



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U RIJECI  
STALNA SLUŽBA U KRKU  
Bodulska br. 2d, 51500 Krk

## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici, Stalna služba u Krku, po sutkinji Katji Bajčić, u pravnoj stvari ovrhovoditelja VERBRIEFUNG & co. D.o.o., OIB: 50053576872, Zagreb, Hribarov prilaz 6/A, zastupanog po punomoćniku Nikoli Remenaru, odvjetniku u Zagrebu, protiv ovršenica 1. Vesne Valovičić, OIB: 37149959468, Rab, Banjol 12, i Marte Valovičić, OIB: 79482869734, Rab, Banjol 12, zastupanih po punomoćniku Samiru Ilijaziju, odvjetniku u Rijeci, radi prisilne naplate novčane tražbine ovrhom na nekretnini, izvan ročišta, 12. svibnja 2026.

## ZAKLJUČAK

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnine k.č. 800/15, kuća br. 12, površine 135 m<sup>2</sup>, dvorište površine 194 m<sup>2</sup>, ukupno 329 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul. 5708 k.o. Banjol, i to:

1. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) u neopredijeljenom suvlasničkom dijelu koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, povezano s vlasništvom poslovnog prostora u suterenu, površine 77,93 m<sup>2</sup>.
2. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) u neopredijeljenom suvlasničkom dijelu koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, povezano s vlasništvom stana br. 1 u prizemlju, koji se sastoji od dnevnog boravka, blagovaonice, kuhinje, dvije sobe, kupaonice, WC-a, hodnika i terase, ukupne površine 92,26 m<sup>2</sup>.
3. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) u neopredijeljenom suvlasničkom dijelu koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, povezano s vlasništvom stana br. 2 na prvom katu, koji se sastoji od četiri sobe, dvije kupaonice, hodnika i balkona, ukupne površine 73,67 m<sup>2</sup>.
4. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) u neopredijeljenom suvlasničkom dijelu koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, povezano s vlasništvom tavanjskih prostorija, ukupne površine 25,54 m<sup>2</sup>,

iznosi 445.000,00 EUR. Nekretnina se prodaje kao cjelina.

II. Prodaju nekretnina iz toč. I. provest će Financijska agencija (u nastavku teksta: Agencija). Prodaja nekretnine obaviti će se elektroničkom javnom dražbom (u nastavku

teksta: dražba). Dražba će početi objavom poziva Financijske agencije na sudjelovanje u dražbi.

III. Poziv na sudjelovanje na dražbi objavit će se na prijedlog ovrhovoditelja u sredstvima javnog priopćavanja ako stranka predumi Agenciji za to potrebna sredstva.

## UVJETI PRODAJE

1. Prodaje se nekretnina - k.č. 800/15, kuća br. 12, površine 135 m<sup>2</sup>, dvorište površine 194 m<sup>2</sup>, ukupno 329 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul. 5708 k.o. Banjol, i to:

1. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) u neopredijeljenom suvlasničkom dijelu koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, povezano s vlasništvom poslovnog prostora u suterenu, površine 77,93 m<sup>2</sup>.
2. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) u neopredijeljenom suvlasničkom dijelu koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, povezano s vlasništvom stana br. 1 u prizemlju, koji se sastoji od dnevnog boravka, blagovaonice, kuhinje, dvije sobe, kupaoonice, WC-a, hodnika i terase, ukupne površine 92,26 m<sup>2</sup>.
3. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) u neopredijeljenom suvlasničkom dijelu koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, povezano s vlasništvom stana br. 2 na prvom katu, koji se sastoji od četiri sobe, dvije kuponice, hodnika i balkona, ukupne površine 73,67 m<sup>2</sup>.
4. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) u neopredijeljenom suvlasničkom dijelu koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, povezano s vlasništvom tavanskih prostorija, ukupne površine 25,54 m<sup>2</sup>,

vlasništvo ovršenika.

2. Nekretnina nije slobodna od osoba i stvari.

3. Na prvoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod 4/5 utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno ne može se prodati ispod iznosa od 356.000,00 EUR. Na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod 3/5 utvrđene vrijednosti nekretnine, odnosno ne može se prodati za iznos manji od 267.000,00 EUR (čl. 102. Ovršnog zakona, Narodne novine br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, dalje: OZ).

4. Poreze i pristojbe u vezi s prodajom dužan je platiti kupac.

5. Kupac je obvezan položiti kupovninu u roku od 30 dana donošenja rješenja o dosudi. Ako kupac ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. U tom će se slučaju iz položene jamčevine namiriti troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji (čl. 106. OZ-a).

Poslovni broj: Ovr-191/2021

6. Nekretnina će se dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen. U tom će slučaju sud donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine (čl. 103. st. 6. OZ-a).
7. Kupcu ne pripadaju prava po osnovi odgovornosti zbog nedostatka stvari.
8. Razgledavanje nekretnina bit će moguće na zahtjev zainteresirane osobe (051/554-017).
9. Ako ovršenik ili druge osobe budu onemogućile ili ometale razgledavanje nekretnine sud će im izreći novčanu kaznu u iznosu od 663,61 EUR, a može odrediti da se udalje. Rješenje o udaljavanju provesti će ovršitelj uz pomoć policije.
10. Poziva se ovrhovoditelj da u roku od 8 dana predujmi troškove razgledavanja u iznosu od 150,00 EUR uplatom na HR9623900011300067997, model HR00, poziv na broj 04-01-19121.
11. Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje su prije ročišta za dražbu dale jamčevinu u iznosu od 10% od procijenjene vrijednosti. Jamčevina se uplaćuje najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje. Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje.
12. Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava.
13. Sustavu dražbe ponuditelj može pristupiti i po opunomoćeniku ili zakonskom zastupniku. U tom slučaju ponuditelj je dužan Agenciji dostaviti specijalnu javnobilježnički ovjerovljenu punomoć kojom ovlašćuje drugu osobu da u njegovo ime i za njegov račun pristupa sustavu dražbe. Navedeno se odnosi i na ovrhovoditelja. Punomoć se pohranjuje u Agenciji.
14. Prema odredbi čl 356. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10 i 143/12, 152/14) strane fizičke i pravne osobe mogu ako zakonom nije drukčije određeno, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske, ako suglasnost za to dade ministar nadležan za poslove pravosuđa Republike Hrvatske. Navedenu suglasnost i dokaz uzajamnosti kupac je obavezan priložiti za sudjelovanje na dražbi.
15. Prema odredbi čl. 358.a. ZV-a, odredba čl. 356. ne odnosi se na državljane i pravne osobe iz država članica Europske unije. Te osobe stječu pravo vlasništva nekretnina pod pretpostavkama koje vrijede za stjecanje prava vlasništva za državljane Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj. Prema st. 2. odredba stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na nekretnine u izuzetim područjima.
16. O oslobođenju kupca od polaganja kupovnine prema odredbama čl. 107. st.1.-4. OZ-a sud odlučuje na temelju zahtjeva kupca kojemu je priložen obračun potraživanja, podnesenog sudu najkasnije do završetka dražbe, u rješenju o dosudi.

Poslovni broj: Ovr-191/2021

17. Kod nadmetanja minimalno povećanje cijene (dražbeni korak) određen je čl. 20 Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (NN 156/14, 9/23).

18. Dražba će se provesti i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj (čl.100. OZ-a).

U Krku, 12. svibnja 2026.

Sutkinja  
Katja Bajčić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 11. st. 6. OZ-a).

Broj zapisa: **9-30887-d18a4**

Kontrolni broj: **0435a-c94f1-5bafc**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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, **Općinski sud u Crikvenici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.