

S.B. Zaprinjeno neposredno
u rječistu 02-10-2026
Pulasku

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1
52000 Pazin

Poslovni broj: St-242/2025

STEČAJNI DUŽNIK: IMEX MARINE d.o.o. Pula u stečaju, Flanatička ulica – Via Flanatica 25,
OIB: 10511338651, MBS: 040113662

PODNOŠITELJICA: DŽENITA MUNTEANU HADŽIHASANOVIĆ, Rijeka, Antuna Barca 10A,
OIB: 63779797933, stečajna vjerovnica prvoga isplatnog reda

PREDMET: Prijedlog za dopunu dnevnog reda skupštine vjerovnika zakazane za 2. listopada 2026.

I. ČINJENIČNA OSNOVA I PROCESNI POLOŽAJ PODNOŠITELJICE

1. Nad stečajnim dužnikom IMEX MARINE d.o.o. Pula u stečaju, Flanatička ulica – Via Flanatica 25, OIB 10511338651, MBS 040113662, vodi se pred naslovnim sudom stečajni postupak pod gornjim poslovnim brojem. Stečajni upravitelj je Damir Vraća.
2. Podnositeljica je stečajna vjerovnica u ovom postupku, s prijavljenom tražbinom prvoga isplatnog reda. Predmet prodaje u stečajnom postupku je nekretnina stečajnog dužnika označena kao k.č. 1123/2 ZGR. kolektivna stambeno poslovna zgrada i dvorište, Pula, Flanatička 25, upisana u z.k.ul. 15192 k.o. Pula, i to:
 - 30. Suvlasnički dio: 41/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio – parkirno mjesto „6“ u podrumu ukupne površine 13,29 m², u nacrtu označen zelenom bojom, te brojem 1.2.6;
 - 41. Suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio – spremište „3“ u podrumu ukupne površine 2,50 m², u nacrtu označeno tamno zelenom bojom, te slovom i brojem S3;
 - 59. Suvlasnički dio: 231/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-59) s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio zgrade – trosobni stan na II katu, ukupne površine 74,68 m², u nacrtu označen zelenom bojom, te brojem 1.1-1.9.
3. Na navedenim suvlasničkim dijelovima upisano je razlučno pravo u korist ISTARKE KREDITNE BANKE UMAG d.d., Umag, OIB: 65723536010. Rješenjem naslovnog suda posl. br. St-242/2025-53 od 20. veljače 2026. određena je prodaja navedenih nekretnina u stečajnom postupku (čl. 247. Stečajnog zakona, Narodne novine br. 71/15, 104/17, 36/22, 27/24 – dalje: SZ). Zaključkom posl. br. St-242/2025-66 od 13. travnja 2026. utvrđena je vrijednost tih nekretnina i određeno je da njihovu prodaju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.
4. Na suglasni prijedlog podnositeljice te Mladena Josipa Radolovića i razlučnog vjerovnika ISTARKE KREDITNE BANKE UMAG d.d., podnesen podnescima od 10. i 19. lipnja te 2. srpnja 2026., naslovni je sud zaključkom posl. br. St-242/2025-90 od 6. srpnja 2026. odgodio provedbu prodaje do 31. kolovoza 2026. i naložio Financijskoj agenciji zastati s provedbom prodaje za vrijeme trajanja odgode. Početak nadmetanja bio je određen za 8. srpnja 2026.
5. U točki 3.1. obrazloženja navedenog zaključka naslovni je sud utvrdio da razlučni vjerovnik ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d. u postupku prodaje ima procesni položaj ovrhovoditelja, a u točki 3.2. da su ispunjene pretpostavke iz članka 66. Ovršnog zakona (Narodne novine br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 – dalje: OZ) jer provedba prodaje nije bila započela i jer se odgoda tražila prvi put.
6. Odgoda je istekla 31. kolovoza 2026., a prema točki 2. izreke zaključka Financijska agencija odgođeni postupak nastavlja po isteku roka odgode. Razlog zbog kojeg je odgoda bila određena u međuvremenu nije otklonjen: novi elaborat procjene tržišne vrijednosti nije pribavljen niti je predložena izmjena utvrđene vrijednosti.
7. Zaključkom naslovnog suda objavljenim na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, sazvana je skupština vjerovnika za 2. listopada 2026.
8. Podnositeljica kao stečajna vjerovnica ima pravo sudjelovanja na skupštini vjerovnika (čl. 103. st. 1. SZ), a pravo glasa ostvaruje ako je njezina tražbina utvrđena (čl. 106. st. 1. SZ). Tražbina prvoga isplatnog reda nije tražbina nižega isplatnog reda u smislu članka 106. stavka 5. SZ.

