

Općinski sud u Cazinu, sudija Erol Husić, u izvršnoj stvari tražioca izvršenja Ziraat Bank d.d. Sarajevo, ul. Zmaja od Bosne 47C, zastupano po zajedničkoj advokatskoj kancelariji Višnja Dizdarević, Predrag Radovanović i Emin Olovčić, advokati iz Sarajeva, protiv izvršenika d.o.o. City Centar AD Cazin, Mala Lisa bb i IMMO CENTAR d.o.o. Cazin, Mala Lisa bb, radi novčanog potraživanja, izvršenjem na nekretninama izvršenika, dana 10.10.2024. godine donio je sljedeće:

### **ZAKLJUČAK O RAZGLEDAVANJU I PRVOJ JAVNOJ PRODAJI NEKRETNINA**

1. Određuje se prva prodaja usmenim javnim nadmetanjem sljedećih nekretnina :
  - k.č. broj 885/3 EZ1U1J1, u naravi zajedničke komunikacije/sanitarije I dio ulice I: Mala Lisa bb, površine 54,49 m<sup>2</sup>, upisan u Zk. uložak broj 3539 k.o. SP\_Cazin, po starom operatu, a kojoj nekretnini po novom operatu odgovara dio k.č. broj 1902/8, zvana „Lojička“, poslovna zgrada u privredi površine od 2573 m<sup>2</sup> i zemljište uz privrednu zgradu u površini od 12 m<sup>2</sup>, odnosno ukupno 2585 m<sup>2</sup> upisana u posjedovni list broj 1775 k.o. Ćoralici (na licu mjesta zajedničke komunikacije). Kao vlasnik i posjednik navedene nekretnine upisan je izvršenik d.o.o. City Centar AD Cazin, te je u zemljišnoj knjizi evidentiran teret u korist Ziraat Bank BH d.d. Sarajevo (glavno potraživanje u iznosu od 3.000.000,00 KM). Tržišna vrijednost nekretnina iznosi **65.736,74 KM** (utvrđena po vještaku građevinske struke Galijašević Sabahudinu iz Velike Kladuše shodno nalazu i mišljenju od 15.08.2022. godine).
  - k.č. broj 885/3 EZ1U1J2, u naravi zajedničke komunikacije/vjetrobran, površine 13,60 m<sup>2</sup>, upisan u Zk. uložak broj 3540 k.o. SP\_Cazin, po starom operatu, a kojoj nekretnini po novom operatu odgovara dio k.č. broj 1902/8, zvala „Lojička“, poslovna zgrada u privredi površine od 2573 m<sup>2</sup> i zemljište uz privrednu zgradu u površini od 12 m<sup>2</sup>, odnosno ukupno 2585 m<sup>2</sup> upisana u posjedovni list broj 1775 k.o. Ćoralici (na licu mjesta dijelom zajednička komunikacija površine 5m<sup>2</sup>, a ostatak pločnik). Kao vlasnik i posjednik navedene nekretnine upisan je izvršenik d.o.o. City Centar AD Cazin, te je u zemljišnoj knjizi evidentiran teret u korist Ziraat Bank BH d.d. Sarajevo (glavno potraživanje u iznosu od 3.000.000,00 KM). Tržišna vrijednost nekretnina iznosi **6.032,00 KM** (utvrđena po vještaku građevinske struke Galijašević Sabahudinu iz Velike Kladuše shodno nalazu i mišljenju od 15.08.2022. godine).
  - k.č. broj 885/3 EZ1U1J3, u naravi ZK/POT zajedničke komunikacije-ulica i stubišni dio površine 190,90 m<sup>2</sup>, upisan u Zk. uložak broj 3541 k.o. SP\_Cazin, po starom operatu, a kojoj nekretnini po novom operatu odgovara dio k.č. broj 1902/8, zvala „Lojička“, poslovna zgrada u privredi površine od 2573 m<sup>2</sup> i zemljište uz privrednu zgradu u površini od 12 m<sup>2</sup>, odnosno ukupno 2585 m<sup>2</sup> upisana u posjedovni list broj 1775 k.o. Ćoralici (na licu mjesta dio poslovnih prostora gdje su trenutno smještene prodavnice pravnih lica Jordies i Deniss). Kao vlasnik i posjednik navedene nekretnine upisan je izvršenik d.o.o. City Centar AD Cazin, te je u zemljišnoj knjizi evidentiran teret u korist Ziraat Bank BH d.d. Sarajevo (glavno potraživanje u iznosu od 3.000.000,00 KM). Tržišna vrijednost nekretnina iznosi **403.028,08 KM** (utvrđena po vještaku građevinske struke Galijašević Sabahudinu iz Velike Kladuše shodno nalazu i mišljenju od 15.08.2022. godine).

