



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Stalna služba u Slavonskom Brodu
Trg pobjede 15
35000 Slavonski Brod

Poslovni broj: St-73/2026-43

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLOVONSKOM BRODU, po sutkinji Danijeli Martini Maoduš, u stečajnom postupku nad dužnikom stečajna masa iza brisanog društva NIKA BAU d.o.o. u stečaju, Slavonski Brod, Nikole Zrinskog 67, OIB: 21953721847, koga zastupa upraviteljica stečajne mase Monika Trkulja iz Bukovlja, 14. svibnja 2026.

z a k l j u č i o j e

I Utvrđuje se vrijednost nekretnina u postupku prodaje putem FINA-e po pravilima ovršnog postupka za nekretnine za koje je prodaja određena po rješenju o prodaji poslovni broj: St-73/2026-24 od 10. travnja 2026. koje su upisane u Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Slavonskom Brodu, u zk.ul. br. 27600, k.o. 328758, Slavonski Brod:

koje su opterećene založnim pravima, i to:

k.č.br. 2816/2, broj D.L. 26, Nikole Zrinskog površine 803 m² (u naravi DVORIŠTE površine 388 m² i ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Slavonski Brod, Nikole Zrinskog ulica 67 površine 415 m²), sveukupne površine 803 m²

i to:

a)

1. Suvlasnički dio: 925/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

poslovni prostor oznake PP1 u prizemlju zgrade, sadržaja: prijem, hodnik, ured 1, ured 2, ured 3, ured 4, ured 5, ured 6, arhiva, kuhinja, wc M, wc Ž neto korisne površine 175,61 m², parkirna mjesta PM1 i PM2 neto korisne površine 6,26 m² sve u nacrtu označeno smeđom kosom šrafurom, ukupne neto korisne površine 181,87 m²

s iznosom od 228.000,00 eura

b)

31. Suvlasnički dio: 50/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) parkirališno mjesto oznake 2 u garaži u podrumu neto korisne površine 9,79 m² u nacrtu označeno roznom horizontalnom šrafurom

s iznosom od 9.110,00 eura

c)

33. Suvlasnički dio: 42/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) parkirališno mjesto oznake 4 u garaži u podrumu neto korisne površine 8,35 m² u nacrtu označeno svijetlo zelenom horizontalnom šrafurom, s iznosom od 7.770,00 eura

d)

39. Suvlasnički dio: 27/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39) parkirališno mjesto oznake 10 u garaži u podrumu neto korisne površine 5,40 m² u nacrtu označeno tamno ljubičastom horizontalnom šrafurom s iznosom od 5.030,00 eura.

II Nekretnine označene u toč. I a) ovog zaključka ne mogu se prodati:

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 171.000,00 eur,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 114.000,00 eur,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 57.000,00 eur,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je 1,00 eur.

III Nekretnina označena u toč. I b) ovog zaključka ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 6.832,50 eur,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 4.555,00 eur,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 2.277,50 eur,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je 1,00 eur.

IV Nekretnine označene u toč. I c) ovog zaključka ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 5.827,50 eur,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 3.885,00 eur,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 1.942,50 eur,
- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je 1,00 eur.

V Nekretnine označene u toč. I d) ovog zaključka ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 3.772,50 eur,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 2.515,00 eur,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti imovine, odnosno ispod iznosa od 1.257,50 eur,

- na četvrtoj javnoj dražbi početna cijena je 1,00 eur.

VI 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 imovine na kojoj ima razlučno pravo i taj zahtjev upućuje sudu.

VII Uvjeti prodaje: početna cijena predmeta prodaje – nekretnina od kojih počinje postupak nadmetanja utvrđena je u točki II i III ovog zaključka, sukladno čl. 247. st. 5. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24, dalje: SZ) uz primjenu odredbe čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina u ovršnom postupku (NN broj 156/14, 1/19, 28/21 i 9/23, dalje: Pravilnika).

VIII Dražbeni korak se određuje, sukladno odredbi čl. 20. Pravilnika. Prodaja se obavlja po načelu viđeno-kupljeno te se naknadne pritužbe isključuju. Porez na dodanu vrijednost i porez na promet plaća se sukladno pozitivnim propisima, ako temeljem istih postoji porezna obveza.

IX Temeljem važećeg Pravilnika, određuju se uvjeti uplate jamčevine i dražbovanja:

"(1) Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje.

