



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: St-651/2017-1058

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom BRA-MA kreditna unija u stečaju, OIB: 96497966580, Split, Put Firula 53, kojeg zastupa stečajni upravitelj Stjepan Lović, OIB: 25964288839, Zagreb, Radnička cesta 52, 1. rujna 2026.

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost imovine stečajnog dužnika i to nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split u ZK uložak 25008, K.O. Split, označene kao 15. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) stan na IV. (četvrtom) katu, označen br. 17, u površini od 73,71 m², koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija, sagrađen na čest. zgr. 5093, anagrafske oznake Ivana Gundulića 23, u iznosu 338.000,00 eura.

II. Nekretnina iz točke I. ovog zaključka prodavat će se elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija, a ista se ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 EUR-a.

III. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Predmetne nekretnine prodaju se po načelu „viđeno-kupljeno“ te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

IV. Na nekretnini opisanoj pod točkom I. izreke ovog rješenja upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Grada Splita (upis pod Z-14759/2015).

V. Za predmetnu nekretninu kao ponuditelji mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u iznosu od 10 % utvrđene vrijednosti za svaku pojedinu nekretninu iz točke I. izreke ovog zaključka.

Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje, a jamčevina mora biti evidentirana na posebnom računu Financijske agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva. Kupcu koji je stavio najpovoljniju ponudu uplaćena jamčevina uračunava se u cijenu. Ponuditeljima kojima ponuda ne bude prihvaćena Financijska agencija će vratiti uplaćeni iznos jamčevine bez kamata

u roku od 8 dana po primitku nalog suda za povrat jamčevine, a koji nalog će sud donijeti kada zaprimi izvješće da je kupovina uplaćena u cijelosti.

VI. Kupac je dužan položiti kupovninu u cijelosti u roku od 30 dana računajući od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac po dospelosti.

VII. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz točke VI. ovog zaključka, nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

VIII. Ako kupac ili svaki sljedeći ponuditelj ne položi kupovninu u cijelosti u određenom roku ili odustane od svoje ponude, smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine te će se iz nje namiriti nastali troškovi prodaje, kao i troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi.

IX. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu te rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju nekretnina kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca te brisanje prava i tereta na nekretninama koja prestaju njihovom prodajom.

X. Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti ovaj zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji.

XI. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Stjepana Lovića, OIB: 25964288839, Zagreb, Radnička cesta 52 (mobitel 098/422-130, e-mail: stjepan.lovic@lawoffice-gll.hr).

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-651/17-37 od 30. travnja 2018. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom BRA-MA kreditna unija u likvidaciji Split te je za stečajnog upravitelja imenovan Stjepan Lović, Zagreb.

2. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-651/17-405 od 24. svibnja 2019. određeno je upisati rješenje o otvaranju stečajnog postupka u zemljišne knjige na nekretninama dužnika, a među ostalim i na nekretnini opisanoj u izreci ovog rješenja, te je zabilježba upisana u zemljišne knjige pod brojem Z-18867/2019.

3. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-651/2017-1033 od 23. travnja 2026., određena je prodaja nekretnine stečajnog dužnika, pobliže označene u točki I. izreke ovog zaključka, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a sve to sukladno članku 247. stavcima 1., 2. i 3. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15. i 104/17. - dalje: SZ). Navedeno rješenje postalo je pravomoćno 12. svibnja 2026.

4. Na nekretnini opisanoj pod točkom I. izreke ovog rješenja upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Grada Splita (upis pod Z-14759/2015).

5. Radi procjene vrijednosti predmetne nekretnine izrađen je procjembeni elaborat po ovlaštenom stalnom sudskom vještaku Ivanu Mijanoviću, dipl. ing. iz Agencije Mijanović d.o.o., koji je elaborat je 23. ožujka 2026. objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

6. Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina održanom 10. lipnja 2026. stečajni upravitelj predložio je da se vrijednost predmetnih nekretnina utvrdi u skladu s procjenom tržišne vrijednosti istih od strane sudskog vještaka.

7. Sukladno članku 247. stavku 1. SZ-a, nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a pravila o obustavi postupka se ne primjenjuju.

7.1. Člankom 247. stavkom 3. SZ-a propisano je da će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, dok je stavkom 4. tog članka propisano da prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Nadalje, stavkom 5. istog članka propisano je da se nekretnina ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine,
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,

a stavkom 6. istoga članka propisano je da se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 eura.

8. Prema članku 93. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12., 25/13., 93/14., 73/17., 131/20., 114/22. i 6/24. - dalje: OZ) vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom o prodaji, a prema članku 92. stavku 1. OZ-a vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.

9. Zbog navedenih razloga, sud je utvrdio vrijednost predmetne nekretnine u iznosu navedenom pod točkom I. izreke ovog zaključka, a sve sukladno procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, cijeneći pritom da je predmetna procjena izrađena prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisano razlučno pravo na nekretnini brisati nakon prodaje, zbog čega upisani teret ne utječu na vrijednost predmetne nekretnine.

U Splitu 1. rujna 2026.

Sudac
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Stjepan Lović
- razlučni vjerovnik Grad Split
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-651/2017-1033 od 23. travnja 2026. s potvrdom pravomoćnosti
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **9-3088c-65f79**

Kontrolni broj: **0f181-7f9d9-9cba2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=IVAN ČULIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, C=HR

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, **Trgovački sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.