



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

Poslovni broj: 3/St-600/2021-144

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po sutkinji Danijeli Martini Maoduš, u stečajnom postupku nad dužnikom ORLJAVA d.o.o. u stečaju, Požega, Pilanski put 2, OIB 28061327329, 6. srpnja 2022.

### z a k l j u č i o j e

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

#### A

-1. k.č.br. 1706/1 PILANSKI PUT u površini od 14266 m<sup>2</sup>, ORANICA u površini od 1954 m<sup>2</sup>, VIŠE ZGRADA u površini od 6375 m<sup>2</sup>, INDSTR. DV. u površini od 5937 m<sup>2</sup>;

-2. k.č.br. 1706/2 PILANSKI PUT u površini od 3444 m<sup>2</sup>, GOSPODARSKO DVORIŠTE u površini od 2547 m<sup>2</sup>, GOSPODARSKA ZGRADA u površini od 214 m<sup>2</sup>, GOSPODARSKA ZGRADA u površini od 454 m<sup>2</sup>, NADSTREŠNICA u površini od 229 m<sup>2</sup>, ukupno 17710 m<sup>2</sup>,

koje nekretnine su upisane u zk.ul. 4890 k.o. Požega,  
s iznosom od 13.480.000,00 kn.

#### B

- 6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

Suvlasnički udio koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi Poslovni prostor površine 35,74 m<sup>2</sup> koji se nalazi u uličnom dijelu zgrade, drugi lijevo od ulaza ORLJAVA d.o.o. u stečaju, OIB 28061327329, Pilanski put 2, Požega, s kojom nekretninom je neodvojivo povezano suvlasništvo na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade te zemljištu k.č.br. 1460 KUĆA, DVIJE ZGRADE I DVOR.UL. ŠTROMAJEROVA 1 u površini od 496 m<sup>2</sup>,

koje nekretnine su upisane u z.k.ul. 2162 k.o. Osijek,  
s iznosom od 353.600,00 kn.

C

- 1. k.č.br. 320 broj D.L. 4 STARICE u površini od 1244 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE u površini od 913 m<sup>2</sup>, STAM.+1GOSP. ZGRADA u površini od 331 m<sup>2</sup>; - 2. k.č.br. 321 broj D.L. 4 STARICE u površini od 1113 m<sup>2</sup>, 1GOSP. ZGRADA u površini od 18 m<sup>2</sup>, PAŠNJAK u površini od 1095 m<sup>2</sup>, ukupno 2350 m<sup>2</sup>, koje nekretnine su upisane u z.k.ul. 247 k.o. Završje, s iznosom od 19.337,17 kn.

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

- na prvoj dražbi ispod  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 10.110.000,00 kn,
- na drugoj dražbi ispod  $\frac{1}{2}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 6.740.000,00 kn,
- na trećoj dražbi ispod  $\frac{1}{4}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 3.370.000,00 kn,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je 1,00 kn.

III Nekretnina označena u toč. IB ovog rješenja ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 265.200,00 kn,
- na drugoj dražbi ispod  $\frac{1}{2}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 176.800,00 kn,
- na trećoj dražbi ispod  $\frac{1}{4}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 88.400,00 kn,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je 1,00 kn.

IV Nekretnina označena u toč. IC ovog rješenja ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 14.502,88 kn,
- na drugoj dražbi ispod  $\frac{1}{2}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 9.668,59 kn,
- na trećoj dražbi ispod  $\frac{1}{4}$  utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 4.834,29 kn,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je 1,00 kn.

V 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.

VI 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).

VII 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.

VIII 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 dana od objave poziva."

IX 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.

X 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.

XI 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.

XII 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).

(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 (za konkretne predmete prodaje - 2.000,00 kn),

– 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.

#### XIII 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.

#### XIV 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.

XV 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).

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

XVII 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.

XVIII 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.

XIX 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. OZ-a).

XX 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.

XXI 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.

XXII 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 stečajnim upraviteljem: Krešimirom Tomac, Slavonski Brod, T. Bakača 35, [upravitelj.stecajni@gmail.com](mailto:upravitelj.stecajni@gmail.com), mobitel: 099 2302- 833.

XXIII 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 predaje u posjed. Na nekretninama postoje upisana razlučna prava koja će se brisati, nakon prodaje istih u stečajnom postupku.

XXIV 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. Stečajni upravitelj je stavio prijedlog za prodaju u stečajnom postupku nekretnina označenih u točki I ovog rješenja te je odlučeno o prodaji nekretnina u stečaju temeljem Rješenja koja su postala pravomoćnim.

2. Stečajni upravitelj je predložio utvrđivanje vrijednosti prema procjenama izvršenim u stečajnom postupku - procjedbenim elaboratima koji su objavljeni radi dostave zainteresiranim putem e-Oglasne ploče.

3. Održana su ročišta radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina dana 4. travnja 2022. vezano za nekretnine označeno pod toč IA i IB dispozitiva Zaključka i dana 17.

lipnja 2022. vezano za utvrđivanje vrijednosti nekretnine označeno pod toč. IC dispozitiva Zaključka.

4. Vezano za procjenu nekretnina označenih pod IA stečajni upravitelj je dostavio procjenu vještaka Zorana Fumić od 24. rujna 2021, a vezano za nekretninu označenu pod toč. IB izreke Zaključka, stečajni upravitelj je dostavio procjenu nekretnina vještaka Mladena Ožića od 26. studenog 2012.

5. Prvi razlučni vjerovnik na nekretninama označenim pod toč. IA i IB dispozitiva Zaključaka, HBOR, Zagreb, je uz podnesak od 30. ožujka 2022. dostavio dvije procjene: za nekretninu označenu pod toč. IA procjenitelja Sprengnetter d.o.o. Zagreb sačinjenu dana 4. veljače 2019. na iznos od 1.204.000,00 eura, što je u protuvrijednosti 8.940.000,00 kn, a za nekretninu iz toč. IB procjenu sačinjenu od procjenitelja Darije Poljak-Gunjević od 3. travnja 2017. po narudžbi Addiko Bank d.d. na iznos od 47.500,00 eura, u protuvrijednosti od 353.600,00 kn.

6. Prema procjeni vještaka Brankice Svitlice od 21. travnja 2022. tržišna vrijednost nekretnina označenih u toč. IC je iskazana s iznosima koji proizlaze iz tog vještačkog nalaza - 19.337,17 kn i odgovaraju iznosima utvrđene vrijednosti nekretnina prema ovom zaključku jer 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.

7. Sud je izvršio uvid u sve procjene, u izjašnjenja stečajnog upravitelja, razlučnog vjerovnika HBOR i L Projekt, u sadržaj zapisnika s ročišta radi utvrđenja vrijednosti nekretnina.

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

9. U odnosu na procjenu nekretnine označene pod toč. IA Izreke **Zaključka**, u naravi poslovni kompleks u Požegi, sud smatra da je potrebno uzeti u obzir stanje nakon elementarne nepogode u ljetu 2021. u Požegi (na što u podnesku ukazuje vjerovnik L Projekt) pa kao je zadnja procjena koju je dostavio stečajni upravitelj vještaka Zorana Fumić sačinjena dana 24. rujna 2021, dakle nakon elementarne nezgode, sud smatra da se utvrđivanje treba za konkretnu nekretninu provesti prema rezultatima te procjene.

10. U odnosu na poslovni prostor u centru Osijeka (nekretnina označena u toč. IB izreke Zaključka, sud je uvjeren da se procjena treba izvršiti sukladno višoj procjeni od dvije raspoložive procjene - procjenitelja Darije Poljak-Gunjević od 3. travnja 2017. sačinjenoj po narudžbi Addiko Bank d.d. na iznos od 47.500,00 eura, u protuvrijednosti - 353.600,00 kn jer se na taj način neće oštetiti interesi vjerovnika, ako se kao početni iznos kod dražbi uzmu veća vrijednost koje proizlazi iz navedene procjene, što suglasno predlažu na ročištu dana 4. travnja 2022. stečajni upravitelj i razlučni vjerovnik Republika Hrvatska.

11. Sukladno navedenom, odlučeno je u izreci zaključka 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 i 1/19) te čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17 i 36/22), uz odgovarajuću primjenu odredbi čl. 92. do 100. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20).

U Slavonskom Brodu 6. srpnja 2022.

Stečajna sutkinja:  
Daniela Martini Maoduš



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka ne može se podnijeti žalba.