



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: St-45/2023-124

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK O PRODAJI

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Ani Golub Gruić, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza Adriachem d.d. u stečaju, OIB: 40178271295, Slavonski Brod, Ulica Luke Lukića 65, dana 29. travnja 2026.

z a k l j u č i o j e

I. Poseban dio nekretnine označen kao 13. suvlasnički dio kat. čest. 211/1 Z.U. 3535 K.O. Kaštel Gomilica, s neodređenim omjerom (E-13), u naravi stan na II. (drugom) katu, označen br. 13, orijentacije sjever-zapad-jug, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje i dnevnog boravka, kupaonice, hodnika i lođe, ukupne površine 40,44 m², u zgradi anagrafske oznake Mosorska 8, uknjiženog prava vlasništva Stečajna masa iza Adriachem d.d. u stečaju, prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

II. Za nekretninu iz točke I. ovog zaključka o prodaji utvrđuje se vrijednost u iznosu od 85.600,00 EUR.

III. Nekretnina iz točke I. ovog zaključka o prodaji prodavat će se elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija. Nekretnina se ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine 64.200,00 EUR
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine 42.800,00 EUR
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine 21.400,00 EUR
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 EUR.

IV. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Nekretnina iz točke I. ovog zaključka o prodaji prodaje se na po načelu "viđeno-kupljeno" te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

V. Za nekretninu iz točke I. ovog zaključka o prodaji kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate pripadnu jamčevinu u iznosu od 9.000,00 EUR.

VI. Jamčevina se plaća u korist posebnog računa Financijske Agencije, najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje, a valjanom uplatom će se

smatrati uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Financijske agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu. 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 od dana kada sud zaprimi izvješće o uplati kupovnine u cijelosti.

VII. 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.

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

IX. 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 na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi.

X. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu i rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju imovine kupcu te upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca.

XI. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Predraga Filajdića na broj mobilnog telefona 091/2775-551.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovoga suda poslovni broj St-45/2013-3 od 27. siječnja 2023. određen je nastavak postupka radi naknadne diobe Stečajne mase iza Adriachem d.d., dotadašnji stečajni upravitelj Ivo Jukić razriješen je dužnosti, a za novog stečajnog upravitelja imenovan je Predrag Filajdić iz Slavanskog Broda.

2. Nadalje, rješenjem ovoga suda poslovni broj St-45/2023-114 od 30. siječnja 2026. određena je prodaja nekretnine navedene u točki I. izreke ovog zaključka, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. Predmetno rješenje steklo je svojstvo pravomoćnosti 18. veljače 2026.

3. Odredbom članka 247. stavka 3. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; u daljnjem tekstu SZ) propisano je da će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, dok je stavkom 4. 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. istog članka da se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 EUR.

4. U smislu odredbe članka 92. Ovršnog zakona ("Narodne novine" 112/1225/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 06/24; u daljnjem tekstu OZ) koja se u ovom postupku primjenjuje temeljem odredbe članka 247. SZ-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.

5. Uz podnesak zaprimljen kod ovog suda 21. siječnja 2026. stečajni upravitelj Predrag Filajdić dostavio je procjenu vrijednosti predmetne nekretnine, izrađenu od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivana Mijanovića iz siječnja 2024. (stranice 10134-10193 spisa). Predmetna procjena objavljena je na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 22. siječnja 2026. i prema toj procjeni tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 85.600,00 EUR.

6. Na ročištu održanom kod ovog suda 26. ožujka 2026. ovaj sud je omogućio tijelima stečajnog postupka i drugim sudionicima u postupku izjašnjenje o vrijednosti nekretnine koja je predmet prodaje. Stečajni upravitelj je predložio da se kao vrijednost predmetne nekretnine odredi iznos od 85.600,00 EUR, a kako je to i vještak naveo u svom nalazu i mišljenju. Sukladno procjeni tržišne vrijednosti koju je napravio sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivan Mijanović, cijeneći pritom da je predmetna procjena izrađena prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisana razlučna prava na nekretnini brisati nakon prodaje, zbog čega upisani tereti značajnije ne utječu na vrijednost ove nekretnine, ovaj sud je utvrdio vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 86.500,00 EUR.

7. Na istom ročištu, stečajni upravitelj posebno je naveo da nekretnina koja je predmet prodaje nije slobodna od osoba i stvari..

8. Slijedom navedenog, a na temelju odredbe članka 247. SZ-a u vezi s odredbama članaka 92., 93., 95. do 100., 103. i 106. OZ-a, odlučeno je kao u izreci ovog zaključka o prodaji.

U Splitu 29. travnja 2026.

Sutkinja
Ana Golub Gruić

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Predrag Filajdić
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- FINA Split uz rješenje ovoga suda poslovni broj St-45/2023-114 od 30. siječnja 2026. sa potvrdom pravomoćnosti, zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku i izvadak iz zemljišne knjige za nekretninu koja je predmet prodaje
- Općinski sud u Splitu - ZK odjel Kaštel Lukšić uz rješenje ovoga suda poslovni broj St-45/2023-114 od 30. siječnja 2026. sa potvrdom pravomoćnosti
- u spis

Broj zapisa: **9-30887-4af1e**

Kontrolni broj: **0fb5b-91d7d-b93c5**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA GOLUB GRUIĆ, 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.