Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu**

Poslovni broj spisa: **1. St-1469/2026 (ex. St-264/2005)**

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza STROJ d.o.o. u stečaju, sa sjedištem Donja Lomnica, II. odvojak Deverićeve 5, OIB: 55742491093

TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU od 03.08.2026. do 03.11.2026.

Rješenjem Trgovačkoga suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom STROJ d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ilica 116, OIB: 01359836748, broj St-264/2005-92 od 10.02.2023. g. razriješen je dužnosti stečajni upravitelj Nikola Klaić, Zagreb, Boškovićeva 6, OIB:48832374139 a imenovan Mato Čičak, Donja Lomnica, II. Odvojak Deverićeve 5, OIB:63670108668.

1. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA I STANJE STEČAJNE MASE

Nekretnine

Stečajni dužnik je izvan-knjižni vlasnik nekretnine upisane u posjedovni list 2817 k.o. Črnomerec, kč.br. 3780/2 k.o. Črnomerec, Ilica površine 971 m2, od čega kuća broj 116/1, zgr, Zagreb, Ilica 116/1, površine 869 m2, i dvorište površine 102 m2, koja kč.br. odgovara zkč.br. 471/1 i 471/2 k.o. Grad Zagreb upisanih u zk.ul.br. 180 k.o. Grad Zagreb. Nadalje, prema očitovanju Centra za restrukturiranje i prodaju u postupku pretvorbe društvenog poduzeća STROJ na navedenoj lokaciji Ilica 116/1, procijenjena je kč.br. 3780/2 k.o. Črnomerec na kojoj čestici se nalaze objekti i to dvorišna prizemna zgrada i dvorišna zgrada prizemlje i dva kata, time da su u dvorišnoj dvokatnoj zgradi iz procjene izuzeta tri stana i jedna garsonijera na drugom katu.

Nakon što je provedeno snimanje stvarnoga stanja na terenu od strane ovlaštenoga geodetskoga ureda, te nakon što je Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba donio Rješenje o promjeni podataka za kat.čest.br. 3780/2 upisanu u k.o. Črnomerec, posjedovni list br. 2817. KLASA: UP/I 932-07/24-02/2973; URBROJ: 251-12-05-1-24-2 od 03.09.2024., pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu – Zemljišnoknjižni odjel Zagreb po prijedlogu Gradsko stambeno komunalnog gospodarstvo (GSKG-a) u tijeku je postupka povezivanja zemljišnih knjiga i knjiga položenih ugovora za nekretninu u Zagrebu, Ilica 116/I koje je suvlasnik i stečajni dužnik STROJ d.o.o. Postupak pred sudom se vodi pod brojem predmeta Z-49814/2024, dana 18. ožujka 2025. pred sudom je održano ročište radi provedbe postupka, te je stečajni upravitelj pozvan da dostavi sve isprave kojim se dokazuje koje su zgrade ili

poslovni prostori na predmetnoj adresi procijenjeni u društvenom kapitalu bivšega trgovačkoga društva STROJ d.o.o. Zagreb. Postupajući po nalogu suda, stečajni upravitelj je pristupio predmetnom ročištu, te dostavio sud Elaborat provedbe postupka pretvorbe društvenoga poduzeća STROJ, zaprimljen od Centra za restrukturiranje i prodaju (CERP), javnoga tijela koje je pravni sljednik Hrvatskoga fonda za privatizaciju (HFP), koji je provodio postupak. U međuvremenu je izrađen Elaborat etažiranja - plan posebnih dijelova zgrade mješovite uporabe u Zagrebu, Ilica 116/1 zk.č.br. 471/3, upisana u zk.ul.br. 180 k.o. Grad Zagreb, te je isti potvrđen od strane Gradskoga ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove Grada Zagreb.