(2) Jamčevina mora biti evidentirana na računu Agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva."

(3) Provjeru računa uplatitelj jamčevine FINA vrši uvidom u Jedinostveni registar računa. U slučaju da račun ne pripada

Uplatitelju jamčevine o čemu sud prethodno nije obaviješten, Fina će o tome obavijestiti nadležni sud radi donošenja naloga za raspolaganje s doznačenim sredstvima.

(4) Ako na prethodnoj elektroničkoj dražbi ne bude valjanih ponuda, Fina objavljuje poziv na sudjelovanje u slijedećoj elektroničkoj javnoj dražbi. U tom slučaju, jamčevina uplaćena za prethodnu elektroničku javnu dražbu vrijedi i za slijedeću elektroničku javnu dražbu osim ako je jamčevina vraćena uplatitelju. Eventualnu razliku uplaćene jamčevine, Agencija (Fina) vraća uplatitelju, ako su zato ispunjeni uvjeti.

(5) Sustavu elektroničke javne dražbe pristupa se putem mrežnih stranica Agencije. Za pristup sustavu elektroničke javne dražbe preduvjet je posjedovanje valjanog digitalnog certifikata kojim se potvrđuje identitet osobe i certifikata koji omogućuje primjenu naprednog elektroničkog potpisa u sustavu elektroničke javne dražbe, pristup Internetu, mogućnost korištenja internetskih preglednika te ostale tehničke preduvjete za pristup elektroničkoj javnoj dražbi koje će Agencija objaviti na svojim mrežnim stranicama.

(6) Ponuditelji su se dužni pridržavati pravila nadmetanja propisanih ovim Pravilnikom i uvjeta objavljenih na mrežnim stranicama Agencije.

(7) Potpisom prijave za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi naprednim elektroničkim potpisom sve ponude u nadmetanju za koje je potpisana prijava smatraju se potpisane.

(8) Sustavu elektroničke javne dražbe ponuditelj može pristupiti i po opunomoćeniku ili zakonskom zastupniku. U tom slučaju ponuditelj je dužan potpisati punomoć kojom ovlašćuje drugu osobu da u njegovo ime i za njegov račun pristupa sustavu elektroničke javne dražbe. Punomoć se pohranjuje u Agenciji. Sadržaj i način dostave punomoći Agencija će objaviti na svojim mrežnim stranicama.

(9) Agencija će na pisani zahtjev nadležnog tijela koje je odredilo postupak prodaje elektroničkom javnom dražbom dostaviti nadležnom tijelu podatke iz sustava elektroničke javne dražbe vezane uz određenu prodaju. Razmjena pismena u tu svrhu između suda i Agencije može se obaviti i elektroničkom poštom ako je pismo potpisano naprednim elektroničkim potpisom temeljenom na kvalificiranom certifikatu suca ili ovlaštenog službenika suda i ovlaštenog radnika Agencije. Potrebni podaci za dostavu pismena na opisani način bit će objavljeni na mrežnim stranicama Agencije.

(10) Agencija će na temelju naloga suda koji je odredio postupak prodaje elektroničkom javnom dražbom dostaviti sudu podatke i zapise iz informacijskog sustava elektroničke javne dražbe vezane uz određenu prodaju.

(11) Način dostave i sadržaj obrazaca za pristup sustavu elektroničke javne dražbe bit će propisan na mrežnim stranicama Agencije.

(12) Ponuditelj može predati neograničen broj ponuda.

X Potrebno je da su kumulativno ispunjena oba uvjeta da bi se uplata jamčevine smatrala pravovremenom i valjanom: da je izvršena uplata jamčevine u iznosu na koji su uplatitelji pozvani i da je da ta uplata evidentirana na računu FINA-e najkasnije do roka koji je utvrđen u pozivu za sudjelovanje FINA-e.

XI Od plaćanja jamčevine nije oslobođen prvi razlučni vjerovnik čak i ako je iznos tražbine osigurane razlučnim pravom veći ili jednak iznosu jamčevine. Ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena vratit će se iznos jamčevine nakon završetka elektroničke javne dražbe, a u slučaju oglašavanja podaje nevažećem, u slučaju ako kupoprodajna cijena ne bude uplaćena u roku, idući po redu najpovoljniji ponuditelj pozvat će se na uplatu sveukupnog iznosa kupoprodajne cijene.