- k.č. broj 885/3 EZ1U1J5, u naravi PP2/PR poslovni prostor, restoran-šank sala površine 85,40 m<sup>2</sup>, priručno skladište površine 15,30 m<sup>2</sup>, ukupno 100,70 m<sup>2</sup> upisan u Zk. uložak broj 3543 k.o. SP\_Cazin, po starom operatu, a kojoj nekretnini po novom operatu odgovara dio k.č. broj 1902/8, zvala „Lojička“, poslovna zgrada u privredi površine od 2573 m<sup>2</sup> i zemljište uz privrednu zgradu u površini od 12 m<sup>2</sup>, odnosno ukupno 2585 m<sup>2</sup> upisana u posjedovni list broj 1775 k.o. Ćoralići, (na licu mjesta dio poslovnog prostora gdje je trenutno smještena prodavnica pravnog lica TOP-SHOP). Kao vlasnik i posjednik navedene nekretnine upisan je izvršenik d.o.o. City Centar AD Cazin, te je u zemljišnoj knjizi evidentiran teret u korist Ziraat Bank BH d.d. Sarajevo (glavno potraživanje u iznosu od 3.000.000,00 KM). Tržišna vrijednost nekretnina iznosi **303.711,20 KM** (utvrđena po vještaku građevinske struke Galijašević Sabahudinu iz Velike Kladuše shodno nalazu i mišljenju od 15.08.2022. godine).
- k.č. broj 885/3 EZ1U1J6, u naravi PP3/PR poslovni prostor, lokal B1-specijalizirana prodavnica površine 223,00 m<sup>2</sup>, lokal B2 – specijalizirana prodavnica površine 84,50 m<sup>2</sup>, lokal B2 – specijalizirana prodavnica površine 228,00 m<sup>2</sup>, lokal B4 – pult telefonija površine 9m<sup>2</sup>, ukupno 544,50 m<sup>2</sup> upisan u Zk. uložak broj 3544 k.o. SP\_Cazin, po starom operatu, a kojoj nekretnini po novom operatu odgovara dio k.č. broj 1902/8, zvala „Lojička“, poslovna zgrada u privredi površine od 2573 m<sup>2</sup> i zemljište uz privrednu zgradu u površini od 12 m<sup>2</sup>, odnosno ukupno 2585 m<sup>2</sup> upisana u posjedovni list broj 1775 k.o. Ćoralići (na licu mjesta u površini od 197 m<sup>2</sup> predstavlja komunikaciju, dok u površini od 347,5 m<sup>2</sup> dio poslovnih prostora gdje su trenutno smješteni kafić, prodavnica slatkiša, server soba i dio poslovnog prostora gdje je smještena prodavnica pravnog lica Planika). Kao vlasnik i posjednik navedene nekretnine upisan je izvršenik d.o.o. City Centar AD Cazin, te je u zemljišnoj knjizi evidentiran teret u korist Ziraat Bank BH d.d. Sarajevo (glavno potraživanje u iznosu od 3.000.000,00 KM). Tržišna vrijednost nekretnina iznosi **1.285.720,80 KM** (utvrđena po vještaku građevinske struke Galijašević Sabahudinu iz Velike Kladuše shodno nalazu i mišljenju od 15.08.2022. godine).
- k.č. broj 885/3 EZ1U1J10, u naravi PP3/POT poslovni prostor, galerija restorana površine 66,20 m<sup>2</sup>, kuhinja restorana površine 32,80 m<sup>2</sup>, ukupno 99,00 m<sup>2</sup> upisan u Zk. uložak broj 3548 k.o. SP\_Cazin, po starom operatu, a kojoj nekretnini po novom operatu odgovara dio k.č. broj 1902/8, zvala „Lojička“, poslovna zgrada u privredi površine od 2573 m<sup>2</sup> i zemljište uz privrednu zgradu u površini od 12 m<sup>2</sup>, odnosno ukupno 2585 m<sup>2</sup> upisana u posjedovni list broj 1775 k.o. Ćoralići (na licu mjesta cijelom površinom predstavlja dio poslovnog prostora gdje je smještena prodavnica pravnog lica Jordies). Kao vlasnik i posjednik navedene nekretnine upisan je izvršenik d.o.o. City Centar AD Cazin, te je u zemljišnoj knjizi evidentiran teret u korist Ziraat Bank BH d.d. Sarajevo (glavno potraživanje u iznosu od 3.000.000,00 KM). Tržišna vrijednost nekretnina iznosi **298.584,00 KM** (utvrđena po vještaku građevinske struke Galijašević Sabahudinu iz Velike Kladuše shodno nalazu i mišljenju od 15.08.2022. godine).
- k.č. broj 885/3 EZ1U1J11, u naravi PP4/POT poslovni prostor, kuhinja slatki program površine 36,70 m<sup>2</sup>, upisan u Zk. uložak broj 3549 k.o. SP\_Cazin, po starom operatu, a kojoj nekretnini po novom operatu odgovara dio k.č. broj 1902/8, zvala „Lojička“, poslovna zgrada u privredi površine od 2573 m<sup>2</sup> i zemljište uz privrednu zgradu u površini od 12 m<sup>2</sup>, odnosno ukupno 2585 m<sup>2</sup> upisana u posjedovni list broj 1775 k.o. Ćoralići (na licu mjesta cijelom površinom predstavlja dio poslovnog prostora gdje je smještena prodavnica pravnog lica Deniss). Kao vlasnik i posjednik navedene nekretnine upisan je izvršenik d.o.o. City Centar AD Cazin, te je u zemljišnoj knjizi evidentiran teret u korist Ziraat Bank BH d.d. Sarajevo (glavno potraživanje u iznosu od 3.000.000,00 KM). Tržišna vrijednost