Prema priloženoj potvrdi samostalna uporabna cjelina 1. Više-etažni poslovni prostor PP1 u prizemlju, na prvom katu, drugom i trećem katu zgrade, koji se u prizemlju sastoji od poslovne prostorije i okna, ukupno stvarne površine 56,83 m^2, na prvom katu od pet poslovnih prostorija, hodnika, WC-a i izbe, ukupne stvarne površine 198,65 m^2, na drugom katu od deset poslovnih prostorija, predprostora, tri WC-a, dva hodnika i unutarnjega stubišta, ukupno stvarne površine 565,03 m^2, te na trećem katu od sedam poslovnih prostorija, predprostora i dva WC-a, ukupne stvarne površine 265,86 m^2, s otvorenim natkrivenim prostorom na prvom katu stvarne površine 11,57 m^2 te sa nenatkrivenim balkonom 1 stvarne površine 11,05 m^2 i nenatkrivenim balkonom 2 stvarne površine 2,58 m^2 na drugom katu, kojem pripadaju vrt 1 u prizemlju stvarne površine 49,30 m^2, dvije poslovne prostorije i WC u prizemlju ukupne stvarne površine 46,83 m^2, vrt 2 na drugom katu stvarne površine 72,55 m^2 te tri poslovne prostorije na drugom katu, ukupne stvarne površine 52,89 m^2 predstavlja nekretninu koja čini stečajnu masu. Vlasnici posebnih dijelova zgrade potpisali su sporazum o podmirenju troškova izrade etažnoga elaborata u iznosu od 5.400,00 EUR, gdje stečajna masa u obvezi podmiriti trošak od 4.424,76 EUR koja je suvlasnik zgrade u omjeru 81,94 %.

U postupku povezivanja knjiga položenih ugovora i zemljišne knjige nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, ZK uložak 180, k.o. Grad Zagreb (Mbr. 999901), označene kao zk.č.br. 471/3, opisane kao “Ilica” ukupne površine 950 m2, koju čine “DVORIŠTE” površine 13 m2, “DVORIŠTE” površine 27 m2, “DVORIŠTE” površine 65 m2, “DVORIŠTE” površine 77 m2 i “ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Ilica 116/1”, na kojoj Nekretnini su Ugovorne strane suvlasnici, u postupak pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel pod poslovnim brojem: Z-49814/2024., utvrđeno da je Stečajna masa iza STROJ d.o.o. – u stečaju, OIB:55742491093, II odv. Deverićeve 5. Donja Lomnica, vlasnik 1/1 u dijelu, i to:

5. suvlasnički dio 8087/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Više-etažni poslovni prostor PP1 u prizemlju, na prvom, drugom i trećem katu zgrade, koji se u prizemlju sastoji od poslovne prostorije i okna, ukupne stvarne površine 56,83 m2, na prvom katu od pet poslovnih prostorija, hodnika, WC-a i izbe, ukupne stvarne

površine 198,65 m2, na drugom katu od deset poslovnih prostorija, predprostora, tri WC-a, dva hodnika unutarnjeg stubišta, ukupne stvarne površine 565,03 m2, te na trećem katu od sedam poslovnih prostorija, predprostora i dva WC-a, ukupne stvarne površine 265,86 m2, s otvorenim natkrivenim prostorom na prvom katu stvarne površine 11,57 m2 te nenatkrivenim balkonom 1 stvarne površine 11,05 m2 i ne natkrivenim balkonom 2 stvarne površine 2,58 m2 na drugom katu, kojem pripadaju vrt 1 u prizemlju stvarne površine 49,30 m2, dvije poslovne prostorije i WC u prizemlju ukupne stvarne površine 46,83 m2, vrt 2 na drugom katu stvarne površine 72,55 m2 te tri poslovne prostorije na drugom kat u, ukupne stvarne površine 52,89 m2, sve u nacrtima označeno crvenom bojom. Na gore opisanoj nekretnini nema upisanih terete.

Stečajni upravitelj angažirao je ovlaštenoga sudskoga vještaka za procjenu nekretnina, koji je nakon toga izradio procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine, pri čemu je utvrdio da je tržišna vrijednost nekretnina koju čini suvlasnički dio 8194/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) upisana u zk.ul.br. k.o. Grad Zagreb u iznosu od 1.580.000,00 EUR, nakon čega je stečajni upravitelj predložio sudu da sazove skupštinu vjerovnika, na kojoj bi se utvrdila vrijednost nekretnine i donijela odluka o načinu unovčenja stečajne mase.

