

Privremeni stečajni upravitelj  
Josip Lončarić  
Vodovodna 20A  
10105 Zagreb  
p.p. 8

Mob: 099/218-5006  
Mail:stecajniupravitelj.loncaric@gmail.com

Zagreb, 29.prosinca 2025.god.

**Trgovački sud u Zagrebu  
Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11  
10000 ZAGREB**

**Na broj: St-2909/2017**

## IZVJEŠĆE

privremenog stečajnog upravitelja u postupku radi utvrđivanja  
uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom

STARK ZAGREB d.o.o. u likvidaciji  
Ksaver 199, Zagreb  
OIB:87262688668

po Rješenju br. St-2909/2017 od 3. listopada 2025. godine

### 1. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, br. St-2909/2017 od 3. listopada 2025. godine umjesto Ibrahima Medvedovića, dotadašnjeg privremenog stečajnog upravitelja, za novog privremenog stečajnog upravitelja imenovan je Josip Lončarić iz Zagreba, u postupku radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom STARK ZAGREB d.o.o. u likvidaciji.

Financijska agencija podnijela je zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom STARK-ZAGREB d.o.o. u likvidaciji, a kako je dužnik dostavio prokazni popis imovine iz kojeg proizlazi da ima imovinu, nekretnine i robu na zalihama te da su vjerovnici, Republika Hrvatska i drugi, podnijeli prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, pravomoćnim rješenjem je obustavljen skraćeni stečajni postupak nad dužnikom STARK-ZAGREB d.o.o. u likvidaciji, te je Rješenjem St-2909/2017 od 19.listopada 2021.godine postavljen privremeni stečajni upravitelj Ibrahim Mehmedović iz Rijeke.

Tadašnji privremeni stečajni upravitelj prikupio je dokumentaciju za dužnika STARK-ZAGREB d.o.o. u likvidaciji, te je 7.prosinca 2021.godine Sudu dostavio izvješće u kojem utvrđuje da dužnik ima u vanknjižnom vlasništvu i posjedu lokal oznake L-19, površine 46,50m<sup>2</sup> u poslovno trgovačkom kompleksu u Zagrebu, Ksaver 199.

Ročište radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka bilo je određeno za 27.siječnja 2022.godine, a potom je 4.ožujka 2022.godine Zaključkom naloženo dužnikovom likvidatoru Ani Zajec iz Zagreba, da dostavi dokaz (ugovor i dokaz o uplati cijene) kao prilog tvrdnji da je nekretnina prodana Željku Skelecu.

Zaključak je dužnikovom likvidatoru Ani Zajec uručen 12.ožujka 2022.godine isticanjem na e-Oglasnoj ploči, međutim traženi ugovor o prodaji nije dostavljen. Za istaknuti je da je još 20.ožujka 2020.godine, odvjetnik Petar Car kao punomoćnik Ane Zajec, dostavio Sudu podnesak u kojem navodi da je imenovana imala moždani udar 2016.godine, te se ne može skrbiti o sebi i ne može shvatiti postupak u vezi stečaja društva STARK ZAGREB d.o.o. u likvidaciji.

## 2. PROVEDENE AKTIVNOSTI

Po primitku Rješenja o imenovanju za privremenog stečajnog upravitelja, obavljene su sljedeće radnje:

- uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, utvrđeno je da se društvo STARK ZAGREB d.o.o. u likvidaciji, i dalje vodi u likvidaciji, da je likvidator Ana Zajec, OIB:96268938201, iz Zagreba, Miholići 26C,

- uvidom u stečajni spis vidljivo je da je Sud 9.prosinca 2024.godine uputio Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, dopis kojim poziva da se očituju je li okončan postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora koji se odnosi na nekretninu u naravi poslovni prostor – lokal oznake L-19, površine 46,50m<sup>2</sup> u poslovno trgovačkom kompleksu u Zagrebu, Ksaver 199, te je Zemljišnoknjižni odjel u svom očitovanju naveo da je izvršen uvid u predmete odnosno u zaprimljene prijedloge za povezivanje glavne knjige i knjige položenih ugovora predlagatelja Upravitelj stan d.o.o. Zagreb, Ksaverska cesta 41, ali se niti jedan zaprimljeni prijedlog nije vodio u odnosu na posebni dio nekretnine poslovni prostor – lokal oznake L-19, površine 46,50m<sup>2</sup> u poslovno trgovačkom kompleksu u Zagrebu, Ksaver 199,

- provjerom u Zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu pribavljena je dokumentacija o slijedu prodaje prostora oznake L-19, u poslovno trgovačkom kompleksu u Zagrebu, Ksaver 199 i to:

1. Ugovor o kupoprodaji skladišnog prostora oznake L-19 i L-19a, sklopljen 15.siječnja 1988.godine između tadašnjeg SOUR HIDROELEKTRA, Zagreb i SOKO NADA ŠTARK, Beograd,

2. Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 7.travnja 2004.godine da su u postupku pretvorbe društvenog poduzeća STARK ZAGREB, nekretnine i to poslovnica 45,10m<sup>2</sup> i skladište 442,90m<sup>2</sup> u poslovnom kompleksu Ksaver 199, Zagreb, procijenjene u vrijednosti društvenog kapitala,

3. Rješenje Grada Zagreba, Gradski zavod za katastar i geodetske poslove od 29.studenoga 2004.godine da se tvrtka STARK ZAGREB d.o.o. upisuje kao sukorisnik u posjedovnom listu 3453 k.o. Šestine,

4. Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 6.svibnja 2010.godine kojim STARK ZAGREB d.o.o prodaje kupcima Pavlu Caru i Željku Skelcu, svakom ½ dijela skladišta 442,90m<sup>2</sup>,

5. Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 24.siječnja 2017.godine kojim Pavle Car prodaje kupcu Ani Zajec svoju ½ dijela skladišta 442,90m<sup>2</sup>,

6. Prijedlog Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel, predlagatelja Željka Skelca da se u zemljišne knjige, točnije u Knjigu položenih

ugovora Grada Zagreba uknjiži pravo vlasništva Pavlu Caru i Željku Skelcu, svakom ½ dijela skladišta 442,90m<sup>2</sup>,

7. Temeljem prijedloga Željka Skelca, Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, je Rješenjem Z-2215/2024-6 od 23.rujna 2024.godine otvorio pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak,

8. Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel, od 26.ožujka 2025.godine, usvaja se prijava Željka Skelca i dopušta se upis u zemljišnoknjižni poduložak knjige položenih ugovora 358892 k.o. Grad Zagreb,

- Od Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove pribavljeno je uvjerenje kojim se potvrđuje da je STARK ZAGREB d.o.o. u likvidaciji upisan u katastarski operat u posjedovni list 3453, k.o. 335258 Šestine,

- Od FINA-e je pribavljena potvrda o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika iz kojeg proizlazi da je STARK ZAGREB d.o.o. u likvidaciji u neprekidnoj blokadi 4173 dana (preko 11 godina), da su u očevidniku osnova za plaćanje evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u iznosu od 38.238,02 EUR, te da je dužnik 20.svibnja 2015.godine zatvorio i posljednji račun u banci.

- Od upravitelja zgrada STAMBENI ZG d.o.o. zatražen je podatak o plaćanju pričuve za lokal L-19, Ksaver 199, te su odgovorili da pričuvu fakturiraju na STARK ZAGREB d.o.o. u likvidaciji, ali da od 1.siječnja 2024.godine, od kada su preuzeli upravljanje poslovnim kompleksom Ksaver za lokal L-19 nitko ne plaća pričuvu,

- obavljena je provjera na adresi dužnika Ksaver 199, Zagreb, te je utvrđeno da je lokal L-19, zaključan, koliko se može zaključiti da nitko ne ulazi u lokal jer djeluje zapušteno.

### 3. MIŠLJENJE

Prema dostupnim podacima dužnik STARK ZAGREB d.o.o. u likvidaciji je nesposoban za plaćanje, s obzirom da u Očevidniku redosljeda osnove za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u iznosu od 38.238,02 EUR u neprekinutom razdoblju 4173 dana (preko 11 godina).

Od imovine dužnik STARK ZAGREB d.o.o. u likvidaciji imao bi lokal L-19 u poslovnim kompleksom Ksaver 199, koji nije upisan u zemljišne knjige.

Cijeni se kako nekretnina u takvom stanju ne postiže cijenu višu od 1.000,00 EUR/m<sup>2</sup>, pa treba predložiti otvaranje pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka, kako bi se lokal L-19 mogao uknjižiti u knjigu položenih ugovora, te bi provođenje postupka koštalo oko 1.000,00 EUR za usluge odvjetnika i pristojbe.

Za dužnika STARK ZAGREB d.o.o. u likvidaciji postoji stečajni razlog nesposobnost za plaćanje, a kako postoji moguća imovina iz koje bi se mogli namiriti troškovi prethodnog i otvorenog stečajnog postupka, privremeni stečajni upravitelj

## P R E D L A Ž E

- da se nad dužnikom STARK ZAGREB d.o.o. u likvidaciji, Ksaver 199, Zagreb, OIB:87262688668, otvori stečajni postupak,

Privremeni stečajni upravitelj

Josip Lončarić

Prilozi:

1. Ugovor o kupoprodaji skladišnog prostora od 15.siječnja 1988.god
2. Rješenje o postupku pretvorbe od 7.travnja 2004.god.
3. Uvjerenje katastra
4. Prijepis posjedovnog lista
5. Potvrda FINA-e
6. Financijska kartica prostora L-19
7. Fotografije prostora L-19, Ksaver 199.