nekretnina iznosi **110.687,20 KM** (utvrđena po vještaku građevinske struke Galijašević Sabahudinu iz Velike Kladuše shodno nalazu i mišljenju od 15.08.2022. godine).

- k.č. broj 885/3 EZ1U1J12, u naravi PP5/POT poslovni prostor, lokal 4 - specijalizirana prodavnica sa magacinom površine 420,50 m<sup>2</sup>, upisan u Zk. uložak broj 3550 k.o. SP\_Cazin, po starom operatu, a kojoj nekretnini po novom operatu odgovara dio k.č. broj 1902/8, zvala „Lojička“, poslovna zgrada u privredi površine od 2573 m<sup>2</sup> i zemljište uz privrednu zgradu u površini od 12 m<sup>2</sup>, odnosno ukupno 2585 m<sup>2</sup> upisana u posjedovni list broj 1775 k.o. Ćoralići (na licu mjesta u površini od 220 m<sup>2</sup> predstavlja komunikaciju i zračni prostor, a u površini od 200,5 m<sup>2</sup> dio poslovnog prostora gdje su smještene prodavnice pravnih lica Jordies, Deniss i Bellona). Kao vlasnik i posjednik navedene nekretnine upisan je izvršenik d.o.o. City Centar AD Cazin, te je u zemljišnoj knjizi evidentiran teret u korist Ziraat Bank BH d.d. Sarajevo (glavno potraživanje u iznosu od 3.000.000,00 KM). Tržišna vrijednost nekretnina iznosi **870.116,00 KM** (utvrđena po vještaku građevinske struke Galijašević Sabahudinu iz Velike Kladuše shodno nalazu i mišljenju od 15.08.2022. godine).
- k.č. broj 885/3 EZ1U1J13, u naravi PP6/POT poslovni prostor, mjenjačnica površine 10,00 m<sup>2</sup> (na licu mjesta zračni prostor), bez tržišne vrijednosti. (Utvrđeno po vještaku građevinske struke Galijašević Sabahudinu iz Velike Kladuše shodno nalazu i mišljenju od 15.08.2022. godine).