II. PRAVNA OSNOVA ZA DOPUNU DNEVNOG REDA

9. Skupštinu vjerovnika saziva i vodi sud, koji vrijeme, mjesto i dnevni red objavljuje na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova (čl. 103. i čl. 105. st. 1. SZ). Zakon ne zabranjuje dopunu objavljenog dnevnog reda; dopuna je u praksi dopuštena.
10. Skupština vjerovnika ovlaštena je na izvještajnom ili kojem kasnijem ročištu odlučivati o pitanjima važnima za provedbu i završetak stečajnoga postupka te donositi sve odluke iz nadležnosti odbora vjerovnika (čl. 107. st. 1. t. 5. i 6. SZ), a svoje ranije odluke može izmijeniti na kasnijim ročištima (čl. 107. st. 3. SZ).
11. Stečajni upravitelj dužan je unovčiti imovinu stečajne mase u skladu s odlukama skupštine vjerovnika i odbora vjerovnika, a bez odgode samo ako to nije protivno odluci skupštine vjerovnika (čl. 229. st. 1. i 2. SZ). Odluka skupštine vjerovnika donesena po ovoj točki dnevnog reda za stečajnog upravitelja stoga predstavlja obvezu, a ne preporuku.
12. U ovom postupku odbor vjerovnika nije osnovan, pa suglasnost za pravne radnje od posebne važnosti, osobito za otuđenje nekretnine, daje skupština vjerovnika (čl. 230. st. 1. i st. 2. t. 1. SZ).
13. Vrijednost nekretnine, način i uvjeti prodaje utvrđuju se zaključkom o prodaji (čl. 247. st. 3. SZ), pri čemu se nekretnina na prvoj dražbi ne može prodati ispod tri četvrtine, na drugoj ispod polovine, a na trećoj ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (čl. 247. st. 5. SZ). Utvrđena vrijednost time izravno određuje najniže cijene po kojima se nekretnina može prodati.

14. Nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka, pri čemu se pravila o obustavi postupka ne primjenjuju (čl. 247. st. 1. SZ). Stečajni upravitelj je time samostalan ovlaštenik u postupku prodaje, ovlašten podnijeti i prijedlog za odgodu provedbe prodaje, a istek odgode ne može dovesti do obustave postupka prodaje.

15. Odgoda određena zaključkom od 6. srpnja 2026. određena je na prijedlog podnositelja i drugih sudionika, pri čemu je sud izrijekom utvrdio da se traži prvi put (čl. 66. OZ). Prodaju nekretnina u ovom postupku predložio je stečajni upravitelj, koji time i sam ima procesni položaj ovrhovoditelja u postupku prodaje. Stečajni upravitelj nije bio predlagatelj odgode od 6. srpnja 2026. i mogućnost iz članka 66. OZ nije iskoristio. Podnositeljica nema procesni položaj ovrhovoditelja u postupku prodaje, pa prijedlog za odgodu ne može podnijeti sama. Zato se ovim podneskom predlaže nalog stečajnom upravitelju, koji u postupku prodaje ima vlastiti procesni položaj predlagatelja.

