

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj: St-1257/2024

Naziv stečajnog dužnika: Stečajna masa iza M.M.Q.
GRAĐENJE d.o.o., Đorđićeva 24, 10000 Zagreb,
OIB: 26851900569

PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

Uvodne napomene:

Ovim se podneskom mijenja i dopunjuje prijedlog za prodaju dužnikove imovine iznesen u prethodnom izvješću stečajnog upravitelja od 20.11.2025. na način, sažeto; da se pred skupštinu iznosi primaran prijedlog prodaje imovine dužnika kao skupnog predmeta prodaje putem e-javne dražbe FINE, podredno, ako se ne usvoji taj prijedlog da se dužnikova imovina proda kao cjelina prikupljanjem ponuda putem e-javne dražbe FINE i sklapanjem ugovora o prodaji s najboljim ponuđačem. U sljedećim točkama će prijedlozi biti detaljno opisani.

Ovakav prijedlog sadrži i očitovanje na zaključak ovog suda od 23.01.2026. jer smatram da je u oba modela prodaje ponude najbolje prikupiti putem e-javne dražbe FINE.

I Sudu i vjerovnicima se predlaže imovinu dužnika koja se sastoji od:

1. nekretnine upisane kao k.č.br. 1613/2, označeno kao KUĆA BR. 24 I DVORIŠTE U ULICI IVE SERDARA, ukupne površine 646, zk.ul. 6479, k.o. 335258, ŠESTINE, u zemljišne knjige kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, u naravi zgrada s 5 stanova i 8 parkirališnih mjesta;

2. nekretnine upisane kao k.č.br. 1613/20, označena kao dvorište, u naravi parking i pristupni put, ukupne površine 42 m2, u zk.ul.br. 3890A, k.o. 335258 Šestine kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb;

prodati kao skupni predmet prodaje putem e-javne dražbe FINE sukladno čl. 247 st. 1 SZ-a za utvrđenu cijenu od 720.000,00 €.

Najbolji ponuditelj je onaj koji u elektroničkoj javnoj dražbi koju će provesti Financijska agencija ponudi najveću cijenu a početna cijena za provođenje elektroničke javne dražbe utvrđuje se:

- za prvu elektroničku dražbu $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti ili iznos od 540.000,00 €;

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

- za drugu elektroničku dražbu $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti ili iznos od 360.000,00 €;
- za treću elektroničku dražbu $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti ili iznos od 180.000,00 €;
- za četvrtu elektroničku dražbu početna cijena iznosi 1,00 €.

Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno platile jamčevinu. Jamčevina iznosi 10 % utvrđene vrijednosti nekretnine, što iznosi 72.000,00 €. Jamčevina se uplaćuje u iznosu, roku i na način iz poziva Financijske agencije za sudjelovanje na dražbi i to na poseban račun Financijske agencije, sukladno Pravilniku o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku. Dražbeni korak iznosi 5.000,00 €. Prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Time su predloženi glavni uvjeti javne prodaje.

Obrazloženje prijedloga:

Obzirom da su etažni dijelovi zgrade u roh-bau fazi, smatram da za optimalno namirenje vjerovnika nije uputno prodavati etažirane dijelove (stanove) pojedinačno a pogotovo bi prodaja dvorišta na kojem je 8 parkirnih mjesta u pojedinačnoj prodaji znatno smanjila vrijednost stanova gdje bi potencijalni kupci moguće ostali bez tih parkirnih mjesta. Nadalje, dovršetak i popravak zajedničkih instalacija a tako i osnovna uporabna vrijednost zgrade bi bila dovedeni u pitanje u slučaju postojanja više različitih suvlasnika.

II U slučaju da skupština odbije prijedlog iz točke I, kao sekundarno se predlaže donijeti odluku o prodaji dužnikove imovine kao cjeline.

Prijedlog odluke o prodaji:

ODLUKA O PRODAJI DUŽNIKOVE IMOVINE KAO CJELINE

Imovina Stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. prodat će se primjenom instituta Stečajnog zakona navedenog u člancima 235.-246.

Predmet prodaje i vrijednost

1. Ovlašćuje se stečajni upravitelj da cjelokupnu imovinu dužnika izloži prodaji primjenom instituta prodaje dužnikove imovine kao cjeline. U zahtjevu za prodaju upućenom FINI bit će opisani predmeti prodaje, prava i obveze koje se prenose prodajom te svi elementi odluke o prodaji i ugovora o prodaji.

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

2. Popis imovine dužnika koja se prodaje kao cjelina:

1a. nekretnina upisana kao k.č.br. 1613/2, označeno kao KUĆA BR. 24 I DVORIŠTE U ULICI IVE SERDARA, ukupne površine 646, zk.ul. 6479, k.o. 335258, ŠESTINE, u zemljišne knjige kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, u naravi zgrada s 5 stanova i 8 parkirališnih mjesta;

2a. nekretnina upisana kao k.č.br. 1613/20, označena kao dvorište, u naravi parking i pristupni put, ukupne površine 42 m², u zk.ul.br. 3890A, k.o. 335258 Šestine kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

3. Vrijednost imovine dužnika koja se izlaže prodaji kao cjeline, za obje čestice s njihovim građevinama, utvrđuje se u iznosu od 250.000,00 €. Sukladno čl. 240 SZ-a na kupca predmetna imovina prelazi zajedno s razlučnim pravima i drugim teretima koji su na njoj upisani u tim knjigama u trenutku prodaje što je odraženo u cijeni.

