



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Stalna služba u Slavonskom Brodu
Trg pobjede 13
35000 Slavonski Brod

Poslovni broj: St-928/2021-462

REPUBLIKA HRVATSKA ZAKLJUČAK

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po sucu Danijeli Martini Maoduš, u stečajnom postupku nad dužnikom ĐURO ĐAKOVIĆ Industrijska rješenja d.d. u stečaju, Slavonski Brod, Ulica 108. brigade ZNG 40, OIB: 30530221804, zastupano po stečajnom upravitelju Vinku Pečanić iz Lipika, 27. lipnja 2025.

z a k l j u č i o j e

I Utvrđuje se vrijednost nekretnina u postupku prodaje putem FINA-e po pravilima ovršnog postupka

- nekretnina iz rješenja o prodaji poslovni broj: St-928/2021-433 od 22. svibnja 2025.:

A) - upisanih u Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog u Slavonskom Brodu, koje nisu pod razlučnim pravom, u zk. ul. br. 27181, k. o. 328758, Slavonski Brod, k. č. br. 1099/1 Put Oraščić, površine 823 m²,

60. Suvlasnički dio: 14312/445236.

10. Suvlasnički dio: 3735/445236 i

40. Suvlasnički dio: 3912/445236, koje se prodaju skupno, s iznosom od 1.657,15 eura

B) – upisanih u Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagreb, koje nisu pod razlučnim pravom, u zk. ul. 37315 k.o. 335592 Stenjevec

103. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-102) stan br. 86 na IV-četvrtom katu, površine od 62,23 m² i ostava u podrumu površine 2 m², ukupno površine 64,23 m², posebni dio, neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, ulaz Gospodska 30 koji je neodvojivo povezan sa suvlasništvom nekretnine k. č. br. 221/4 Poslovni broj: St-928/2021-433 2 GOSPODSKA, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 22-32 1970 UKUPNO: 1970,

s iznosom od 185.000,00 eur.

II Nekretnine označene u toč. I. A) ovog zaključka ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 1.242,86 eur,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 828,57 eur,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 414,28 eur,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je 1,00 eur.

Nekretnine označene u toč. I. B) ovog zaključka ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 138.750,00 eur,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 92.500,00 eur,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 46.250,00 eur,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je 1,00 eur.

III Prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu za nekretnine koje su pod razlučnim pravom može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti imovine na kojoj ima razlučno pravo i taj zahtjev upućuje sudu.

IV Uvjeti prodaje: početna cijena predmeta prodaje – nekretnina od kojih počinje postupak nadmetanja utvrđena je u točki II. i III. ovog zaključka, sukladno čl. 247. st. 5. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24, dalje: SZ) uz primjenu odredbe čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina u ovršnom postupku ("NN" broj 156/14, 1/19, 28/21 i 9/23, dalje: Pravilnika).

Dražbeni korak se određuje, sukladno odredbi čl. 20. Pravilnika. Prodaja se obavlja po načelu viđeno-kupljeno te se naknadne pritužbe isključuju. Porez na dodanu vrijednost i porez na promet plaća se sukladno pozitivnim propisima, ako temeljem istih postoji porezna obveza.

V Temeljem važećeg Pravilnika, određuju se uvjeti uplate jamčevine i dražbovanja:

"(1) Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje.

(2) Jamčevina mora biti evidentirana na računu Agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva.

(3) Provjeru računa uplatitelj jamčevine FINA vrši uvidom u Jedinostveni registar računa. U slučaju da račun ne pripada Uplatitelju jamčevine o čemu sud prethodno nije obaviješten, Fina će o tome obavijestiti nadležni sud radi donošenja naloga za raspolaganje s doznačenim sredstvima.

(4) Ako na prethodnoj elektroničkoj dražbi ne bude valjanih ponuda, FINA objavljuje poziv na sudjelovanje u slijedećoj elektroničkoj javnoj dražbi. U tom slučaju, jamčevina uplaćena za prethodnu elektroničku javnu dražbu vrijedi i za slijedeću elektroničku javnu dražbu osim ako je jamčevina vraćena uplatitelju. Eventualnu

razliku uplaćene jamčevine, Agencija (FINA) vraća uplatitelju, ako su zato ispunjeni uvjeti.

(5) Sustavu elektroničke javne dražbe pristupa se putem mrežnih stranica Agencije. Za pristup sustavu elektroničke javne dražbe preduvjet je posjedovanje valjanog digitalnog certifikata kojim se potvrđuje identitet osobe i certifikata koji omogućuje primjenu naprednog elektroničkog potpisa u sustavu elektroničke javne dražbe, pristup Internetu, mogućnost korištenja internetskih preglednika te ostale tehničke preduvjete za pristup elektroničkoj javnoj dražbi koje će Agencija objaviti na svojim mrežnim stranicama.

