



REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU

3 St-449/2011-92

Trg pobjede 13

35000 Slavonski Brod

ZAKLJUČAK

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po stečajnoj sutkinji Danieli Martini Maoduš, u postupku stečaja nad dužnikom **UNI – TEL d.o.o. u stečaju, Slavonski Brod, Janiševac II, 14, OIB: 11816495338 koga zastupa stečajni upravitelj Jozo Perić iz Velike, 21. listopada 2019.**

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnina i pokretnina stečajnog

dužnika s ukupnim iznosom od : 5.705.821,48 kn i to:

- nekretnina

k.č. br. 4264/1 RESTORAN BROĐANKA od 1119 m² koje su upisane u zk. ul. 4510 k.o. Slavonski Brod.

kojih nekretnina je utvrđena vrijednost u iznosu od 5.453.581,00 kn,

te pokretnina :

Broj	Opis stavke	Procjena vrijednosti (kn)
1.	Računalo (ps-kasa) Philips, 2007.godina	700,00
2.	Računalo (ps-kasa) Philips, 2007.godina	
3.	Računalo (ps-kasa) Philips, 2007.godina	

4.	Računalo (ps-kasa) Philips, 2007.godina	
5.	Računalo Philips, 2007.godina	500,00
6.	Računalo Philips, 2007.godina	500,00
7.	Računalo Samsung, 2007. godina	
8.	Računalo Samsung, 2007. godina	
9.	Uredski stol 6 kom po 200 kn	1.200,00
10.	Kolica za flambiranje	350,00
11.	Zavjesa laka, 150m ²	1.500,00
12.	Zavjesa dekor, 150m ²	1.500,00
13.	Venecijaneri 110m ²	1.100,00
14.	Zavjesa/tkanina 32m ²	250,00
15.	Staklene stijene	
16.	Uredska fotelja 3 kom po 200 kn	600,00
17.	Stol okrugli 8 kom po 800 kn	6.400,00
18.	Stol 120x90cm 8 kom po 1.200 kn	9.600,00
19.	Stol 180x90cm 10 kom po 1,400 kn	14.000,00
20.	Stolica restoranska 84 kom po 200 kn	16.800,00
21.	Tabure 3 kom po 30 kn	90,00
22.	Stol 140x70cm 9 kom	
23.	Stol okrugli	600,00
24.	Uredska stolica 4 kom po 100 kn	400,00
25.	Stol 70x70cm 9 kom po 100 kn	900,00
26.	Separe 33 m	5.000,00
27.	Barska stolica SISI 21 kom po 250 kn	5.250,00
28.	Ormar uredski 5 kom po 200 kn	1.000,00

29.	Trosjed Bristol 4 kom po 1.200 kn	4.800,00
30.	Komoda 2 kom po 250 kn	500,00
31.	Vinoteka	500,00
32.	Vitrina za ribu	6.000,00
33.	Ormar uredski/staklo 5 kom po 250 kn	1.250,00
34.	Telefonska centrala Panasonic	500,00
35.	Telefon Panasonic KX-17630	120,00
36.	Telefon Panasonic KX-t 4 kom po 60 kn	240,00
37.	Tepison Freeway 208 m po 15 kn	3.120,00
38.	Tepih Angora 14 m ²	600,00
39.	Staza Angora 28 m ²	1000,00
40.	Stol za fotokopiranje	-
41.	Kruhoreznica	-
42.	Konobarska kolica/drvo	150,00
43.	Konobarska kolica 2 kom po 200kn	400,00
44.	Ledomat 2 kom po 400 kn	800,00
45.	Perilica čaša 2 kom po 500 kn	1.000,00
46.	Šank (inox), radne plohe s rashladnim prostorima - šank u prizemlju, oko 13 m - šank na katu, oko 4 m	65.000,00 10.000,00
47.	Pojačalo Pyle 1 kom	700,00
48.	Zvučnici Panasonic 5 kom	
49.	Televizor plazma Panasonic 95 cm	
50.	Televizor plazma Panasonic 106 cm 1 kom	800,00
51.	Samostojeća lampa 2 kom	100,00