Uvjeti i način prodaje

4. Utvrđena vrijednost imovine dužnika kao cjeline utvrđena je u prethodnoj točki i iznosi 250.000,00 €. Najbolji ponuditelj je onaj koji u elektroničkoj javnoj dražbi koju će provesti Financijska agencija ponudi najveću cijenu a početna cijena za provođenje elektroničke javne dražbe utvrđuje se:
- za prvu elektroničku dražbu $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti ili iznos od 187.500,00 €;
 - za drugu elektroničku dražbu $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti ili iznos od 125.000,00 €;
 - za treću elektroničku dražbu $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti ili iznos od 62.500,00 €;
 - za četvrtu elektroničku dražbu početna cijena iznosi 1,00 €.
5. Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno platile jamčevinu. Jamčevina iznosi 20 % utvrđene vrijednosti nekretnine, što iznosi 50.000,00 €. Jamčevina se uplaćuje u iznosu, roku i na način iz poziva Financijske agencije za sudjelovanje na dražbi i to na poseban račun Financijske agencije, sukladno Pravilniku o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku. Dražbeni korak iznosi 5.000,00 €.
6. Ukoliko se na prvoj elektroničkoj dražbi ne prikupi bar jedna valjana ponuda, druga elektronička javna dražba počinje objavom poziva za sudjelovanje prvog dana nakon završetka prve dražbe, što vrijedi kao pravilo i za objavu za sudjelovanje na trećoj i četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi. Najbolji ponuditelj je onaj koji na elektroničkoj javnoj dražbi ponudi najvišu cijenu. Prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.
7. Rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu – razliku između jamčevine i utvrđene cijene imovine određen je ugovorom o prodaji. Ako kupac koji je ponudio višu cijenu ne sklopi ugovor o prodaji u roku određenom zaključkom suda ili ne uplati kupovninu u roku

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAC**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

određenom ugovorom, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene. Porezna davanja i druga javna davanja koja terete imovinu kao predmet prodaje plaćaju se u skladu sa zakonom. Zainteresirane osobe mogu u vrijeme dogovoreno sa stečajnim upraviteljem razgledati imovinu i dokumentaciju vezanu uz imovinu.

Načela prodaje

8. Imovina dužnika u ovoj prodaji kao cjelina prodaje se po načelu „viđeno-kupljeno“ što isključuje sve naknadne prigovore kupca u odnosu na eventualne pravne i/ili materijalne nedostatke.
9. Nakon što sud zaprimi izvješće FINE o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, na kojoj je istaknuta barem jedna valjana ponuda, sud će konstatirati tko je najpovoljniji ponuditelj, te će zaključkom naložiti stečajnom upravitelju da odmah a najkasnije u roku od 7 dana pristupi zaključenju ugovora o prodaji sukladno uvjetima iz ove odluke, s kupcem u ime i za račun stečajnog dužnika.
10. Nakon što stečajni upravitelj pred javnim bilježnikom zaključi ugovor o prodaji i dostavi ga sudu, sud će donijeti rješenje kojim potvrđuje ugovor o prodaji ako je ugovor u skladu s odlukom skupštine.
11. Rok plaćanja kupovnine je 15 dana od potpisivanja ugovora o prodaji, izvršenjem plaćanja na račun dužnika IBAN: 9623800061130009442 otvoren kod KABA d.d.
12. Na kupca plaćanjem ugovorene cijene prelaze sva prav i obveze vezane za imovinu koja je predmet prodaje kao cjeline, sva prava, obveze, tereti, razlučna prava, parnice i/ili drugi postupci vezani za predmet prodaje. Utvrđena cijena je cijena s PDV-om ako se na tu isporuku primjenjuje zakon o PDV-u.

Kraj teksta prijedloga odluke o prodaji.

Gore navedene su ključne odredbe odluke o prodaji i ugovora o prodaji koji stečajna masa sklapa s najboljim ponuditeljem. Načini i uvjeti za odluku, mogućnost pravnih lijekova i prava kupca određeni su člancima 235.-246. SZ-a. Odluka o prodaji će sadržavati točan popis imovine i svih upisanih razlučnih prava i tereta u javnim knjigama odnosno cijeli tekst ugovora o prodaji izuzev osobe kupca.

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

III Prijedlozi odluka:

Slijedom iznesenog, sudu predlažem:

1. u najkraćem zakonskom roku sazvati skupštinu vjerovnika radi donošenja odluka o načinima i uvjetima unovčenja imovine dužnika;
2. Sudu se ponovljeno predlaže odluku o imenovanju stečajnog upravitelja predati na provedbu sudskom registru. Bez provedbe u registru ne mogu preuzeti upravljanje bankovnim računom, zastupati masu prema trećima kao i pristupiti e-poreznoj radi provođenja obveza po fiskalizaciji i drugog. Knjigovodstvo ne može provesti ugovor o zastupanju prema Poreznoj upravi bez sudske provedbe u registru.

Na sljedećoj skupštini vjerovnika, vjerovnicima predlažem donošenje sljedećih odluka:

1. Prihvaća se/ ne prihvaća prijedlog iz točke I ovog podneska – prodaje imovine dužnika kao skupnog predmeta prodaje putem e-javne dražbe FINE po predloženim uvjetima ili nekim drugim po odluci skupštine;
2. Prihvaća se/ ne prihvaća prijedlog iz točke II ovog podneska - dužnikova imovina prodat će se kao cjelina prikupljanjem ponuda putem e-javne dražbe FINE i sklapanjem ugovora o prodaji s najboljim ponuđačem; po predloženim uvjetima ili po nekim drugim po odluci skupštine.

U Zagrebu, 03.02.2026.

Za Stečajnu masu iza M.M.Q. GRAĐENJE
d.o.o., stečajni upravitelj Domagoj Repač,
v.r.