



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

## **Z A K L J U Č A K**

Trgovački sud u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu, po stečajnoj sutkinji Mirni Vujčić, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom TOFRADO društvo s ograničenom odgovornošću za metalo-prerađivačku djelatnost, trgovinu na veliko i malo, uvoz-izvoz "u stečaju", skraćena tvrtka: TOFRADO d. o. o. "u stečaju", Pleternica, Ante Starčevića 16, OIB: 92907511183, dana 23. siječnja 2020. godine

### **z a k l j u č i o   j e**

**I.** Po osnovi pravomoćnog rješenja o prodaji ovoga suda poslovni broj 7/St-248/2012-197 od 05. rujna 2019. godine utvrđuje se vrijednost predmeta stečajnog dužnika u stečajnom postupku koje se izlažu prodaji i to nekretnina:

a) nekretnina upisanih u **zk. ul. 6653 k.o. 327760 Požega i to:**

- kč.br. 4274/5 – oranica Arslanovci sa 2984 m<sup>2</sup>
- kč.br. 4274/6 – oranica Arslanovci sa 3275 m<sup>2</sup>
- Ukupno 6259 m<sup>2</sup>

a koje su opterećene razlučnim pravom u korist EXPERTA GRUPA d.o.o., OIB 76603559319, Industrijska 30, Požega i drugih,

u iznosu od 3.153.201,49 Kn.

b) nekretnina upisanih u **zk. ul. 1755 k.o. 327620 Pleternica i to:**

- kč.br. 2097 – pet zgrada, dvorište i oranica sa 17359 m<sup>2</sup>
- Ukupno 17359 m<sup>2</sup>

a koje su opterećene razlučnim pravom u korist EXPERTA GRUPA d.o.o., OIB 76603559319, Industrijska 30, Požega i drugih,

u iznosu od 4.489.151,29 Kn

c) nekretnina upisanih u **zk. ul. 4455 k.o. 330353 Zaton i to:**

- kč.br. 5490/2 – pašnjak sa 455 m<sup>2</sup>  
Ukupno 455 m<sup>2</sup>

a koje su opterećene razlučnim pravom u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., OIB 14036333877, Zagreb, Slavonska Avenija 6 i drugih,

u iznosu od 92.300,00 Kn

d) nekretnina upisanih u **zk. ul. 2324 k.o. 330353 Zaton i to:**

- kč.br. 5490/1 – vinograd sa 3145 m<sup>2</sup>  
Ukupno 3145 m<sup>2</sup>

a koje su opterećene razlučnim pravom u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., OIB 14036333877, Zagreb, Slavonska Avenija 6 i drugih.

u iznosu od 638.000,00 Kn

e) nekretnina upisanih u **zk. ul. 7693 k.o. 330353 Zaton i to:**

2. suvlasnički dio: 132/260 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. 132/260 djelova s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na:

- Prizemlje – prizemni dio etažnog stana P 2, koji se sastoji od ulaza, prostora ispod stubišta, hodnika, prostorije: kuhinje i dnevnog boravka, prostorija: sobe i kupaonice te terase,

- Prvi kat – dio etažnog stana P 2, na prvom katu: koji se sastoji od 1. i 2. kraka stubišta, podesta, hodnika, prostorija: tri sobe i kupaonice te balkona, označeno narančastom bojom, sve ukupne površine 131,69 m<sup>2</sup>.

-Pripadak – stanu P 2, pripada vrt oznake V 2, površine 196,77 m<sup>2</sup> obojan narančastom bojom

S kojim je neodvojivo povezano vlasništvo 132/260 dijela

- kč. br. 6182/1 – zgrada i dvor sa 572m<sup>2</sup>,
  - zgrada sa 163 m<sup>2</sup>
  - dvor sa 409 m<sup>2</sup>
  - ukupno 572m<sup>2</sup>

a koje su opterećene razlučnim pravom u korist SLAVONSKE BANKE d.d. Osijek i drugih

u iznosu od 1.707.000,00 Kn

f) nekretnina upisanih u **zk. ul. 8782 k.o. 330337 Vodice i to:**

- kč.br. 2937/1 – pašnjak sa 776 m<sup>2</sup>  
Ukupno 776 m<sup>2</sup>

a koje su opterećene razlučnim pravom u korist SLAVONSKE BANKE d.d.  
Osijek, Podružnica Požega i drugih

u iznosu od 475.000,00 Kn

g) nekretnina upisanih u **zk. ul. 8844 k.o. 330337 Vodice i to:**

- kč.br. 2937/17 – pašnjak sa 665 m<sup>2</sup>  
ukupno 665 m<sup>2</sup>

a koji je opterećen razlučnim pravom u korist SLAVONSKE BANKE d.d.  
Osijek, Podružnica Požega i drugih

u iznosu od 407.000,00 Kn

h) nekretnina upisanih u **zk. ul. 8884 k.o. 330337 Vodice i to:**

- kč.br. 2936/8 – pašnjak sa 777 m<sup>2</sup>
- kč.br. 2936/17 – pašnjak sa 657 m<sup>2</sup>
- kč.br. 2937/2 – pašnjak sa 901 m<sup>2</sup>
- kč.br. 2937/19 – pašnjak sa 618 m<sup>2</sup>
- kč.br. 2937/23 – pašnjak sa 860 m<sup>2</sup>  
ukupno 3813 m<sup>2</sup>

a koje su opterećene razlučnim pravom u korist SLAVONSKE BANKE d.d.  
Osijek, Podružnica Požega i drugih

u iznosu od 2.930.000,00 Kn

**II.** Prodaju će provesti Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

U svrhu prodaje Financijskoj agenciji dostavit će se posebna obavijest sa svim propisanim ispravama kako bi se prodaja provela.

**III. a)** Nekretnine iz točke I. a) izreke ovog zaključka upisane u zk. ul. 6653 k.o. 327760 Požega ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 2.364.901,12 Kn
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 1.576.600,74 Kn
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 788.300,37 Kn

Na četvrtoj dražbi nekretnine se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 Kn.

b) Nekretnine iz točke I. b) izreke ovog zaključka upisane zk. ul. 1755 k.o. 327620 Pleternica ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 3.366.863,47 Kn
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 2.244.575,64 Kn
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 1.122.287,82 Kn

Na četvrtoj dražbi nekretnine se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 Kn.

c) Nekretnine iz točke I. c) izreke ovog zaključka upisane zk. ul. 4455 k.o. 330353 Zaton ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 69.225,00 Kn
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 46.150,00 Kn
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 23.075,00 Kn

Na četvrtoj dražbi nekretnine se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 Kn.

d) Nekretnine iz točke I. d) izreke ovog zaključka upisane zk. ul. 2324 k.o. 330353 Zaton ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 478.500,00 Kn
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 319.000,00 Kn
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 159.500,00 Kn

Na četvrtoj dražbi nekretnine se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 Kn.

e) Nekretnine iz točke I. e) izreke ovog zaključka upisane zk. ul. 7693 k.o. 330353 Zaton ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 1.280.250,00 Kn
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 853.500,00 Kn
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 426.750,00 Kn

Na četvrtoj dražbi nekretnine se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 Kn.

f) Nekretnine iz točke I. f) izreke ovog zaključka upisane zk. ul. 8782 k.o. 330337 Vodice ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 356.250,00 Kn
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 237.500,00 Kn
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 118.750,00 Kn

Na četvrtoj dražbi nekretnine se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 Kn.

g) Nekretnine iz točke I. g) izreke ovog zaključka upisane zk. ul. 8844 k.o. 330337 Vodice ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 305.250,00 Kn
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 203.500,00 Kn
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 101.750,00 Kn

Na četvrtoj dražbi nekretnine se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 Kn.

h) Nekretnine iz točke I. h) izreke ovog zaključka upisane zk. ul. 8884 k.o. 330337 Vodice ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 2.197.500,00 Kn
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 1.465.000,00 Kn
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina odnosno ispod iznosa od 732.500,00 Kn

Na četvrtoj dražbi nekretnine se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 Kn.

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 nekretnine.

#### **IV. UVJETI PRODAJE:**

- Početna cijena predmeta prodaje - nekretnina od kojih počinje postupak nadmetanja koje se izlažu prodaji utvrđene su u točki III. izreke ovoga zaključka, a sukladno odredbi čl. 247. st. 5. Stečajnog zakona ( NN 71/15, 104/17 ) koji se primjenjuje na temelju odredbe čl. 441 st. 2. SZ-a i uz primjenu odredbe čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku ( NN 156/14 i 1/19 ).

- Dražbeni korak za nekretnine koje su predmetom prodaje određuje se 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 plaća se sukladno pozitivnim propisima.

- Nekretnine su slobodne od osoba i stvari.

