



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU  
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II

St-2810/2024-63

## REPUBLIKA HRVATSKA ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Marini Blažić, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom ENERGOREMONT INŽENJERING d.o.o. u stečaju, Karlovac, Mala Švarča 207, OIB: 38053429983, 26. ožujka 2026.

### z a k l j u č i o   j e

I. U stečajnom postupku prodaje se nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, ENERGOREMONT INŽENJERING d.o.o. u stečaju, Karlovac, Mala Švarča 207, OIB: 38053429983 upisana u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac, u zk. ul. 1863 k.o. Mala Švarča 1, kat. čestica 1490, oznake Mala Švarča INDUSTRIJSKA ZGRADA od 1388 m<sup>2</sup> – 2. Suvlasnički dio: 477/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) - II TROETAŽNI POSLOVNI PROSTOR ukupne neto površine 1.679,86 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od:

2.1. Dijela poslovnog prostora u prizemlju, oslikan kosim linijama, crvenom bojom, označen brojevima 3a-hodnik površine 121,55 m<sup>2</sup>, 3b-trafo površine 36,01 m<sup>2</sup>, 3c-skladište el. površine 36,01 m<sup>2</sup>, 3d-elektro-radionica površine 130,59 m<sup>2</sup>, 3e-radionica površine 224,24 m<sup>2</sup>, 3f-kompresor površine 9,63 m<sup>2</sup>, 3g-skladište površine 37,82 m<sup>2</sup>, 3h-skladište površine 43,16 m<sup>2</sup>, 3i-gl. Radionica površine 536,82 m<sup>2</sup>, 3j-alatnica površine 36,74 m<sup>2</sup>, 3k-malo skladište površine 9,14 m<sup>2</sup>, 3l-WC površine 8,90 m<sup>2</sup>, 3m-radionica površine 17,43 m<sup>2</sup> (ukupne neto površine 1.248,04 m<sup>2</sup>) i

2.2. Dijela poslovnog prostora u međuetazi, oslikan kosom linijom, crvenom bojom, označen brojevima 5a-hodnik površine 89,59 m<sup>2</sup>, 5b-arhiva 1 površine 13,32 m<sup>2</sup>, 5c-arhiva 2 površine 23,61 m<sup>2</sup>, 5d-arhiva 3 površine 14,37 m<sup>2</sup>, 5e-ured površine 29,39 m<sup>2</sup>, 5f-ured površine 29,39 m<sup>2</sup>, 5g-tajništvo površine 29,39 m<sup>2</sup>, 5h-direktor

površine 59,49 m<sup>2</sup>, 5i-ured površine 29,39 m<sup>2</sup>, 5j-ured površine 28,22 m<sup>2</sup>, 5k-ured površine 29,21 m<sup>2</sup>, 5l-WC površine 5,26 m<sup>2</sup>, 5m-arhiva površine 7,51 m<sup>2</sup>, 5n-čajna kuhinja površine 8,13 m<sup>2</sup>, 5o-predprostor površine 3,72 m<sup>2</sup>, 5p-tajništvo površine 9,92 m<sup>2</sup>, 5r-ured površine 21,91 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine 431,82 m<sup>2</sup>), na kojoj je upisano etažno vlasništvo za korist stečajnog dužnika ENERGOREMONT INŽENJERING d.o.o. u stečaju, OIB: 38053429983, MALA ŠVARČA 207,47000 KARLOVAC, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama.

II. Za nekretninu iz točke I. ovog zaključka utvrđuje se vrijednost u iznosu 1.430.00,00 eura.

III. Nekretnina iz točke I. ovog zaključka bit će prodavana elektroničkom javnom dražbom koju će provesti Financijska agencija (u daljnjem tekstu: Agencija) (čl. 247. st. 4. Stečajnog zakona – Narodne novine 71./2015., 104./2017., 36./2022. i 27./2024., dalje u tekstu: SZ-a). Elektronička javna dražba počinje objavom poziva Agencije na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na mrežnim stranicama Agencije, kojim Agencija određuje datum i vrijeme trajanja dražbe. Od objavljivanja poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na mrežnim stranicama Agencije do početka prikupljanja ponuda mora proteći najmanje 60 dana (čl. 97. st. 5. Ovršnog zakona – Narodne novine broj 112./2012., 25./2013., 93./2014., 55./2016., 73./2017., 131./2020., 114./2022. i 6./2024., dalje u tekstu: OZ-a).

IV. Uvjeti prodaje (čl. 98. OZ-a):

1. Prodaje se nekretnina stečajnog dužnika upisana u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac, u zk. ul. 1863 k.o. Mala Švarča 1, kat. čestica 1490, oznake Mala Švarča INDUSTRIJSKA ZGRADA od 1388 m<sup>2</sup> – 2. Suvlasnički dio: 477/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) - II TROETAŽNI POSLOVNI PROSTOR ukupne neto površine 1.679,86 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od:

2.1. Dijela poslovnog prostora u prizemlju, oslikan kosim linijama, crvenom bojom, označen brojevima 3a-hodnik površine 121, 55 m<sup>2</sup>, 3b-trafo površine 36,01 m<sup>2</sup>, 3c-skladište el. površine 36,01 m<sup>2</sup>, 3d-elektro-radionica površine 130,59 m<sup>2</sup>, 3e-radionica površine 224,24 m<sup>2</sup>, 3f-kompresor površine 9,63 m<sup>2</sup>, 3g-skladište površine 37,82 m<sup>2</sup>, 3h-skladište površine 43,16 m<sup>2</sup>, 3i-gl. Radionica površine 536,82 m<sup>2</sup>, 3j-alatnica površine 36,74 m<sup>2</sup>, 3k-malo skladište površine 9,14 m<sup>2</sup>, 3l-WC površine 8,90 m<sup>2</sup>, 3m-radionica površine 17,43 m<sup>2</sup> (ukupne neto površine 1.248,04 m<sup>2</sup>) i