XII Punomoćnici ponuditelja mogu sudjelovati na dražbi samo uz specijalnu punomoć za pristup sustavu elektroničke javne dražbe. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj određen rješenjem o dosudi u roku za uplatu kupovnine ne položi kupovninu, isti gubi pravo na povrat osiguranja – jamčevine, a sud će odrediti da se predmetne nekretnine dosude ponuditelju koji je ponudio prvu slijedeću najvišu cijenu prema veličini ponuđene cijene. Prodavateljima čija ponuda nije prihvaćena vratit će se jamčevina odmah nakon zaključenja dražbe.

XIII Davanje ponuda u elektroničkoj javnoj dražbi:

(1) Početnu cijenu predmeta prodaje od koje počinje postupak nadmetanja određuje sud (čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku).

(2) Dražbeni korak vidljiv je u nadmetanju i povećanje zadnje valjane ponude moguće je samo za unaprijed određen dražbeni korak.

(3) Ponuditelj može odabrati između unaprijed ponuđenih iznosa ponude koje mu nudi sustav elektroničke javne dražbe.

(4) Ako u nadmetanju nije evidentirana niti jedna valjana ponuda ponuditelj može odabrati između:

- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje,
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za dražbeni korak po čl.12. Pravilnika
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za tri dražbena koraka,
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za pet dražbenih koraka
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za deset dražbenih koraka.

(5) Ako je u nadmetanju evidentirana barem jedna valjana ponuda, ponuditelj može odabrati između:

- iznosa ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za dražbeni korak,
- iznosa ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za tri dražbena koraka,
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za pet dražbenih koraka,
- iznosa ponude koji odgovara početnoj cijeni predmeta prodaje uvećanoj za deset dražbenih koraka.

(6) Ponuditelj pod dodijeljenim identifikatorom iz članka 16. ovoga Pravilnika elektroničkim putem može odabrati između ponuđenih iznosa ponude kojeg potvrđuje naprednim elektroničkim potpisom.

(7) Ponuditelj ne može dati ponudu ako je njegova ponuda evidentirana u sustavu kao zadnja najviša valjana ponuda.

(8) (Za konkretne predmete prodaje iz ovog Zaključka sukladno Pravilniku o izmjenama pravilnika NN 9/23 dražbeni korak iznosi kako slijedi:

- za predmete prodaje označene u toč. I a) Izreke ovog zaključka – 1.350,00 eura;
- za predmet prodaje označene u toč. I b) Izreke ovog zaključka – 150,00 eura;
- za predmet prodaje označene u toč. I c) Izreke ovog zaključka – 150,00 eura;
- za predmet prodaje označene u toč. I d) Izreke ovog zaključka – 70,00 eura.

(9) U slučaju da nadležno tijelo navede pogrešan dražbeni korak u zahtjevu za prodaju, Agencija će postupiti po odredbama iz čl. 20. stavak 2 Pravilnika i o tome obavijestiti nadležno tijelo

XIV Prihvatanje ponude:

- 1) Ponuda se smatra prihvaćenom kada je sustav elektroničke javne dražbe ponuditelja obavijestio da je njegova ponuda evidentirana kao valjana.
- 2) U sustavu elektroničke javne dražbe evidentiraju se valjane i nevaljane ponude.

XV Nevaljana ponuda:

- (1) Ponuda se smatra nevaljanom ako je po cijeni jednaka valjanoj ponudi koja je ranije evidentirana u sustavu i u slučaju iz članka 21. stavka 7. ovoga Pravilnika.
- (2) Nevaljane ponude ne prikazuju se u nadmetanju.

XVI Nekretnine navedene u točki I ovog zaključka prodaju se po načelu „viđeno-kupljeno“, te se neće priznati naknadne pritužbe na pravne ili materijalne nedostatke istih. Jamčevina se uplaćuje najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje i to na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje. Uplatiteljom jamčevine smatrat će se osoba čiji je osobni identifikacijski broj (OIB) naveden u pozivu uplate (PNB).

XVII Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava.

XVIII Valjanom uplatom kupovnine smatrat će se uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Financijske agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.

XIX Kupac je dužan platiti kupovninu na poseban račun Financijske agencije otvoren za tu namjenu u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Smatra se da je rješenje dostavljeno istekom osmog dana od dana objave istog na e-Oglasnoj ploči.