(6) Ponuditelji su se dužni pridržavati pravila nadmetanja propisanih ovim Pravilnikom i uvjeta objavljenih na mrežnim stranicama Agencije.

(7) Potpisom prijave za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi naprednim elektroničkim potpisom sve ponude u nadmetanju za koje je potpisana prijava smatraju se potpisane.

(8) Sustavu elektroničke javne dražbe ponuditelj može pristupiti i po opunomoćeniku ili zakonskom zastupniku. U tom slučaju ponuditelj je dužan potpisati punomoć kojom ovlašćuje drugu osobu da u njegovo ime i za njegov račun pristupa sustavu elektroničke javne dražbe. Punomoć se pohranjuje u Agenciji. Sadržaj i način dostave punomoći Agencija će objaviti na svojim mrežnim stranicama.

(9) Agencija će na pisani zahtjev nadležnog tijela koje je odredilo postupak prodaje elektroničkom javnom dražbom dostaviti nadležnom tijelu podatke iz sustava elektroničke javne dražbe vezane uz određenu prodaju. Razmjena pismena u tu svrhu između suda i Agencije može se obaviti i elektroničkom poštom ako je pismo potpisano naprednim elektroničkim potpisom temeljenom na kvalificiranom certifikatu suca ili ovlaštenog službenika suda i ovlaštenog radnika Agencije. Potrebni podaci za dostavu pismena na opisani način bit će objavljeni na mrežnim stranicama Agencije.

(10) Agencija će na temelju naloga suda koji je odredio postupak prodaje elektroničkom javnom dražbom dostaviti sudu podatke i zapise iz informacijskog sustava elektroničke javne dražbe vezane uz određenu prodaju.

(11) Način dostave i sadržaj obrazaca za pristup sustavu elektroničke javne dražbe bit će propisan na mrežnim stranicama Agencije.

(12) Ponuditelj može predati neograničen broj ponuda."

VI Potrebno je da su kumulativno ispunjena oba uvjeta da bi se uplata jamčevine smatrala pravovremenom i valjanom: da je izvršena uplata jamčevine u iznosu na koji su uplatitelji pozvani i da je da ta uplata evidentirana na računu Fine najkasnije do roka koji je utvrđen u pozivu za sudjelovanje Fine.

VII Punomoćnici ponuditelja mogu sudjelovati na dražbi samo uz specijalnu punomoć za pristup sustavu elektroničke javne dražbe. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj određen rješenjem o dosudi u roku za uplatu kupovnine ne položi kupovninu, isti gubi pravo na povrat osiguranja – jamčevine, a sud će odrediti da se predmetne nekretnine dosude ponuditelju koji je ponudio prvu slijedeću najvišu cijenu prema veličini ponuđene cijene. Prodavateljima čija ponuda nije prihvaćena vratit će se jamčevina odmah nakon zaključenja dražbe.

VIII Nekretnine opisane u izreci točke I B) nisu slobodne od osoba i stvari, u istima je osoba koja stan koristi bez pravne osnove te ih nije moguće pogledati.

IX Davanje ponuda u elektroničkoj javnoj dražbi:

"(1) Početnu cijenu predmeta prodaje od koje počinje postupak nadmetanja određuje sud (čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku).

(2) Dražbeni korak vidljiv je u nadmetanju i povećanje zadnje valjane ponude moguće je samo za unaprijed određen dražbeni korak.

(3) Ponuditelj može odabrati između unaprijed ponuđenih iznosa ponude koje mu nudi sustav elektroničke javne dražbe.

(4) Ako u nadmetanju nije evidentirana niti jedna valjana ponuda ponuditelj može odabrati između:

- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje,
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za dražbeni korak po čl.12. Pravilnika,
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za tri dražbena koraka,
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za pet dražbenih koraka
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za deset dražbenih koraka.

(5) Ako je u nadmetanju evidentirana barem jedna valjana ponuda, ponuditelj može odabrati između:

- iznosa ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za dražbeni korak,
- iznosa ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za tri dražbena koraka,
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za pet dražbenih koraka,
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za deset dražbenih koraka.

(6) Ponuditelj pod dodijeljenim identifikatorom iz članka 16. ovoga Pravilnika elektroničkim putem može odabrati između ponuđenih iznosa ponude kojeg potvrđuje naprednim elektroničkim potpisom.