2.2. Dijela poslovnog prostora u međuetazi, oslikan kosom linijom, crvenom bojom, označen brojevima 5a-hodnik površine 89,59 m<sup>2</sup>, 5b-arhiva 1 površine 13,32 m<sup>2</sup>, 5c-arhiva 2 površine 23,61 m<sup>2</sup>, 5d-arhiva 3 površine 14,37 m<sup>2</sup>, 5e-ured površine 29,39 m<sup>2</sup>, 5f-ured površine 29,39 m<sup>2</sup>, 5g-tajništvo površine 29,39 m<sup>2</sup>, 5h-direktor površine 59,49 m<sup>2</sup>, 5i-ured površine 29,39 m<sup>2</sup>, 5j-ured površine 28,22 m<sup>2</sup>, 5k-ured površine 29,21 m<sup>2</sup>,

5l-WC površine 5,26 m<sup>2</sup>, 5m-arhiva površine 7,51 m<sup>2</sup>, 5n-čajna kuhinja površine 8,13 m<sup>2</sup>, 5o-predprostor površine 3,72 m<sup>2</sup>, 5p-tajništvo površine 9,92 m<sup>2</sup>, 5r-ured površine 21,91 m<sup>2</sup>, ukupne neto površine 431,82 m<sup>2</sup>), na kojoj je upisano etažno vlasništvo za korist stečajnog dužnika ENERGOREMONT INŽENJERING d.o.o. u stečaju, OIB: 38053429983, MALA ŠVARČA 207,47000 KARLOVAC, po utvrđenoj vrijednosti od 1.430.000,00 eura.

2. Na nekretnini je uknjiženo založno pravo za korist HEP-OPSKRBA D.O.O., OIB: 63073332379, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37, upisano pod brojem Z-1956/2018 (sada po brojem Z-7420/2020/1863) i založno pravo za korist Republike Hrvatske, Ministarstvo financija, Porezna uprava, PODRUČNI URED KARLOVAC pod brojem Z-1884/2022.

3. Utvrđena vrijednost nekretnine iz točke IV. 1. je kako je navedeno u toj točki te se ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine odnosno ispod 1.072.500,00 eura.
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine odnosno ispod 715.000,00 eura.
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine odnosno ispod 357.500,00 eura.
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 eura (čl. 247. st. 5. i 6. SZ-a).

V. Prikupljanje ponuda traje deset radnih dana. Ako se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi niti jedna valjana ponuda, druga elektronička javna dražba počinje objavom poziva za sudjelovanje prvog dana nakon završetka prve elektroničke javne dražbe. Ako se na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi niti jedna valjana ponuda, treća elektronička javna dražba počinje objavom poziva za sudjelovanje prvog dana nakon završetka druge elektroničke javne dražbe. Ako se na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi niti jedna valjana ponuda, četvrta elektronička javna dražba počinje objavom poziva za sudjelovanje prvog dana nakon završetka treće elektroničke javne dražbe (čl. 102. st. 3. OZ-a).

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 nekretnine (čl. 247. st. 7. SZ-a).

VII. Kupac je dužan položiti kupovninu u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu (čl. 106. st. 1. OZ-a).

VIII. Ako kupac u tom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju proglasiti 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 se razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji (čl. 106. st. 2. i 3. OZ-a).

IX. Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu u visini od 10% utvrđene vrijednosti nekretnine iz točke II. ovog zaključka. Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje. 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. Ako jamčevina nije evidentirana u navedenom roku, uplatitelju jamčevine neće biti omogućeno sudjelovanje na dražbi. Od isteka roka za uplatu jamčevine do početka nadmetanja mora proteći najmanje 8 dana (čl. 12. st. 1., 2. i 4. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku – Narodne novine broj 156./2014., 1./2019., 28./2021. i 9./2023., dalje u tekstu: Pravilnik).

X. Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava (čl. 99. st. 4. OZ-a).

XI. Nekretnina će se dosuditi i kupcima koji će ponuditi nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji će im za to biti određen (čl. 98. st. 3. OZ-a).

XII. Valjanom uplatom kupovnine smatrat će se uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Agencije najkasnije u roku od 8 (osam) dana od isteka roka za uplatu (čl. 27. st. 2. Pravilnika).

XIII. Nekretnina koja je predmetom prodaje može se razgledati uz prethodni dogovor sa stečajnom upraviteljicom Ninom Markovinović Belamarić, Zagreb, Kralja Držislava 10, na broj telefona 098203836.

XV. Sve poreze i pristojbe u svezi s prodajom snosi kupac.  
Napomena:  
Stečajni dužnik je upisan u registar obveznika PDV-a.

Prodaju predmetne nekretnine ne tereti obveza PDV-a, time da je sve poreze u obvezi snositi kupac sukladno pozitivnim propisima Zakona o porezu na promet nekretnina i Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

XVI. Prodaja se obavlja po načelu „viđeno-kupljeno“ što isključuje sve naknadne prigovore kupca.

U Karlovcu, 26. ožujka 2026.

Stečajni sudac:  
Marina Blažić

#### POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek  
(čl. 11. st. 5. OZ-a).

Dna:

1. Nina Markovinović Belamarić, Zagreb, Kralja Držislava 10
2. HEP-OPSKRBA d.o.o., Zagreb, Ulica Grada Vukovara 37
3. ŽDO u Karlovcu
4. Mrežna stranica e-Oglasna ploča suda

Broj zapisa: **9-30885-451e7**

Kontrolni broj: **07f24-83f88-b1e88**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.