

## **Obrazac 18.**

### **IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud : **Trgovački sud u Zagrebu**

Poslovni broj spisa: **St-967/13**

Dužnik: **TOTIĆ d.o.o. u stečaju, OIB:11138377955 , Zagreb, IV. Stara Peščenica 1**

#### **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA ZA PRETHODNO RAZDOBLJE**

Nastavno na zadnje pisano Izvješće, a postupajući po Zaključku Suda od 10. veljače 2026. godine, posl.br.: St-967/2013, podnosim ovo pisano Izvješće, uz napomenu da je predmet presigniran drugom sucu.

U prethodnom izvještajnom razdoblju angažiran je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te je napravio nalaz i mišljenje procjena tržišne vrijednosti nekretnina prema stanju i vrijednostima i to za nekretnine upisane u zk.ul. 7000, kč.br. 1143, u zk.ul. 7001, kč.br. 1145, u zk.ul. 7002, kč.br. 1144 i u zk.ul. 7003, kč.br. 1149, sve k.o. Sesvetski Kraljevec, Zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, dvorište, kuća, oranica i igralište.

Privitak: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina od 8. listopada 2025. godine

Skupštine vjerovnika s dnevnim redom unovčenja predmetnih nekretnina, odnosno sklapanja nagodbe s društvom ALFA MODUS d.o.o. održane su dana 26. studenog 2024. i 7. ožujka 2025. godine. Naime, četiri neprodane nekretnine stečajne mase su u statusu da na tri čestice i to zk.č.br. 1144, 1145 i 1149 postoji upisano založno pravo društva ALFA MODUS d.o.o., OIB: 77422329096, dok je čestica zk.č.br. 1143 neopterećena. Stečajni dužnik TOTIĆ d.o.o. u stečaju pokrenuo je parnicu posl. br.: P-323/2024 pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnoga postupka, tj. pobijanje Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 19. ožujka 2013. godine solemiziranog kod javnog bilježnika Marijana Jurića pod poslovnim brojem OV-3266/2013. Tuženik ALFA MODUS d.o.o. ima u Zemljišnim knjigama upisano založno pravo. Parnica radi pobijanja bila je u tijeku, a tuženik je u stečajni postupak predložio nagodbu kojom bi se povukla tužba u parnici sklapanjem nagodbe na način da se tuženik, odnosno založni vjerovnik ALFA MODUS d.o.o. iz nekretnina opterećenih založnim pravom namiri nakon odbitka troškova unovčenja u smislu odredbe čl. 254. Stečajnoga zakona s iznosom od 25 posto od ostatka kupovnine, a tuženiku TOTIĆ d.o.o. u stečaju pripalo bi u tom slučaju 75 posto ostatka iznosa ostvarene kupovnine. Skupština vjerovnika je ovakav prijedlog ALFA MODUS d.o.o. prihvatila na sjednici održanoj 7. ožujka 2025. godine davanjem suglasnosti stečajnoj upraviteljici za sklapanje nagodbe u parnici P-323/2024.

Nagodba je kao Sudska nagodba sklopljena na ročištu dana 18. ožujka 2025. godine u parnici P-323/2024.

Privitak: Zapisnik od 18. ožujka 2025. godine koji sadrži opisanu Sudsku nagodbu

Nakon toga zatražila sam od ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo procjenu vrijednosti triju čestica koje su bile predmet Nagodbe, kao i četvrte čestice na kojoj nema založnog prava.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

Stanje stečajne mase je nepromijenjeno:

- nekretnine upisane u zk.ul. 7000, kč.br. 1143, u zk.ul. 7001, kč.br. 1145, u zk.ul. 7002, kč.br. 1144 i u zk.ul. 7003, kč.br. 1149, sve k.o. Sesevski Kraljevec, Zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, dvorište, kuća, oranica i igralište.

Stanje računa je i dalje u blokadi radi režijskih troškova za nekretnine. Stanje blokade na dan 20. veljače 2026. godine prema Očevidniku neizvršenih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate izdanom od Fina-e iznosi 404,18 Eur.

Privitak: Očevidnik neizvršenih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate od 20. veljače 2026. godine

## **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

Osim redovnih radnji u stečajnom postupku, uglavnom knjigovodstvo, stalno moramo voditi računa i o stanju nekretnina, odnosno zemljišta jer su nekretnine unutar naselja pa se zbog inspekcijskih nadzora okoliš mora minimalno održavati.

Posebnim podneskom predložiti ću Sudu sazivanje Skupštine vjerovnika radi donošenja daljnjih odluka potrebnih za unovčenje opisanih preostalih četiriju čestica koje još čine stečajnu masu. Naime, Skupština bi trebala verificirati, odnosno utvrditi vrijednosti iz Procjene tržišne vrijednosti nekretnina kao početne cijene za licitaciju, zatim odlučiti o prodaji čestica putem elektroničke javne dražbe po odredbama Ovršnoga zakona i to za sve četiri čestice, te odlučiti o prodaji čestica ako je moguće skupno (kao cijelina), ovisno o pravilima Fina-e, iako jedna čestica nije opterećena založnim pravom. Sve četiri čestice fizički su spojene.

Mjesto i datum:

Zagreb, 20. veljače 2026. god.

Stečajni upravitelj:

Marija Vujčić Turkulin