III. RAZLOZI ZA PREDLOŽENU TOČKU DNEVNOG REDA

16. Odgoda određena zaključkom posl. br. St-242/2025-90 od 6. srpnja 2026. istekla je 31. kolovoza 2026. Svrha zbog koje je bila određena nije ostvarena: novi elaborat procjene nije izrađen, pa se prodaja nastavlja po vrijednosti utvrđenoj zaključkom posl. br. St-242/2025-66 od 13. travnja 2026., a koja se temelji na elaboratu procjene izrađenom 6. veljače 2026.
17. Prema službenim podacima Državnog zavoda za statistiku (priopćenje CIJ-2026-2-1/1 od 2. srpnja 2026., Indeksi cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2026.), cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2026. u odnosu na četvrto tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,3%, a na godišnjoj razini za 14,3%. Za područje Jadrana, kojemu pripada Pula, rast iznosi 2,3% u odnosu na prethodno tromjesečje, odnosno 12,6% na godišnjoj razini. Za postojeće stambene objekte, u koje spadaju predmetne nekretnine, rast na godišnjoj razini iznosi 16,1%.
18. Elaborat procjene izrađen je 6. veljače 2026., dakle u prvom tromjesečju 2026. Od tada je proteklo više od sedam mjeseci u kojima se rast cijena nastavio, pa utvrđena vrijednost ne odražava tržišnu vrijednost nekretnina na dan provedbe dražbe. Podaci za drugo tromjesečje 2026. objavljuju se 1. listopada 2026., uoči skupštine vjerovnika, i podnositeljica ih namjerava iznijeti na ročištu.
19. Uz to, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske za 2025., koji Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine izdaje na temelju članka 20. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, sadrži medijalne kupoprodajne cijene po m² po jedinicama lokalne samouprave, uključujući Grad Pulu. Usporedba tih cijena s cijenom po m² iz postojećeg elaborata predlaže se kao neposredan pokazatelj odstupanja utvrđene vrijednosti od tržišne.
20. Posljedica je izravna i mjerljiva: budući da se na prvoj dražbi nekretnina ne može prodati ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti, a na svakoj sljedećoj i niže, podcijenjena utvrđena vrijednost znači da se nekretnine mogu zakonito prodati po cijeni bitno nižoj od tržišne. Prodaja po takvoj cijeni umanjuje iznos iz kojeg se namiruje razlučni vjerovnik, a potom i stečajni vjerovnici (čl. 248. SZ).
21. Šteta se još može izbjeći. Traži se rok potreban za pribavljanje nove procjene ovlaštenog sudskog vještaka i za odluku suda o izmjeni utvrđene vrijednosti, nakon čega se prodaja nastavlja. Predloženo je time u interesu potpunijeg namirenja i veće stečajne mase, a ne u interesu odgode namirenja.

22. Troškovi nove procjene razmjerno su neznatni u odnosu na razliku između utvrđene i tržišne vrijednosti nekretnina. Podnositeljica se kao stečajna vjerovnica namiruje isključivo iz iznosa koji nakon namirenja troškova unovčenja i tražbina razlučnih vjerovnika preostane za namirenje stečajnih vjerovnika (čl. 248. st. 1. t. 3. SZ), pa je njezin interes za točnu procjenu neposredan. Podnositeljica je spremna predumjeti troškove izrade nove procjene.

IV. NEDOSTACI POSTOJEĆEG ELABORATA PROCJENE

23. Vrijednost je utvrđena na temelju procjemenog elaborata br. 15/25 od 6. veljače 2026., izrađenog po društvu OPINIO d.o.o., Pula, i stalnoj sudskoj vještakinji Jeleni Velkavrh, dipl. ing. arh. Primijenjena je poredbena metoda s četiri poredbene nekretnine iz baze eNekretnine, uz jediničnu cijenu od 3.685,00 EUR/m². Utvrđeno je: stan 275.215,38 EUR, spremište 9.213,16 EUR, parkirno mjesto 30.052,45 EUR, ukupno 314.480,99 EUR, zaokruženo 314.000,00 EUR.
24. Međuvremensko izjednačavanje provedeno je na pogrešan datum. Kao „bazni indeks na dan vrednovanja“ elaborat u obje tablice uzima vrijednost 213,36. Prema tablici indeksa cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku, otisnutoj u samom elaboratu, to je indeks za područje Jadrana za treće tromjesečje 2025. Datum vrednovanja je 6. veljače 2026., dakle prvo tromjesečje 2026. Poredbene cijene time nisu svedene na razinu cijena na dan procjene, nego na razinu dva tromjesečja ranije.
25. Veličina propusta izračunljiva je iz podataka koje elaborat sam navodi. Prema istoj tablici indeks za Jadran u prvom tromjesečju 2025. iznosio je 201,93. Prema priopćenju Državnog zavoda za statistiku CIJ-2026-2-1/1 od 2. srpnja 2026. cijene stambenih objekata za Jadran u prvom tromjesečju 2026. na godišnjoj su razini više za 12,6%, što odgovara razini od približno 227,4. Odnos prema primijenjenoj vrijednosti 213,36 iznosi približno 1,066. Ispravnim izjednačavanjem jedinična bi cijena iznosila približno 3.928,00 EUR/m², a ukupna vrijednost približno 335.000,00 EUR, dakle oko 21.000,00 EUR više od utvrđene. Točan izračun predlaže se povjeriti vještaku, budući da je Državni zavod za statistiku s objavom za prvo tromjesečje 2026. revidirao seriju i promijenio baznu godinu.
26. Nije primijenjena nijedna korekcija za mikrolokaciju. Predmetni stan nalazi se u Flanatičkoj ulici, u strogom centru Pule, što elaborat i sam navodi, dok su sve četiri poredbene nekretnine izvan povijesne jezgre – Marulićeva, Vrtlarska, Teslina i ulica Kačića Miošića. U tablici interkvalitativnog izjednačavanja, u stupcu „mikrolokacija, pogled, orijentacija“, za sve je četiri poredbe upisano 0%. Elaborat uz to izrijekom navodi da koeficijent povoljnosti stambenog prostora nije uzet u obzir jer podaci nisu bili iskazani u bazi eNekretnine.
27. Raspon konačno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina kreće se od 2.800,00 do 4.354,00 EUR/m², uz standardnu devijaciju od 531,85 EUR/m², odnosno oko 14% prosjeka. Jednostavna aritmetička sredina tako širokog raspona nije pouzdana mjera vrijednosti nekretnine u strogom centru grada. Dvije poredbe s najvišim izjednačenim cijenama (4.196,00 i 4.354,00 EUR/m²) položajem su bliže predmetnoj nekretnini od poredbe koja cijenu povlači naniže (2.800,00 EUR/m²).
28. Podaci o stanju nekretnine stariji su od tri godine. Prema samom elaboratu datum kakvoće i datum očevida je 2. prosinca 2022., a na dan 6. veljače 2026. obavljen je samo vanjski pregled jer ponovni ulazak u nekretnine nije bio omogućen. Procjena je izrađena uz pretpostavku da je stanje ostalo nepromijenjeno i da nema većih oštećenja, dakle bez provjere.
29. Elaborat sadrži i neusklađenost u identifikaciji poredbene nekretnine br. 3: u opisnom je dijelu navedena pod oznakom eNekretnine ID PN 5524063, a u tablici izračuna pod ID PN 4242275.
30. Navedeno ne dovodi u pitanje stručnost izrađivača, nego pokazuje da utvrđena vrijednost ne može poslužiti kao pouzdana osnovica za prodaju. Isprvak samo propusta iz prethodnih točaka daje faktor od približno 1,066. Na to se dodaje rast cijena od datuma vrednovanja do danas. Podaci Državnog zavoda za statistiku za drugo i treće tromjesečje 2026. još nisu objavljeni, s objavama 1. listopada 2026. odnosno 8. siječnja 2027., no po dinamici iz prvog tromjesečja 2026., u kojem je rast za područje Jadrana iznosio 2,3% u odnosu na prethodno tromjesečje, dva tromjesečja daju rast reda veličine 5%. Zajedno to daje odstupanje od približno 12%, odnosno vrijednost reda veličine 350.000,00 EUR, i to prije bilo kakve korekcije za mikrolokaciju. Točne iznose utvrdit će vještak, a podatak za drugo tromjesečje 2026. bit će objavljen uoči skupštine vjerovnika.

V. PRIJEDLOG

Slijedom navedenoga, podnositeljica predlaže da naslovni sud dopuni dnevni red skupštine vjerovnika zakazane za 2. listopada 2026. novom točkom i tu dopunu objavi na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova:

Točka 3. dnevnog reda: Odlučivanje o nalogu stečajnom upravitelju za pribavljanje nove procjene tržišne vrijednosti i za podnošenje prijedloga za odgodu provedbe prodaje nekretnina upisanih u z.k.ul. 15192 k.o. Pula (E-30, E-41 i E-59).