(7) Ponuditelj ne može dati ponudu ako je njegova ponuda evidentirana u sustavu kao zadnja najviša valjana ponuda."

(8) Za konkretne predmete prodaje iz ovog Zaključka opisane u Izreci sukladno Pravilniku o izmjenama pravilnika (NN 9/23) dražbeni korak iznosi 250,00 eur.

U slučaju da nadležno tijelo navede pogrešan dražbeni korak u zahtjevu za prodaju, Agencija će postupiti po odredbama iz čl. 20. stavak 2. Pravilnika i o tome obavijestiti nadležno tijelo.

X Prihvatanje ponude:

"1) Ponuda se smatra prihvaćenom kada je sustav elektroničke javne dražbe ponuditelja obavijestio da je njegova ponuda evidentirana kao valjana.

2) U sustavu elektroničke javne dražbe evidentiraju se valjane i nevaljane ponude."

XI Nevaljana ponuda:

"(1) Ponuda se smatra nevaljanom ako je po cijeni jednaka valjanoj ponudi koja je ranije evidentirana u sustavu i u slučaju iz članka 21. stavka 7. ovoga Pravilnika.

(2) Nevaljane ponude ne prikazuju se u nadmetanju."

XII Nekretnine navedene u točki I. ovog zaključka prodaju se po načelu „viđeno-kupljeno“, te se neće priznati naknadne pritužbe na pravne ili materijalne nedostatke istih. Jamčevina se uplaćuje najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje i to na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje. Uplatiteljom jamčevine smatrat će se osoba čiji je osobni identifikacijski broj (OIB) naveden u pozivu uplate (PNB).

XIII Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava.

XIV Valjanom uplatom kupovnine smatrat će se uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Financijske agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.

XV Kupac je dužan platiti kupovninu na poseban račun Financijske agencije otvoren za tu namjenu u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Smatra se da je rješenje dostavljeno istekom osmog dana od dana objave istog na e-Oglasnoj ploči.

XVI U rješenju o dosudi će se odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili višu cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen, odnosno ako prvi razlučni vjerovnik ne stavi ponudu po čl. 247. stavak 7. SZ-a. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem rješenju će se odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu (čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona ("NN" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 6/24, dalje: OZ).

XVII Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, a ne postoje uvjeti za dosudu nekretnine kupcu koji su ponudili nižu cijenu prema odredbi čl. 103. st. 6. OZ-a, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj prodaji.

XVIII Nakon što kupac položi kupovninu i rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju nekretnine kupcu, upis prava vlasništva nekretnine u zemljišnim knjigama u korist kupca i brisanje založnih prava na kupljenoj nekretnini.

XIX Razgledavanje nekretnina iz točke I A) izreke je moguće kao i izvršiti uvid u procjene vrijednosti istih nekretnina, što se može obaviti uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem: Vinko Pečanić, Lipik, Frankopanska 17, tel. 0993149302, mail vinko@puke.hr. koji će zainteresiranim pokazati i procjene vrijednosti nekretnina.

XX Na dražbi mogu sudjelovati ponuditelji koji prije dražbe uplate jamčevinu u iznosu od 10 % od utvrđene vrijednosti nekretnina na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu za sudjelovanje u elektroničkoj i javnoj dražbi.

Obrazloženje

1. U ovom predmetu sud je donio Rješenja o prodaji poslovni broj: St-928/2021-429 od 21. svibnja 2025.

2. Dana 26. lipnja 2025. održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina.

3. Stečajni upravitelj ostaje kod prijedloga za utvrđenje vrijednosti za nekretnina iz točke I A) izreke,

navodi sljedeće: "Dana 6. svibnja 2025. je na skupštini vjerovnika donesena odluka da će se nekretnine upisane u z. k. ul. br. 27181, k. o. 328758, Slavonski Brod, k. č. br. 1099/1 Put Oraščić, površine 823 m², 10. Suvlasnički dio: 3735/445236, 40. Suvlasnički dio: 3912/445236, 60. Suvlasnički dio: 14312/445236, prodavati po pravilima ovrhe u postupku pred Finom, zajedno te je stečajni upravitelj obrazložio da postoje tri suvlasnička dijela na predmetnoj nekretnini: na jednoj je upisano razlučno pravo, a na ostala dva nije, a iz razloga ekonomičnosti predlaže da se cijela nekretnine, sva tri dijela, prodaju kao cjelina tako da se prodaje putem FINE po čl. 247 SZ-a."

