



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

Poslovni broj: 3/St-170/2022-43

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po stečajnoj sutkinji Danijeli Martini Maoduš, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza SINANOVIĆ – FASADE d.o.o. u stečaju, Osijek, Brodska 2, OIB 59146328318, koju zastupa upraviteljica stečajne mase Maša Šoštarko, Vinkovci, Poljska 7, OIB 30793582245, 4. listopada 2023.

z a k l j u č i o j e

I Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika koje se prodaju u stečajnom postupku nad stečajnom masom brisanog društva po pravilima ovršnog postupka i to nekretnina označenih kao:

-1/6 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci zk. ul. br. 3091 k.o. Zamet k.č.br. 50/1 VINOGRAD I ŠUMA od 663 m², a koji suvlasnički dio u naravi čini stan u stambenoj zgradi površine 63,92 m² s dva parkirališna mjesta i spremištem u potkrovlju i suterenu;

s iznosom od 87.000,00 eur/655.501,50 kn¹;

-nema tehničke niti projektne dokumentacije stambene zgrade te ista stoga ne može biti legalizirana niti etažirana;

-nije provedeno etažiranje predmetne zgrade;

-nekretnina nije slobodna od osoba i stvari i istu drži u posjedu razlučni vjerovnik.

II Nekretnina označena u toč. I ovog rješenja ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 65.250,00 eur/491.626,13 kn¹,

- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 43.500,00 eur/327.750,75 kn¹,

- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 21.750,00 eur/163.875,38 kn¹,

- na četvrtoj javnoj dražbi, ne ispod iznosa 0,13 eur/1,00 kn¹.

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

III Prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu 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) uz primjenu odredbe čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina u ovršnom postupku (NN 156/14 i izmjena u NN 1/19).

V Dražbeni korak se određuje, sukladno odredbi čl. 20. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku. 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.

VI Temeljem izmjena Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, objavljenim u Narodnim novinama br. 1/2019 dana 2. siječnja 2019., izmjene stupile na snagu 10. siječnja 2019, određuju se po čl. 12. istog Pravilnika uvjeti uplate jamčevine:

"(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 (šezdeset) dana od objave poziva."

VII Potrebno je kumulativno ispunjenje 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.

VIII Od plaćanja jamčevine nije oslobođen prvi razlučni vjerovnik čak i ako je iznos tražbine osigurane razlučnim pravom veći ili jednak iznosu jamčevine. Ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena vratit će se iznos jamčevine nakon završetka elektroničke javne dražbe, a u slučaju oglašavanja podaje nevažećem, u slučaju ako kupoprodajna cijena ne bude uplaćena u roku, idući po redu najpovoljniji ponuditelj pozvat će se na uplatu sveukupnog iznosa kupoprodajne cijene.

IX 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.

X 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. (NN 156/14 i 1/19).

Poslovni broj: 3/St-170/2022-43

(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.

XXI Sukladno izmjenama Pravilnika (NN 28/21) po čl. 17. istog Pravilnika

»(1) Elektronička javna dražba počinje objavom poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koji Agencija objavljuje na svojim mrežnim stranicama. Prikupljanje ponuda u elektroničkoj javnoj dražbi traje deset radnih dana.

(2) Datum i vrijeme početka prikupljanja ponuda te datum i vrijeme završetka prikupljanja ponuda određuje Agencija u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi. Ponude se prikupljaju elektroničkim putem radnim i neradnim danima u vremenu od 0 do 24 sati.

(3) Završetak roka za prikupljanje ponuda odredit će se radnim danom u razdoblju između 9 i 15 sati.

(4) Iznimno, ako je najpovoljnija valjana ponuda dana u zadnjih deset minuta prije isteka roka koji je u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi određen kao vrijeme završetka prikupljanja ponuda, nadmetanje se produžuje za deset minuta od svake posljednje najpovoljnije valjane ponude sve dok ne protekne deset minuta od posljednje najpovoljnije valjane ponude.

(5) U slučaju da prikupljanje ponuda iz stavka 2. ovog članka traje dulje od 48 sati od očekivanog datuma i vremena završetka prikupljanja ponuda navedenog u pozivu na sudjelovanje, Agencija će o tome obavijestiti nadležno tijelo koje će donijeti odluku o daljnjem tijeku postupka. Ako Agencija ne zaprimi odluku nadležnog tijela o

Poslovni broj: 3/St-170/2022-43

daljnjem tijeku postupka u roku od osam dana od zaprimanja obavijesti Agencije, Agencija će prekinuti postupak i dostaviti nadležnom tijelu Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi.«

Početna cijena za nadmetanje ne može biti niža od minimalne cijene ispod koje se nekretnina ne može prodati koja je propisana zakonom.

XII Prihvaćanje 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.

XIII 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.

XIV 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).

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

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

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

XVIII 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. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17). 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, dalje: OZ).

XIX 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.

XX 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.

XXI Razgledavanje nekretnina nije moguće jer stečajni dužnik nije u posjedu te je moguće izvršiti uvid u procjene vrijednosti istih nekretnina i u druge nekretnine u istoj zgradi, što se može obaviti uz prethodni dogovor sa upraviteljicom stečajne mase Mašom Šoštarko, Vinkovci, Poljska 7, OIB 30793582245, mobitel: 091 691 777, e-mail: masa.sostarko@live.com.