52.	Naslonjač ker Bie 6 kom	
53.	Stolić Creuso and 21 kom	
54.	Stolić Manly caffè 2 kom po 150 kn	300,00
55.	Stolić Carlo and 14 kom po 80 kn	1.120,00
56.	Fotelja Xavier 8 kom	
57.	Trosjed Xavier 3 kom	
58.	Klupica Kartini/1 11 kom	
59.	Klupica Kartini/2 8 kom po 400 kn	3.200,00
60.	Slike umjetničke 6 kom po 300 kn	1.800,00
61.	Slike umjetničke 10 kom po 300 kn	3.000,00
62.	Software Promark	
63.	Platformska vaga Digi	300,00
64.	Ljuštičica krumpira PL 10 Omega	1.200,00
65.	Sudoper 1400 x 700, dvije kade	2.500,00
66.	Komora rashladna -2/+8 Desmon veća, oko 10 m ³ manja, oko 5 m ³	6.000,00 4.500,00
67.	Sudoper s dva korita 800 x 800	4.000,00
68.	Umivaonik INOX	400,00
69.	Uređaj za dezinfekciju ruku	
70.	SUPRA 6e FEUMA radna jedinica s alatima (multipraktik)	2.500,00
71.	Stol hlađeni s dva boksa	3.500,00
72.	Rashladni ormar s 4 komore Desmon, 2 kom po 3.500 kn	7.000,00
73.	Komora rashladna -2/+8 Lenco	5.000,00

74.	Stroj za pranje crnog suđa Zanussi, neispravan	1.500,00
75.	Stol hladeni -2/+8	4.000,00
76.	Kupka rashladna kapaciteta 4g/h	3.500,00
77.	Mesoreznica OMAS (promjer 300mm)	1.000,00
78.	Ormar topli, klizna vrata	3.500,00
79.	Peć parno kon Zanussi	2.500,00
80.	Omekšivač vode Saponia	-
81.	Kiper plinski, INOX dno. 60 litara	1.500,00
82.	Kotao električni 60 litara	2.000,00
83.	Štednjak plinski s elektro pećnicom	3.500,00
84.	Roštilj plinski na postolju	4.000,00
85.	Električni štednjak s dva kola	3.000,00 kn
86.	Friteza električna 2 x 18 litara	5.000,00 kn
87.	Stroj za pranje suđa Zanussi s omekšivačem	3.500,00 kn
88.	Dvosjed vod. Hac 2 kompo 800 kn	1.600,00 kn
89.	Naslonjač New Conrad 76 kom	
	UKUPNO	252.240,00 kn

kojih pokretnina je utvrđena vrijednost 252.240,00 kn.

II. Prodaju nekretnina i pokretnina zajedno provest će Financijska agencija elektroničkim javnim dražbama.

III. Nekretnine i pokretnine označene u toč. I ovog rješenja ne mogu se prodati:

-na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 4.279.366,11 kn,

-na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 2.852.910,74 kn,

-na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 1.426.455,37 kn.

- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je jednu kunu

IV. 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.

Ako se isti zahtjev uloži prije početka prve dražbe, to ne priječi održavanje jedne javne dražbe pred Finom, te će sud u slučaju zaprimljenog zahtjeva po čl. 247. stavak 7. SZ-a, obavijestiti Finu da provede jednu javnu dražbu, a dostavit će Fini zaključak da se zastaje s postupkom prodaje za naredne dražbe.

V. Uvjeti prodaje: početna cijena predmeta prodaje – nekretnina od kojih počinje postupak nadmetanja utvrđena je u toč. II. 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).

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.

Nekretnine i pokretnine su slobodne od osoba i stvari, a na nekretninama postoje upisana razlučna prava koja će se brisati, nakon prodaje istih u stečajnom postupku.

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

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.

Punomoćnici ponuditelja mogu sudjelovati na dražbi samo uz specijalnu punomoć za pristup sustavu elektroničke javne dražbe.

.Valjanom uplatom smatra se i uplata uplaćena u roku i evidentirana na računu Fine u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.

Ukoliko u tom roku kupac ne položi kupovninu isti gubi pravo na povrat osiguranja – jamčevine, a sud će odrediti da se predmetne nekretnine dosude kupce koji je ponudio prvu

nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene. Prodavateljima čija ponuda nije prihvaćena vratit će se jamčevina odmah nakon zaključenja dražbe.

1. Nekretnine i pokretnine 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).**

1. Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava (čl. 99. st.4.OZ).

