

Stečajna upraviteljica  
Martina Pancer  
Trnjanska 59a, Zagreb  
tel: 098/1707343  
mail: [pancermartina@gmail.com](mailto:pancermartina@gmail.com)

MANDUŠA d.o.o. u stečaju  
OIB: 18444813207,  
Zagreb, Karažnik 13

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa: St-4711/2016

## **PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA-PRIJEDLOG DIOBE**

I.

Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 08. siječnja 2026.g., poslovni broj St-4711/2016, ponuditelju-kupcu ZISO OBNOVA d.o.o., Dudovec 21, Zagreb, Hrvatska, OIB: 36778142986, dosuđena je nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika MANDUŠA unutarnja i vanjska trgovina d.o.o. u stečaju, Zagreb (Grad Zagreb), Karažnik 13, OIB 18444813207, i to:

nekretnina upisana u Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. 888, k.o. Stenjevec, kat. čest. 328/1 – Karažnik ORANICA površine 3884 m<sup>2</sup>, kat. čest. 328/11 – Karažnik ORANICA površine 357 m<sup>2</sup>,

2. nekretnina upisana u Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. 3623, k.o. Stenjevec, kat. čest. 329/5 – ORANICA POD GAJEC, površine 1867 m<sup>2</sup>, kat. čest. 329/25 – ORANICA POD GAJEC, površine 78 m<sup>2</sup>.

IDENTIFIKATOR NADMETANJA: 55288

za iznos od 389.779,00 eur (Nekretnina 1)

II.

Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 08. siječnja 2026.g., poslovni broj St-4711/2016, ponuditelju-kupcu ZISO OBNOVA d.o.o., Dudovec 21, Zagreb, Hrvatska, OIB: 36778142986, dosuđena je nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika MANDUŠA unutarnja i vanjska trgovina d.o.o. u stečaju, Zagreb (Grad Zagreb), Karažnik 13, OIB 18444813207, i to:

- nekretnina upisana u Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. 3397, k.o. Stenjevec, kat. čest. 326/2- ORANICA KARAŽNIK, površine 2483 m<sup>2</sup>, kat. čest. 326/14- ORANICA KARAŽNIK, površine 254 m<sup>2</sup>.

IDENTIFIKATOR NADMETANJA: 55296

za iznos od 55.468,00 eur (Nekretnina 2)

### III.

Stečajna upraviteljica predlaže te iznose rasporediti kako je to specificirano ovim podneskom.

Prikaz imovine stečajnog dužnika s udjelima pojedinog predmeta stečajne mase u ukupnoj stečajnoj masi:

Red. broj	Procijenjena vrijednost/unovčena vrijednost u kn	Učešće %
1.	<p><b>Nekretnina zkč. br. 328/1 i 328/11</b></p> <p><b>Nekretnina zkč. br. 329/5 i 329/25</b></p>	<p>389.779,00 eur/unovčena = 2,936,789.87 kn</p> <p>38,46%</p>
2.	<b>Nekretnina zkč. br. 326/2 i 326/14</b>	<p>55.468,00 eur/unovčena= 417,923.64 kn</p> <p>5,47%</p>
3.	Nekretnina zkč. br. 316/3	165.750,03/unovčenje 21.998,81 eur
4.	Nekretnina zkč. br. 335/1	1.267.000,00/unovčenje 168.226,16 eur
5.	Nekretnina zkč. br. 318/9	8.439,62/unovčenje 1.120,13 eur
6.	Nekretnina zkč. br. 329/1,333/1 i 329/2	1.215.000,00/unovčenje 161.258,21 eur
7.	Nekretnina zkč. br. 772/62	5.726,22/unovčenje 760,00 eur
8.	Nekretnina zkč. br. 315/1	87.626,25/unovčenje 11.630,00 eur
9.	Nekretnina zkč. br. 316/8	30.172,60/unovčenje 4.004,59
10.	Nekretnina zkč. br. 330/15	193.995,65/unovčenje 25.747,65

11.	Nekretnina zkč. br. 330/8	571,00/unovčenje 75,78 eur	
12.	Nekretnina zk.ul. 4977 ko Gornji Stenjevec	760,00/unovčenje 100,87 eur	
Iznosi naknada za izvlaštenje koji još nisu uplaćeni na račun stečajnog dužnika	67.036,93 EUR (505.089,75 kn-POČETNO STANJE 2023. z.k.č.br. 326/13, z.k.č.br. 329/30 i z.k.č.br. 329/31)+ 15.404,21 EUR (uplata za z.k.č.br. 328/13 =116.062,99 kn =113.504,14 kn uvećan za zzk)+ 87.857,56 EUR (uplata za z.k.č.br. 328/12 =661.962,78 kn =655.269,90 kn uvećan za zzk) + 3.088,69 EUR (uplata za z.k.č.br. 329/32= 23.271,73 =23.000,00 kn uvećano za zzk) = 173.387,39 EUR (1.306.387,25 kn)		
<b>UKUPNO:</b>	<b>7.636.642,13 kn= 1.013.556,59 eur</b>		

#### IV. NEKRETNINA 1

U projekciji unovčenja imovine stečajnog dužnika Nekretnina 1 čini 38,46 % ukupne imovine stečajnog dužnika te se stoga razlučni vjerovnik tereti za razmjerni dio troškova koji su teretili cijelu stečajnu masu kako je to niže prikazano, kao i za stvarne troškove koji su teretili predmetne nekretnine.

Sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15; dalje: Uredba) stečajnom upravitelju pripada 71.431,22 eur obračunava se još 7,5 % doprinos HZZO, a što iznosi 5.357,34 eur, dakle ukupno 76.788,56 eur.

Budući da predmetna nekretnina čini 38,46 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, razlučni vjerovnik tereti se za razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od **29.532,88 eur**

Stečajna upraviteljica u nastavku popisuje troškove koji opterećuju prodane nekretnine:

Razlučni vjerovnik s ostalim vjerovnicima sudjeluje u neizravnim troškovima u iznosu od 38,46% odnosno popisano to izgleda kako slijedi:

*Troškovi koji indirektno terete nekretnine (opći troškovi):*

	<b>38,46%</b>
Knjigovodstvo 7.800,00 eur	2.999,88 eur
Trošak arhiviranja dokumentacije=400,00 eur	153,84 eur
Troškovi platnog prometa 586,76 eur	225,67 eur
Troškovi zaključenja postupka po Uredbi o tarifi sudskih pristojbi br. 24. = 265,45 eur	102,09 eur
Troškovi posrednika (e-poslovanje fiskalizacija=30,00 eur)	11,54 eur

UKUPNO: 3.493,02 eur

*Troškovi koji direktno terete nekretnine:*

Troškovi predujma za e dražbu Fina 477,80 eur (učešće 38,46 %)	183,76 eur
Trošak vještaka za izradu elaborata procjene vrijednosti nekretnine u iznosu od 2.322,65 eur/17.500,00 kn (učešće 38,46 %)	893,29 eur
Trošak krčenja sukladno računu	900,00 eur

UKUPNO: 1.977,05 eur

Predlaže se ukupan iznos troškova za Nekretninu 1 od **35.002,95 eur** prenijeti na žiro-račun stečajnog dužnika IBAN HR2923900011101055564 otvoren u HPB d.d., sve na temelju članka 254. st. 3. SZ-a.

Nakon odbitka troškova, predlaže se na žiro račun razlučnog vjerovnika **ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d.**, RIJEKA, JADRANSKI TRG BR. 3/A, **prenijeti iznos od 354.776,05 eur**, koje namirenje predstavlja djelomično namirenje od 30,38% u odnosu na osiguranu tražbinu (osigurana tražbina iznosi 1.167.857,70 eur/ 8.799.223,90 kn).

## V. NEKRETNINA 2

U projekciji unovčenja imovine stečajnog dužnika Nekretnina 2 čini 5,47 % ukupne imovine stečajnog dužnika te se stoga razlučni vjerovnik tereti za razmjerni dio troškova koji su teretili cijelu stečajnu masu kako je to niže prikazano, kao i za stvarne troškove koji su teretili predmetne nekretnine.

Sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15; dalje: Uredba) stečajnom upravitelju pripada 71.431,22 eur obračunava se još 7,5 % doprinos HZZO, a što iznosi 5.357,34 eur, dakle ukupno 76.788,56 eur.

Budući da predmetna nekretnina čini 5,47 % ukupnog udjela u stečajnoj masi, razlučni vjerovnik tereti se za razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od **4.200,33 eur**.

Stečajna upraviteljica u nastavku popisuje troškove koji opterećuju prodane nekretnine:

Razlučni vjerovnik s ostalim vjerovnicima sudjeluje u neizravnim troškovima u iznosu od 5,47% odnosno popisano to izgleda kako slijedi:

*Troškovi koji indirektno terete nekretnine (opći troškovi):*

5,47%

Knjigovodstvo 7.800,00 eur	426,66 eur
Trošak arhiviranja dokumentacije=400,00 eur	21,88 eur
Troškovi platnog prometa 586,76 eur	32,10 eur
Troškovi zaključenja postupka po Uredbi o tarifi sudskih pristojbi br. 24. = 265,45 eur	14,52 eur
Troškovi posrednika (e-poslovanje fiskalizacija=30,00 eur)	1,64 eur
UKUPNO:	496,80 eur

*Troškovi koji direktno terete nekretnine:*

Troškovi predujma za e dražbu Fina 477,80 eur (učešće 5,47 %)	26,14 eur
Trošak vještaka za izradu elaborata procjene vrijednosti nekretnine u iznosu od 2.322,65 eur/17.500,00 kn (učešće 5,47 %)	127,05 eur
UKUPNO:	153,19 eur

Predlaže se ukupan iznos troškova za Nekretninu 2 od **4.850,32 eur** prenijeti na žiro-račun stečajnog dužnika IBAN HR2923900011101055564 otvoren u HPB d.d., sve na temelju članka 254. st. 3. SZ-a.

Nakon odbitka troškova, predlaže se na žiro račun razlučnog vjerovnika **ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d.**, RIJEKA, JADRANSKI TRG BR. 3/A, **prenijeti iznos od 50.617,68 eur**, koje namirenje predstavlja djelomično namirenje od 4,33 % u odnosu na osiguranu tražbinu (osigurana tražbina iznosi 1.167.857,70 eur/ 8.799.223,90 kn).

U Zagrebu, 22.04.2026.g.

Stečajna upraviteljica