2. Na nepokretnostima iz tačke 1 upisani su tereti koji su prethodno navedeni.
3. Tržišna vrijednost nepokretnosti iz tačke 1. utvrđena je prema elaboratu o procjeni nekretnina navedenog stalnog sudskog vještaka građevinske struke. Prethodno je vještak geodetske struke utvrdio da postoje odstupanja na licu mjesta u odnosu na stanje evidentirano u Zemljišnoj knjizi u smislu da etažirane jedinice nisu na licu mjesta izgrađene onako kako su evidentirane u Zemljišnoj knjizi, pa je vještak geodetske struke utvrdio stvarno stanje na licu mjesta, a zatim je vještak građevinske struke utvrdio tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina s obzirom na njihovu funkciju na licu mjesta.
4. Na prvom ročištu za prodaju usmenim javnim nadmetanjem nepokretnost se **ne može prodati ispod ½ utvrđene vrijednosti iz tačke 1.**
5. Na ročištu za javno nadmetanje kao kupci mogu učestvovati lica koja su do početka nadmetanja položila osiguranje koje iznosi **10%** od utvrđene vrijednosti nekretnine za koju se kupac želi nadmetati s tim što ne može iznositi više od 10.000,00 KM (osiguranje se daje za svaku k.č. posebno). Prije početka nadmetanja ova lica su dužna sudu predati dokaz da su osiguranje uplatili na depozitni račun suda otvoren kod „Komerčijalno-investicione banke“ d.d., Velika Kladuša - Filijala Cazin. Ponuđačima čija ponuda nije prihvaćena osim za tri najbolja ponuđača vratit će se osiguranje odmah nakon zaključenja javnog nadmetanja. Ročište za javno nadmetanje održat će se i kad prisustvuje samo jedan ponuđač.
6. Ponuđač s najvišom ponudom na ročištu plaća ukupnu prodajnu cijenu umanjenu za položeno osiguranje polaganjem cijene sudu u roku od 30 dana. Ukoliko ponuđač s najvišom ponudom ne deponira prodajnu cijenu u ovom roku, Sud će zaključkom proglasiti prodaju tom ponuđaču nevaljanom i novim zaključkom odrediti da je nepokretnost prodana drugom po redu ponuđaču, koji treba da u roku od 30 dana od dana prijema ovog zaključka Sudu deponira prodajnu cijenu. Ukoliko drugi ponuđač ne položi cijenu u predviđenom roku, Sud primjenjuje ova pravila i na trećeg ponuđača. U slučaju da sva tri ponuđača s najvišom ponudom ne ispune svoje obaveze plaćanja prodajne cijene u određenim rokovima, Sud će oglasiti da prvo ročište nije uspjelo i zakazati drugo ročište u roku od 30 dana.

7. Shodno odredbi člana 75. st. 1. i 2. Zakona o izvršnom postupku kupac preuzima stvarne služnosti, stvarne terete, pravo građenja i lične služnosti ukoliko su iste u zemljišnoj knjizi upisane prije prava radi čijeg se namirenja izvršenje provodi.
8. Troškovi poreza i takse u vezi s prodajom nepokretnosti plaća kupac.
9. Ročište za prodaju nepokretnosti održat će se **dana 09.12.2024. godine u 11:00 sati** u zgradi Općinskog suda u Cazinu, sudnica broj 17, na koje se pozivaju tražilac izvršenja, izvršenik, založni povjerioci, organ Porezne uprave i zainteresirana lica kao kupci.
10. Ovaj zaključak objavit će se na oglasnoj tabli suda, a stranka može o svom trošku, zaključak objaviti i u sredstvima javnog informisanja.
11. Nekretnine je moguće razgledati od strane zainteresiranih kupaca, a na način da se isti obrate sudu najkasnije do 15.11.2024. godine pismenim podneskom sa oznakom broja predmeta i nekretnine koju žele razgledati, dok će sud odmah uz dogovor sa izvršenikom ili na drugačiji način odrediti tačan termin razgledavanja nekretnina.

**SUDIJA**  
**Erol Husić**

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU**

Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek.