

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

**Stečajna upraviteljica**  
**Marija Vujčić Turkulin**  
**P.p. 369, Zagreb**  
**Tel.: 01 6113-225, 6119-692**  
**e-mail:stecajniuredmvt@hi.t-com.hr**

U Zagrebu, 5. svibnja 2026. godine

**Posl.broj: St-967/13**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**Stalna služba u Karlovcu**  
**Sudac Suzana Ivanović**  
**Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1**

## **PODNEŠAK**

### **PREDMET: Prijedlog sazivanja Skupštine vjerovnika**

Za Skupštinu vjerovnika predlažem sljedeći dnevni red:

- 1. Donošenje daljnje odluke potrebne za unovčenje preostalih četiriju čestica koje još čine stečajnu masu**

#### **Prijedlog i obrazloženje:**

Prema odluci Skupštine vjerovnika 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. Sesevski Kraljevec, Zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, dvorište, kuća, oranica i igralište. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina od 8. listopada 2025. godine već je predana u sudski stečajni spis.

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.

Nastavno na prethodno iznijeto i opisano, Skupština vjerovnika bi trebala odlučiti o prihvaćanju Procjene tržišne vrijednosti nekretnina već nalazeće u spisu koja bi predstavljala utvrđenu vrijednost nekretnina za prodaju putem Financijske agencije po odredbama prodaje u ovršnom postupku. Također navodim da bi Skupština vjerovnika trebala odlučiti da se sve četiri čestice prodaju skupno kao cjelina iako tri čestice i dalje imaju upisano založno pravo. Naime, neovisno o sklopljenoj sudskoj nagodbi društvo ALFA MODUS d.o.o. i dalje ima u Zemljišnim knjigama upisano založno pravo i to na zk.č.br. 1144, 1145 i 1149, dok je čestica zk.č.br. 1143 neopterećena.

Odvojenom prodajom opterećenih čestica lakše bi bilo utvrditi iznos od 25 posto od kupovnine koji bi umanjeno za troškove unovčenja trebao pripasti založnom vjerovniku a koji postotak je utvrđen u sklopljenoj sudskoj nagodbi. Međutim, obzirom da su čestice fizički povezane i čine relativno zaokruženu cjelinu za predvidjeti je da bi se prodajom svih četiriju čestica skupno kao cjelina bolje unovčilo, a matematiku utvrđenja troškova za pojedine čestice, kao uostalom i razdvajanje postignute kupovnine za česticu bez založnog prava od ostale tri čestice, treba odrediti prema postotku sudjelovanja pojedinih čestica gledano kroz vrijednosti procjene pojedinih iznosa vrijednosti čestica. Zbog toga sam od procjenitelja zatražila dopunu procjene s iznosima vrijednosti pojedinačno za svaku od četiri čestice. Procjenitelj je napravio Dopunu, odnosno novi nalaz i mišljenje Procjene tržišne vrijednosti dana 29. 4. 2026. godine u kojem je u stari nalaz Procjene ugradio i vrijednosti čestica pojedinačno.

Dokaz: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina od 29. 4. 2026. godine dostavlja se u privitku ovog Podneska

Također navodim da je kuća sagrađena na čestici zk.č.br. 1145 i malim dijelom se proteže na česticu zk.č.br. 1143. Dakle, ove dvije čestice nije moguće odvojeno prodavati. Nadalje, pristup do čestica zk.č.br. 1144 i zk.č.br. 1149 moguć je jedino preko čestica zk.č.br. 1143 i zk.č.br. 1145. Tlocrt navedenog vidi se u digitalnom prikazu katastarskog plana koji je kao Izvod iz katastarskog plana sastavni dio Procjene vrijednosti.

**Obzirom na iznijeto Skupštini vjerovnika predlažem donošenje slijedeće odluke:**

**Odobrava se prodaja predmeta stečajne mase prema utvrđenoj vrijednosti kao u nalazu i mišljenju Procjene tržišne vrijednosti nekretnina od 29. 4. 2026. godine putem Financijske agencije prema odredbama prodaje u ovršnom postupku. Predmet prodaje su 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. Sesevetski Kraljevec, Zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, dvorište, kuća, oranica i igralište. Prodaju svih četiriju čestica treba provesti, odnosno unovčiti kao cjelinu uz utvrđenu vrijednost prema procjeni u iznosu od 271.972,73 Eur.**

**Nakon što se nekretnine prodaju za određenu cijenu ovisno o ishodu nadmetanja, postotak sudjelovanja neopterećene čestice u Procjeni tržišne vrijednosti bit će mjerodavan za utvrđenje postotka iste čestice (k.č.br. 1143) u postignutoj cijeni, kao i u troškovima unovčenja u smislu odredbe čl. 254. Stečajnoga zakona. Zbog toga, nastavno**

**utvrđujem postotke sudjelovanja pojedine čestice u ukupnom iznosu (prema tržišnim vrijednostima nekretnine na stranici 33 Procjene):**

<b>zk.č.br. 1143</b>	<b>46.821,09 Eur</b>	<b>17,21536 %</b>
<b>zk.č.br. 1145</b>	<b>116.644,87 Eur</b>	<b>42,88844 %</b>
<b>zk.č.br. 1144</b>	<b>73.385,82 Eur</b>	<b>26,98279 %</b>
<b>zk.č.br. 1149</b>	<b>35.120,95 Eur</b>	<b>12,91341 %</b>

**Dakle, neopterećeni dio sudjelovat će s postotkom od 17,21536 u troškovima i u namirenju.**

Stečajna upraviteljica:  
Marija Vujčić Turkulin