Na skupštini vjerovnika održanoj 26. ožujka 2026. vjerovnici su većinom glasova donijeli odluku da se neopterećena nekretnina stečajnog dužnika prodaje u skladu s odredbom čl. 247. Stečajnog zakona po procijenjenoj vrijednosti od 1.580.000,00 EUR, temeljem čega je sud donio rješenje o prodaji, na koje je od strane stečajnoga vjerovnika Republike Hrvatske izjavljena žalba, na navedenu žalbu dat je odgovor od strane stečajnoga upravitelj. Rješenjem Visokim trgovačkim sudom Republike Hrvatske broj Pž-1726/2026 od 21. svibnja 2026. odbačena je žalba stečajnog vjerovnika Republike Hrvatske protiv rješenja suda broj St-264/2005-115 od 26. ožujka 2026. kao nedopuštena.

Gradski ured za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Sektor za imovinske-pravne poslove, Odjel za naknadu i izvlaštenje, Grada Zagreba sa nadnevkom od 09. ožujka 2026. odredio sudskog vještak u predmetu utvrđivanja prava vlasništva Republike Hrvatske na nekretninama u Zagrebu, Ilica 116 i 116/1 koje su izgrađene na nekadašnjem kč.br. 471/1 i 471/2 obje upisane u zk.ul.br. 180 k.o. Grad Zagreb sa zadatkom da vještačenjem utvrdi među ostalim:

- što je sve bilo predmet pretvorbe Poduzeća "Stroj" d.o.o. (koje zgrade ili posebni djelovi zgrade).

Stečajni upravitelj je u postupku povezivanja zemljišnih knjiga i knjiga položenih ugovora na adresu u Zagrebu, Ilica 116/1 koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod brojem Z-4981/2024 dostavio sudu Elaborat o pretvorbi

društvenoga poduzeća Stroj u Zagrebu, te ostalu dokumentaciju ovjerenu po Centru za restrukturiranje i prodaju kao pravnome sljedniku Hrvatskoga fonad za privatizaciju, temeljem čega je sud uknjižio vlasništvo posebnoga dijela nekretnine u korist Stečajne mase iza STROJ d.o.o. u stečaju. Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Ivan Čeović d.i.g. u svome nalazu i mišljenju od srpnja 2026. utvrdio da temeljem opažanja s provedenog očevida, svih prethodno navedenih analiza i izračuna, zaključuje kako prostori koji su bili predmet pretvorbe poduzeća STROJ u cijelosti odgovaraju poslovnom prostoru upisanom u z.k.ul.br. 228189 k.o. Grad Zagreb, kao 5. Suvlasnički dio: 8087/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Dana 18. kolovoza 2026. pred Gradskim uredom za opću upravu i imovinsko-pravne poslove Grada Zagreba održana je rasprava u predmetu utvrđivanja prava vlasništva Republike Hrvatske u odnosu na nekretninu koja čine stečajnu masu, na kojoj je podnositelj povukao zahtjev za utvrđivanje prava vlasništva Republike Hrvatske na kč.br. 471/3 upisano u zk.ul.br. 228189 k.o. Grad Zagreb. Nakon toga je gradski ured donio zaključak kojim se obustavlja zahtjev Republike Hrvatske u odnosu na utvrđivanje vlasništva na nekretninama u Zagrebu, Ilica 116/1.

Općinski građanski sud u Zagrebu, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o., kao upravitelja stambene zgrade u Zagrebu, Ilica 116/1, radi povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora na adresi u Zagrebu, Ilica 116/1, odlučujući o prigovoru Republike Hrvatske zaprimljenim pod posl.br. Z-16211/26, odbio prigovor Republike Hrvatske zaprimljen pod br. Z-16211/26. kao neosnovan. Zemljišnoknjižni odjel suda u zemljišnoknjižni izvatku broj 228189 k.o. Grad Zagreb za posebni dio E-1, zabilježbu prigovora u ispravnom postupku, Republike Hrvatske protiv rješenja suda br. Z-49814/24 od 24. veljače 2026. zaprimljeno 27.03.2026.g. pod brojem Z-16211/2026, proveo brisanje.