Stečajni upravitelj obrazlaže da se u naravi radi o jednoj nekretnini koja je upisana kao tri suvlasnička dijela i ne mogu se ta tri suvlasnička dijela prodavati zasebno, a vještak Dejana Presečan Šipoš je procijenila samo 10. suvlasnički dio na iznos od 279,00 eur, matematičkim obračunom uzevši u obzir veličinu ostala dva suvlasnička dijela, proizlazi da bi tržišna vrijednost cijele nekretnine, odnosno sva tri suvlasnička dijela trebala biti 1.657,15 eur.

Stečajni upravitelj predlaže da se utvrdi vrijednost nekretnine iz rješenja o prodaji poslovni broj: St-928/2021-433 od 22. svibnja 2025. na 1.660,00 eur, a to iz razloga lakšeg iskazivanja minimalnih prodajnih cijena na dražbi.

Dana 6. svibnja 2025. je na skupštini vjerovnika donesena odluka da se nekretnina upisane u zemljišne knjige u zk. ul. br. 37315 k. o. Stenjevec upisana na ime stečajnog dužnika stan br. 86 površine 62,23 m² i ostava površine 2 m², na adresi Gospodska 30 će se prodavati po pravilima ovrhe u postupku pred FINA-om, iako se ne sudi o nekretninama pod razlučnim pravom. Stečajni upravitelj obrazlaže da se radi o naknadno pronađenoj imovini koja nije nigdje bila upisana, nedavno je izvršeno spajanje knjige položenih ugovora i zemljišne knjige o kojem postupku su obavijestili stečajnog upravitelja o postojanju te imovine te isti predlaže da se ta nekretnina prodaje putem FINA-e iako nije pod razlučnim pravom primjenom čl. 247. SZ-a i to iz razloga je što je moguće na taj način pronaći veći broj kupaca te je prodaja transparentna. Radi se o nekretnini u kojoj se nalazi gospodin Davor Škrlec

bez pravne osnove. Isti odbija potpisati ugovor o najmu i odbija ga predati u posjed, zna da će stan biti prodan u stečajnom postupku, a stečajni upravitelj izjavljuje da je potrebno da se u postupku prodaje obavijeste potencijalni kupci da stan nije slobodan od osobe i stvari i da će biti nakon kupnje potrebno provesti postupak iseljenja te osobe od strane kupca. Kako se radi o socijalnom slučaju, nema niti ekonomskog opravdanja pokrenuti postupak ovrhe radi ispražnjenja osobito uzevši u obzir da ti postupci u Zagrebu traju 5-7 g.

Za nekretninu – stan stečajni upravitelj je podneskom od 22. svibnja 2025. podbroj 430 priložio pregled oglasa o prodaji za tri slične nekretnine sa oglasnika Njuškalo (u privitku), za koje je prosječna tražena cijena 3.180,00 €/m² te stečajni upravitelj uvažavajući okolnosti nemogućnosti pristupa u stan i sve druge okolnosti predlaže da se vrijednost nekretnine utvrdi u visini od 185.000,00 € (62,23 m² x 3.000,00 €/m² = 186.690,00 € korigirano na 185.000,00 €), s tim da će se nekretnine prodavati s naznakom da nisu slobodne od osoba i stvari i da stečajni upravitelj nije u posjedu tih nekretnina te iste potencijalni kupac ne može pregledati prije dražbovanja.

4. Stečajni upravitelj ističe da će stečajni dužnik izvršiti uplate predujma FINI za provedbu dražbe.

5. Obrazloženje stečajnog upravitelja je usvojeno.

6. U spis nisu zaprimljene primjedbe na prijedlog stečajnog upravitelja niti na predmetni vještački nalaz niti kakvi drugi prijedlozi za utvrđenje vrijednosti nekretnine.

7. Stoga je odlučeno kao u izreci te je utvrđena vrijednost nekretnina prema prijedlogu stečajnog upravitelja.

8. Ocjenjeno je da je dostavljena procjena vještaka Dejana Presečan Šipoš za 10. suvlasnički dio (točka I A) izreke izvršena prema metodama iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

9. Odlučeno je kao u izreci zaključka po čl. 247. st. 5. SZ-a te čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku te čl. 247. SZ-a uz odgovarajuću primjenu odredbi čl. 92. do čl.100. OZ-a.

10. Stoga je odlučeno kao u izreci.

U Slavanskom Brodu 27. lipnja 2025.

Sutkinja:
Daniela Martini Maoduš

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ovog zaključka žalba nije dopuštena jer se odnosi na upravljanje postupkom.

DNA: objaviti na e-Oglasnoj ploči, radi dostave

Broj zapisa: **9-30879-4324c**

Kontrolni broj: **0e970-73ab9-a0892**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Daniela Martini-Maoduš, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.