XX U rješenju o dosudi će se odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili višu cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen, odnosno ako prvi razlučni vjerovnik ne stavi ponudu po čl. 247. stavak 7. SZ-a. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem rješenju će se odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu (čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona ((NN broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 6/24, dalje: OZ).

XXI Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, a ne postoje uvjeti za dosudu nekretnine kupcu koji su ponudili nižu cijenu prema odredbi čl. 103. st. 6. OZ-a, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj prodaji.

XXII Nakon što kupac položi kupovninu i rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju nekretnine kupcu, upis prava vlasništva nekretnine u zemljišnim knjigama u korist kupca i brisanje založnih prava na kupljenoj nekretnini.

XXIII Razgledavanje nekretnina je moguće kao i izvršiti uvid u procjene vrijednosti istih nekretnina, što se može obaviti uz prethodni dogovor sa stečajnom upraviteljicom: Monikom Trkulja, Bukovlje, Ulica Josipa Kozarca 56, tel. 091/1528-616, e-mail info@trkulja.hr.

XXIV Na nekretninama postoje upisana razlučna prava koja će se brisati, nakon prodaje istih u stečajnom postupku.

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

Obrazloženje

1. Rješenjem o prodaji poslovni broj: St-73/2026-27 od 10. travnja 2026. određeno je da se Sukladno čl. 247. st. 1. SZ-a koji se primjenjuje na ovaj stečajni postupak po čl. 441. st. 2. SZ-a odlučeno je da se nekretnine navedene u toč. I ovog zaključka izlože prodaji uz odgovarajuću primjenu pravila ovrhe.

2. Dana 11. svibnja 2026. održano je ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnina čija vrijednost se utvrđuje ovim zaključkom, a na kojem ročištu Stečajna upraviteljica ostaje kod prijedloga prodaje nekretnina u stečajnom postupku, u prilogu podneska od 24. travnja 2026. dostavlja elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koje su opterećene založnim pravom od 21. travnja 2026. vještaka Božice Rimac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Slavonskog Broda, Ljudevita Gaja 13, OIB: 46565671368, stalne sudske vještakinje za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, koja je procijenila poslovni prostor sa 2 parkirna mjesta prema upisu u zemljišnim knjigama s iznosom od 228.000,00 eura, ostala 3 parkirna mjesta su procijenjena posebno jer su posebno upisani u zemljišnim knjigama kao samostalno etažno vlasništvo kako slijedi: parkirno mjesto oznake 10 u garaži u podrumu (E-39) 5.030,00 eura, parkirno mjesto oznake 2 u garaži u podrumu (E-31) 9.110,00 eura i parkirno mjesto oznake 4 u garaži u podrumu (E-33) 7.770,00 eura. Predlaže da se parkirna mjesta koja su posebno etažno vlasništvo prodaju pojedinačno a da se poslovni prostor prodaje zajedno s 2 parkirna mjesta prema upisu u zemljišnim knjigama.

3. ŽDO u ime RH kao stečajnog vjerovnika je suglasan s ovim prijedlogom i nema drugog prijedloga.

4. Sud poklanja vjeru nalazima vještaka po kojima je utvrđena tržišna vrijednost.

5. Stoga je odlučeno kao u izreci te je utvrđena vrijednost nekretnina suglasno procjeni stalnog sudskog vještaka Božice Rimac, koja procjena je izvršena za potrebe prodaje nekretnina u ovom postupku.

6. Ocjenjeno je da su sve dostavljene procjene izvršene prema metodama iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Poslovni broj: St-73/2026-43

7. Sukladno navedenom, odlučeno je u izreci zaključka po čl. 247. st. 5. SZ-a te čl. 21. Pravilnika te čl. 247. SZ-a uz odgovarajuću primjenu odredbi čl. 92. do čl. 100. OZ-a.

U Slavonskom Brodu 14. svibnja 2026.

Sutkinja:
Daniela Martini Maoduš

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog zaključka žalba nije dopuštena jer se odnosi na upravljanje postupkom.

DNA:

-objaviti na e-Oglasnoj ploči, radi dostave

Broj zapisa: **9-30887-f9b22**

Kontrolni broj: **0feed-c0625-8ff62**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=DANIELA MARTINI-MAODUŠ, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, 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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.