Stečajni upravitelj pribavio je verificirani izvadak nakon provedenoga brisanja zabilježbe, te zaprimljenoga zaključka gradskoga ureda Grada Zagreba o obustavi postupka po zahtjevu Republike Hrvatske, predložio stečajnom sucu da donese zaključak o prodaji temeljem odluke Skupštine vjerovnika od 26. ožujka 2026. Nakon što je sud donio zaključak, stečajni upravitelj je na propisanome obrascu dostavio Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnome postupku Financijskoj agenciji, nakon čega je ista pozvala stečajnoga upravitelja da predujmi iznos od 371,60 eura, za pokrivanja troškova prodaje putem elektroničkom javnom dražbom. Financijska agencija na svojim web stranicama u rubrici pretraga/prava objavila poziv za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi (prva javna dražba) s nadnevkom od 02.10.2026. Datum i vrijeme početka nadmetanja od 10.12.2026., datum i vrijeme završetka nadmetanja 24.12.2026.

Dokaz: Uvid u javno objavljene podatke (prvi oglas – nadmetanje u najavi) – detalji predmeta prodaje Financijske agencije za poslovni broj spisa St-1469/2026 nadležnog tijela Trgovačkoga suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu

2. OBVEZE STEČAJNE MASE

2.1. Vjerovnici stečajne mase (troškovi stečajnoga postupka i ostale obveze stečajne mase)

Kako bivši stečajni upravitelj nije predao ključeve nekretnine, stečajni upravitelj je angažirao bravara, te u nazočnosti stečajnog vjerovnika Krune Banića (bivšega zaposlenika) i punomoćnika stečajnih vjerovnika prvog višeg isplatnoga reda (bivših radnika) odvjetnika Cetinje, otvorio prostorije koje čine sastavnice cijele nekretnine, te postavio nove brave na vratima nekretnine, kako je to specificirano u računu, i to:

Red. br.	Opis nastalih troškova	Iznos u eurima
1.	Materijalni troškovi stečajnoga upravitelja – plaćeni troškovi prema Obrtu za bravarske usluge „Tonković-Super Bravar“ za pruženu uslugu otvaranja i promjene brava na nekretninu u vlasništvu stečajnoga dužnika	695,00
2.	Materijalni troškovi stečajnoga upravitelja – plaćen trošak ovjere potpisa stečajnoga upravitelja prema računu broj 368/2/1 JB Krešimir Valić, troškovi poštarine	19,91
3.	Materijalni troškovi stečajnoga upravitelja – plaćeni troškovi prodaje elektroničkom javnom dražbom po pozivu Financijske agencije	371,87
4.	Putni troškovi stečajnoga upravitelja na skupštinu vjerovnika 26.03.2026. - utvrđivanja vrijednosti nekretnine	67,90
	Ukupno:	**1.154,69**

Navedeni troškovi nisu namireni, nastavno na činjenicu da stečajna masa ne raspolaže novčanim sredstvima.

Stečajni upravitelj je zaprimio dopis odaslan od strane GSKG d.o.o. kojim se Stečajna masa iz STROJ d.o.o. u stečaju zadužuje sa osnova zajedničke pričuve na nekretnini na adresi Ilica 116/DV počevši od travnja 2024. u iznosu od 372,72 € na mjesečnoj razini do veljače 2025. kada taj iznos od ožujka 2025. sa osnova zajedničke pričuve iznosi 670,90 eura. Od strane GSKG stečajni upravitelj redovito zaprima račun za zajedničku pričuvu, sa danom pisanja ovoga izvješća, ne podmirene obveze prema GSKG iznos 17.517,92 EUR .

Ukupno nepodmireni troškovi stečajnoga postupka/ostale obveze stečajne mase koji teret stečajnu masu do pisanja ovoga izvješća iznose 24.679,29 EUR, i to sa osnove:

a) Troškovi izrade etažnoga elaborata – Projekti i eksperti d.o.o.	4.424,76
b) Troškovi izrade procjembenoga elaborata – PLANA B d.o.o.	2.750,00
c) Troškovi izrade elaborata u odnosu na zahtjev RH na nekretninu u Zagrebu, Ilica 116/1 – sudski vještak Ivan Čeović dipl. ing.	1.218,75
d) Troškovi odvjetničkih usluga pruženih u postupku rješavanja vlasništva nekretnine u postupcima pred Sudom, Katastrom, GSKG i Gradom Zagreba – specifikacija pruženih odvjetničkih usluga odvjetnika Nenada Cetinje	72.267,50

e)	Troškovi knjigovodstvenih usluga – Ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga sa tvrtkom FBS PROMET d.o.o. od 30.10.2025. (mjesečna naknada 75,00 € + PDV)	1.125,00
f)	Materijalni troškovi stečajnoga upravitelja	1.154,69
g)	Troškovi pričuve za poslovni prostor – GSKG d.o.o.	17.517,92
	Ukupno:	**100.458,62**