Za tu točku podnositeljica predlaže donošenje sljedeće

ODLUKE

1. Utvrđuje se da vrijednost nekretnine označene kao k.č. 1123/2 ZGR. kolektivna stambeno poslovna zgrada i dvorište, Pula, Flanatička 25, upisane u z.k.ul. 15192 k.o. Pula, i to 30. suvlasničkog dijela 41/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30) – parkirno mjesto „6" u podrumu ukupne površine 13,29 m², 41. suvlasničkog dijela 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41) – spremište „3" u podrumu ukupne površine 2,50 m² i 59. suvlasničkog dijela 231/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-59) – trosobni stan na II katu ukupne površine 74,68 m², utvrđena zaključkom posl. br. St-242/2025-66 od 13. travnja 2026. u iznosu od 314.000,00 EUR, ne odgovara sadašnjoj tržišnoj vrijednosti tih nekretnina.
2. Nalaže se stečajnom upravitelju da u roku od 30 dana od dana donošenja ove odluke pribavi novi elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina iz točke 1. ove odluke, izrađen po drugom ovlaštenom sudskom vještaku odgovarajuće struke, uz nalog da se međuvremensko izjednačavanje provede na dan vrednovanja i da se primijeni korekcija za mikrolokaciju, te ga bez odgode dostavi sudu uz prijedlog za izmjenu utvrđene vrijednosti nekretnina u zaključku o prodaji (čl. 247. st. 3. SZ).
3. Nalaže se stečajnom upravitelju da najkasnije u roku od tri dana od dana donošenja ove odluke u postupku prodaje nekretnina iz točke 1. ove odluke podnese sudu prijedlog za odgodu provedbe prodaje na rok od šest mjeseci, odnosno do odluke suda o izmjeni utvrđene vrijednosti. Poziva se razlučni vjerovnik ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d. da uz taj prijedlog sudu dostavi svoju suglasnost s predloženom odgodom.
4. Uskraćuje se suglasnost iz članka 230. Stečajnog zakona za otuđenje nekretnina iz točke 1. ove odluke po vrijednosti utvrđenoj postojećim zaključkom o prodaji, do donošenja odluke skupštine vjerovnika na temelju novog elaborata procjene.

Odluka u ovom sadržaju obvezuje stečajnog upravitelja na temelju članka 229. stavka 2. SZ. Budući da odbor vjerovnika nije osnovan, skupština vjerovnika ujedno je tijelo nadležno za davanje odnosno uskratu suglasnosti iz članka 230. SZ.

Podredno, ako naslovni sud ne dopuni objavljeni dnevni red prije održavanja skupštine, podnositeljica najavljuje da će prijedlog za dopunu dnevnog reda s gore navedenim tekstom odluke iznijeti na samoj skupštini vjerovnika 2. listopada 2026. te predlaže da se o njemu glasuje po pravilima iz članka 105. stavka 2. SZ.

VI. DOKAZI I PRILOZI

Dokazi:

- priopćenje Državnog zavoda za statistiku CIJ-2026-2-1/1 od 2. srpnja 2026., Indeksi cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2026. (<https://podaci.dzs.hr/2026/hr/121605>);
- priopćenje Državnog zavoda za statistiku CIJ-2026-2-1/2, Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2026., s objavom 1. listopada 2026. (<https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/cijene/indeksi-cijena-stambenih-objekata/>);
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2025. (<https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Pregled-trzista-nekretnina-2025.pdf>) i Prilozi uz publikaciju (https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Prilozi_PTN2025.zip) - medijske i prosječne cijene po m² po jedinicama lokalne samouprave, uključujući Grad Pulu;
- izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>) za k.o. Pula, koji se pribavlja od nadležnog upravnog tijela Grada Pule;
- po potrebi: saslušanje stečajnog upravitelja i vještačenje po ovlaštenom sudskom vještaku.

U Rijeci, 21.09.2026.

DŽENITA MUNTEANU HADŽIHASANOVIĆ