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

- Ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena, vratiti 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.

- Kupac je dužan položiti kupovninu u roku od 30 dana od dana završetka elektroničke javne dražbe. Valjanom uplatom smatrat će se i uplata uplaćena u roku i evidentirana na računu Financijske agencije u roku od osam 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 će se predmetne nekretnine dosuditi kupcu koji je ponudio prvu nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene. Prodavateljima čija ponuda nije prihvaćena vratit će se jamčevina odmah nakon zaključenja dražbe.

- Porez na promet nekretnina i druge pristojbe i poreze plaća kupac, a eventualni porez na dodanu vrijednost plaća se sukladno pozitivnim propisima.

V. Na nekretninama iz toč. I. a), b), c), d), e), f), g) i h) ovog zaključka upisana su založna prava i tereti, čije će brisanje biti određeno nakon što rješenje o dosudi postane pravomoćno i nakon što kupac položi kupovninu i nekretnine mu budu predane.

VI. Na nekretninama iz točke I. d) izreke ovog zaključka upisanim u zk. ul. 2324 k.o. Zaton pod brojem Z-652/56 uknjiženo je pravo služnosti doživotnog plodouživanja za 3/12 vrhu 2/12 dijela Bjažić Ante i Krešimira pok. Tomislava na korist: Bjažić Andrijane ud. Stipe, a po osnovi rješenja o nasljeđivanju od 07. maja 1956. A 475/25, a koje pravo ne prestaje prodajom.

VII. Zainteresirane osobe mogu razgledati nekretnine i dokumentaciju vezanu uz nekretnine u vrijeme dogovoreno sa stečajnim upraviteljem Jozom Perić iz Velike, Dr. Franje Tuđmana 28, OIB: 83577001032 uz prethodni dogovor na telefon 091/4254-008.

VIII. Ovaj zaključak će se objaviti na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda. Zaključak će se objaviti i na mrežnim stranicama Financijske agencije uz objavu poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.

#### Obrazloženje

Pravomoćnim rješenjem posl. br. 7/St-248/2012-197 od 05. rujna 2019. godine određeno je da će se nekretnine stečajnog dužnika pobliže određene u izreci ovog zaključka i koje čine stečajnu masu stečajnog dužnika te na kojima postoji pravo odvojenog namirenja, unovčavati elektroničkom javnom dražbom.

Nakon održanog ročišta vrijednost nekretnina radi prodaje u stečajnom postupku upisanih u zk. ul. 6653 k.o. 327760 Požega, zk. ul. 1755 k.o. 327620 Pleternica, zk. ul. 4455 k.o. 330353 Zaton, zk. ul. 2324 k.o. 330353 Zaton, zk. ul. 7693 k.o. 330353 Zaton, zk. ul. 8782 k.o. 330337 Vodice, zk. ul. 8844 k.o. 330337 Vodice, zk. ul. 8884 k.o. 330337 Vodice, određena je na temelju izvršene procjene koju su sačinili stalni sudski vještak Ante Budimir i sudski vještak Alen Lenjak. Početna cijena nekretnina od koje počinje postupak nadmetanja određena na temelju odredbe čl. 247. st. 5. Stečajnog zakona ( NN 71/15 i 104/17 ) i uz primjenu odredbe čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku ( NN 156/14 i 1/19 ) .

Ovim zaključkom nije utvrđena vrijednost nekretnina upisanih u zk. ul. 7524 k.o. 330353 Zaton koje su predmetnom prodaje po rješenju o prodaji 7/St-248/2012-197 od 05. rujna 2019. godine iz razloga što je protiv rješenja posl. br. 7/St-248/2012-209 kojim je odbijen zahtjev trgovačkog društva HG NEKRETNINE d.o.o. u stečaju za obustavu unovčenja ovih nekretnina uložena žalba pa će se o potrebi utvrđenja vrijednosti ovih nekretnina odlučiti nakon odluke Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske po žalbi.

Stoga je na temelju odredbe čl. 247. Stečajnog zakona i uz primjenu odredbi čl. 92. do 100. Ovršnog zakona ( NN 112/12 , 25/13 , 93/14 i 73/17 ) odlučeno kao u izreci zaključka.

U Slavonskom Brodu 23. siječnja 2020. godine

Stečajna sutkinja  
Mirna Vujčić

Broj zapisa: **17893-39c87**

Kontrolni broj: **0c4bb-9e432-2d65e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MIRNA VUJČIĆ, 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.