Dokaz: Specifikacija pruženih odvjetničkih usluga od 24.09.2026. – odvjetnik Nenad Cetinja - Poziv Financijske agencije na uplatu troškova elektroničke dražbe – potvrda stečajnoga upravitelja o izvršenoj uplati troškova – Ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga

2.2. Stečajni vjerovnici

Na ispitnom ročištu održanome 28. lipnja 2006. utvrđene su tražbine stečajnih vjerovnika prvoga višega isplatnoga u cijelosti (17 radnika) u iznosu od 571.156,93 kn, te tražbine fondova (HZMO i HZZO) u iznos od 270.133,07 kn, što u zbroju iznosi 841.290,00 kn, uz primjenu konverzije tečaja 7.53450 kn za 1 euro, navedeni iznos predstavlja 111.658,37 eura.

U drugom višem isplatnome redu utvrđeno su tražbine u cijelosti za 31 vjerovnika u iznosu od 952.323,71 kune, te djelomično tražbine za 5 stečajnih vjerovnika u iznosu od 252.658,77 kn, što u zbroj čini 1.204.982,48 kn, uz primjenu konverzije tečaja 7.43450 kn za 1 euro, navedeni iznos predstavlja 159.928,66 eura.

REKAPITULACIJA

	Stečajni vjerovnici	Visina utvrđenih tražbina u kn/€
a)	Stečajni vjerovnici prvoga višega isplatnoga reda	841.290,00 / 111.658,37
b)	Stečajni vjerovnici drugoga višega isplatnoga reda	1.204.982,48 / 159.928,66
c)	Ukupno	**271.587,03 €**

U odnos na tražbine drugoga višega isplatnoga reda stečajni upravitelj je osporio pet tražbina u ukupnom iznos od 2.747.733,95 kn, od kojih je tražbina Petković Vlade osporena u iznos od 2.623.069,89 kn. Vjerovnik je pokrenu parnicu u odnosu na osporenu tražbinu pred Općinskim radnim sudom u Zagrebu, gdje presudom broj Pr-1332/2016 od 26.11.2018. odbijen sa svojim tužbenim zahtjev, na koju je izjavljena žalba. Rješenjem Županijskoga suda u Osijeku broj Gž R-27/2019 od 04.03.2019. žalba

odbijena – potvrđena presuda prvostupanjskoga suda, čime od strane tužitelja nije otklonjeno osporavanje tražbine. Stečajni upravitelj osporio je tražbinu Mladenu Bratiću u iznosu od 120.518,06 kn, vjerovnik je pokrenu parnicu pred Trgovačkim sudom u Zagrebu broj P-3318/2006, koji je prihvaćen u svome tužbenome zahtjevu, što je potvrđeno drugostupanjskom odlukom Pž-4054/2013 od 17.07.2013., čime od strane tužitelja otklonjeno osporavanje. Stečajni upravitelj nema saznanja kroz e-komunikaciju dali je izvršen ispravak tablica utvrđenih tražbina stečajnoga suca. (Izvršit će se uvid u spis prije prijedloga za diobu.)

3. OČEKIVANE RADNJE U NAREDNOME VREMENSKOME PERIODU

U narednom vremenskom periodu očekivane radnje da će doći do unovčenja nekretnine koja čini stečajnu masu, a time i do namirenje stečajnih vjerovnika koji čekaju na svoj utvrđene tražbine još od 2006. godine, posebice se to odnosi na bivše radnike sa osnova plaća i drugih prava iz radnoga odnosa.

4. PRIJEDLOG STEČAJNOGA UPRAVITELJ

Shodno svemu iznesenome u ovome izvješću stečajni upravitelj

p r e d l a ž e

da stečajni sudac primi na znanje sve radnje stečajnoga upravitelj poduzete u razdoblju od 03.08.2026. do 03.11.2026. godine

Mjesto i datum
Zagreb, 03.11. 2026.

Stečajni upravitelj
Mato Čičak, dipl. oec.

MATO ČIČAK
Digitally signed by MATO ČIČAK
Date: 2026.11.03 09:24:45 +01'00'