XXII Nekretnine nisu slobodne od osoba i stvari, ključevi se nalaze kod treće osobe te će se po uplati kupoprodajne cijene i pravomoćnosti rješenja o dosudi, ako treća osoba ne preda ključeve, morati pokretati daljnji postupci, radi prodaje u posjed. Na nekretninama postoje upisana razlučna prava koja će se brisati, nakon prodaje istih u stečajnom postupku.

XXIII 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. Upraviteljica stečajne mase je stavila prijedlog za prodaju u stečajnom postupku nekretnina označenih u točki I ovog rješenja nakon što je utvrđeno da je razlučni vjerovnik Ranko Foune odbijen s zahtjevom da se u pojedinačnom ispravnom postupku upiše kao vlasnik predmetnih nekretnina te nakon što je postala pravomoćnom odluka o ukidanju odluke Skupštine od 13. srpnja 2023. te je odlučeno o prodaji nekretnina u stečaju temeljem pravomoćnog Rješenja o prodaji.

2. Prvi razlučni vjerovnik je predložio utvrđivanje vrijednosti prema procjeni po narudžbi tog vjerovnika jer se radi o novoj procjeni - procjedbenom elaboratu Above capital j.d.o.o. Zagreb iz siječnja 2023. koji je objavljen radi dostave zainteresiranim putem e-Oglasne ploče i koji se ponovo objavljuju uz ovaj zaključak.

3. Upraviteljica stečajne mase je dostavila nalaz sačinjen u tijeku vođenja stečajnog postupka od strane Dražena Slunjski od 21. studenog 2019. Iz kojeg proizlazi tržišna vrijednost nekretnine od 115.000,00 eur/866.467,50 kn¹, te je dostavljen i noviji vještački nalaz tržišne vrijednosti nekretnina od strane Above capital j.d.o.o. Zagreb, odnosno stalnog sudskog vještaka Sanje Miškić iz kojeg proizlazi tržišna vrijednost nekretnina u iznosu od 87.000,00 eur/655.501.50 kn¹.

4. Razlučni vjerovnik Ranko Foune navodi kako ima nenamireno potraživanje prema stečajnom dužniku u iznosu od 35.000,00 eur s osnova Ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 27. kolovoza 2013. što s pripadajućim kamatama danas iznosi ukupno

Poslovni broj: 3/St-170/2022-43

59.230,00 eur. Glede predmetne nekretnine ističe kako nema tehničke niti projektne dokumentacije stambene zgrade te kako ista stoga ne može biti legalizirana niti etažirana. Stanje nekretnine u zemljišnim knjigama, katastru i stvarno stanje na terenu nisu usklađeni, a nekretnina, iako u naravi predstavlja stan, u zemljišnim knjigama vodi se kao „vinograd i šuma“ i do danas nije izvršena legalizacija niti etažiranje. Sudski vještak Sanja Miškić iz Zagreba u Procjembenom elaboratu navodi kako prema dostupnim podacima Informacijskog sustava prostornog uređenja ne postoji zabilježba o legalnosti nekretnine kao što su građevinska dozvola, uporabna dozvola, akt o građenju. Budući da nije provedeno etažiranje predmetne zgrade, nekretnina nije upisana kao etažno vlasništvo, pa stoga stanje u naravi predmetne nekretnine ne odgovara onom upisanom u zemljišnoknjižni uložak i u katastarski operat. U predmetnom zemljišnoknjižnom ulošku nije upisana pozitivna zabilježba o legalnosti, odnosno o prilaganju akta za uporabu ili rješenja o izvedenom stanju.“

5. Održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina dana 8. rujna 2023. vezano za nekretnine označeno pod toč. I izreke Zaključka.

6. Tržišna vrijednost nekretnina označenih u toč. I utvrđena je prema iznosima koji proizlaze iz posljednjeg dostavljenog vještačkog nalaza vještaka Above capital j. d. o.o. Zagreb, odnosno stalnog sudskog vještaka Sanje Miškić iz kojeg proizlazi tržišna vrijednost nekretnina u iznosu od 87.000,00 eur/655.501.50 kn¹.

7. Sud ocjenjuje da se radi o nalazu koji je izvršen sukladno Zakonu predviđenoj metodologiji, a nisu zaprimljeni prijedlozi da se utvrđivanje vrijednosti nekretnina izvrši na drugi način.

8. Sud je izvršio uvid u sve procjene, u izjašnjenja upraviteljice stečajne mase, razlučnog vjerovnika Ranka Foune, u sadržaj zapisnika s ročišta radi utvrđenja vrijednosti nekretnina.

9. Ocjenjeno je da su obje dostavljene procjene izvršene prema metodama iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN broj 78/15).

10. Sukladno navedenom, odlučeno je u izreci zaključka po čl. 247. st. 5. Stečajnog zakona (NN broj 71/15) koji se u ovom slučaju primjenjuje po čl. 441. st. 1. Stečajnog zakona (NN broj 44/96) te čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku (NN broj 156/14 i 1/19) te čl. 247. Stečajnog zakona (NN broj 71/15, 104/17 i 36/22), uz odgovarajuću primjenu odredbi čl. 92. do 100. Ovršnog zakona (NN broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20).

U Slavonskom Brodu 4. listopada 2023.

Stečajna sutkinja:
Daniela Martini Maoduš

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv zaključka žalba nije dopuštena jer se odnosi na upravljanje postupkom po čl. 19. stavak 7. SZ-a.

Rj.

-uz zaključak objaviti na e-Oglasnoj ploči procjenu prilog 2 pismena podbroj 31.

Broj zapisa: **9-3085d-8a947**

Kontrolni broj: **058ca-e4d09-22c5c**

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.