

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

Stečajni upravitelj
Mato Čičak, dipl. oec.

Zagreb, 18. ožujak 2026.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalan služba u Karlovcu
Stečajni sudac

PREDMET: Prijedlog za sazivanje Skupštine vjerovnika

Na temelju članka 104. stavak 1. točka 1. Stečajnog zakona (NN 71/15 do 27/24) stečajni upravitelj predlaže da stečajni sudac sazove Skupštinu vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o načinu unovčenja stečajne mase koju čini nekretnina – suvlasnički dio 8087/10000 etažno vlasništvo (etaža E-1) upisana u zemljišnim knjigama koje vodi Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul.br. 228189 k.o. Grada Zagreb

Obrazloženje:

Ad 1.

Stečajni upravitelj u prijedlogu za upis stečajne mase naveo da iza prednika stečajne mase ostala neunovčena imovina koju je činilo izvanknjižno vlasništvo 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, što je prema očitovanju Centra za restrukturiranje i prodaju u postupku pretvorbe društvenog poduzeća STROJ na navedenoj lokaciji Ilica 116/1, da 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, procijenjena u društvenom kapitalu, time da su u dvorišnoj dvokatnoj zgradi iz procjene izuzeta tri stana i jedna garsonijera na drugom katu.

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 nenatkrivenim 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 katu, ukupne stvarne površine 52,89 m², sve u nacrtima označeno crvenom bojom

Na gore opisanoj nekretnini nema upisanih terete.

Dokaz: Verificirani ZK uložak broj 228189 (E-1) k.o. Grad Zagreb

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 1.577.567,56 EUR.

Dokaz: Procjembeni elaborat stalnoga sudskoga vještaka za procijene nekretnina Zdravko Zorić, dipl. ing. (PLAN B d.o.o.) sa nadnevkom od 13.03.2026.

Stečajni upravitelj predlaže da skupšina vjerovnika donese odluku kojim se određuje prodaja gore opisane nekretnine koja čini stečajnu masu elektroničkom javnom dražbom koju provodi Financijska agencija sukladno odredna čl. 247. Stečajnoga zakona (NN 71/15 do 27/24).

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema procijeni sudskoga vještaka u iznosu od 1.577.567,56 EUR. Nekretnina će se prodavati po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke nekretnine koja je predmet prodaje.

Utvrđena vrijednost	1.577.567,56 €
I dražba $\frac{3}{4}$ vrijednosti	1.183.175,67 €
II dražba $\frac{1}{2}$ vrijednosti	788.783,78 €
III dražba $\frac{1}{4}$ vrijednosti	394.391,89 €
IV dražba	1,00 €
Jamčevina 10 % utvrđene vrijednost	157.756,76 €
Dražbeni korak	3.000,00 €

Plaćanje poreza na promet nekretnine uređeno je Zakonom o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), prema kojem predmetnu nekretninu tereti i porez na promet nekretnina po sada važećoj stopi od 3%, koji iznos poreza će snositi kupac, a koji nije uključen u utvrđenu vrijednost predmetne nekretnine.

Stečajni upravitelj
Mato Čičak, dipl. oec.