2. Valjanom uplatom jamčevine i 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.**

3. Kupac je dužan platiti kupovninu na poseban račun **Financijske agencije otvoren za tu namjenu u roku od 30 dana od dana dostave rješenja o dosudi. Smatra se da je rješenje dostavljeno istekom 8. dana od dana objave istog na E oglasnoj ploči.**

4. 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. 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. OZ)

Ponuditelji koji prije uplate kupoprodajne cijene traže povrat jamčevine ponuditelja dužni su dati izjavu o odustajanju od ponude, u protivnom jamčevine će biti zadržane do uplate kupoprodajne cijene.

5. 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, 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.

6. 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.

Razgledavanje nekretnine te uvid u procjene vrijednosti iste može se obaviti uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem Jozom Perić iz Velike, Dr. Franje Tuđmana 28, telefon: 091/42-54-008, e – mail: kameningradstecaj@gmail.com.

obrazloženje

Stečajni upravitelj je stavio prijedlog za prodaju u stečajnom postupku nekretnina i pokretnina označenih u toč. I. ovog rješenja, te je odlučeno o prodaji nekretnina i pokretnina u stečaju zajedno, temeljem odluke skupštine od 09. srpnja 2019, a rješenje o prodaji od 17. srpnja 2019. je postalo pravomoćno dana 06. kolovoza 2019.

Stečajni upravitelj je predložio da se dio imovine stečajnog dužnika i to nekretnine zajedno s pokretninama opremom lokala prodaju kao cjelina jer smatra da bi se na taj način postigla veća cijena.

Na nekretninama su upisana razlučna prava, dok je oprema lokala slobodna imovina koju prodaje stečajni upravitelj.

Razlučni vjerovnik koji je bio prvi u redoslijedu za naplatu na nekretninama se izjasnio da je suglasan s procjenama sudskih vještaka vrijednosti imovine.

Sud je usvojio prijedlog stečajnog upravitelja da se utvrđivanje vrijednosti nekretnina i pokretnina provede prema u spis dostavljenim procjenama izvršenim od strane ovlaštenih sudskih vještaka. Ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina je održano 25. siječnja 2017, dakle prije donošenja rješenja o prodaji. Stečajni upravitelj na poziv suda nije dostavio nove procjene. Stoga je utvrđivanje vrijednosti imovine provedene temeljem dostavljenih procjena. Iz procjene vrijednosti nekretnina koja je sačinjena po stalnom sudskom vještaku Željku Pantelić 2016. Godine proizlazi vrijednost nekretnina- tržišna u iznosu od 733.100,00 Eura. Srednji tečaj NBH na dan donošenja ovog rješenja je 7,439069 kn, pa sud primjenom tog tečaja utvrđuje vrijednost nekretnina u iznosu kao u izreci rješenja.

Pokretnine su procijenjene od strane ovlaštenog sudskog vještaka Đure Šarić u srpnju 2016. Isti vještak je na dan donošenja ovog rješenja dostavio sudu očitovanje da u međuvremenu nije došlo do promjene vrijednosti- tržišne, jer oprema nije korištena.

Stoga je sud kod utvrđivanja vrijednosti pokretnina uzeo u obzir utvrđenje iz vještačenja Đure Šarić da je vrijednost pokretnina - opreme lokala 252.240,00 kn.

Ovdje se ne radi o prijedlogu da se imovina stečajnog dužnika proda kao cjelina po pravilima Stečajnog zakona NN 71/15, jer osim nekretnina i pokretnina navedenih u dispozitivu ovog zaključka, dužnik ima još i drugu imovinu.

Sud smatra da postoji uporište u Zakonu za odluku o prodaji nekretnina i pokretnina stečajnog dužnika kao cjeline, ali po pravilima SZ-a, dakle uz uvjete i broj dražbi koje propisuje SZ.

Odlučeno je da s stoga da se iste nekretnine i pokretnine označene u toč. 1 dispozitiva Zaključka prodaju u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom koju provodi Fina i

to prvenstveno da se prodaju kao cjelina, a da se vrijednost istih utvrdi po pribavljenim vještačenjima sačinjenom po stalom sudskom vještaku iz kojeg proizlaze procijenjene vrijednosti imovine navedene u toč. I dispozitiva zaključka, koje zbrojene odgovaraju utvrđenoj vrijednosti predmetne imovine za potrebe postupka prodaje pred Finom na način da se ta imovina proda kao cjelina.

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

U Slavonskom Brodu, 21. listopada 2019.

sutkinja:

Daniela Martini Maoduš

Broj zapisa: **1788f-0c954**

Kontrolni broj: **0aec5-a7f9c-8b48f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DANIELA MARTINI-MAODUŠ, L=OSIJEK, 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.