

MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju
OIB: 90091420648
Ulica 4. gardijske brigade 5, Dugopolje
zastupano po stečajnom upravitelju:
Josip Dujmović, Lanište 17
Zagreb

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Stečajni predmet:
Poslovni broj: St-648/2022
Stečajna sutkinja: Katarina Mikulić

PREDMET: Prijedlog razdiobe kupovnine ostvarene prodajom nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, na kojoj postoje upisana založna prava

UVOD

Rješenjem naslovnog suda broj 4.St-648/2022-20 od 27. siječnja 2023. otvoren stečajni postupak na stečajnim dužnikom MUCIĆ & Co d.o.o., OIB: 90091420648, Ulica 4. gardijske brigade 5, Dugopolje te je za stečajnog upravitelja imenovan Josip Dujmović.

Radi procjene vrijednosti predmetne nekretnine izrađen je procjembeni elaborati od strane Arhitektonskog studija MAH d.o.o., po stalnom sudskom vještaku za arhitekturu i procjenu nekretnina Bernard Mahenčić, dipl.ing.arh., koji elaborat je objavljen na e-oglasnoj ploči.

Rješenjem ovog suda St-648/2022-440 od 5. lipnja 2025. određena je prodaja imovine u ovom stečajnom postupku.

Zaključkom Naslovnog suda od 08. srpnja 2025. utvrđena je vrijednost nekretnina koje su predmet ove razdiobe u ukupnom iznosu od 401.000,00 EUR.

Prema izvješću Financijske agencije dražba je počela 28. srpnja 2025. u 15:00:00 sati i uplaćene su jamčevine od strane ponuditelja, te je na dražbi zaključenoj 21. listopada 2025. u najviši iznos valjane ponude u iznosu od **321.000,00 eura** dao je FOTEINOS d.o.o., OIB: 77674686584, Poljička cesta Dočine 67, Duće (Općina Dugi Rat).

Nastavno na navedeno Trgovački sud u Splitu je rješenjem posl. br. St-648/2022-587 od 05. studenog 2025. nekretninu koja je predmet prodaje dosudio ponuditelju FOTEINOS d.o.o., OIB: 77674686584, Poljička cesta Dočine 67, Duće (Općina Dugi Rat).

PREDMET PRODAJE

Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Solin, oznake kat.čest. 1914/141, zk.ul. 2287, k.o. Dugopolje, Kamenjar, površine 6072 m.

Na opisanoj nekretnini upisano je razlučno pravo u korist OTP banka d.d., OIB: 52508873833, Split, Ulica Domovinskog rata 61 i IMEX BANKA d.d., OIB: 99326633206, Split, Tolstojeva 6, Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Split i Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Strossmayerov trg 9, Zagreb, OIB: 26702280390.

TROŠKOVI

Sukladno navedenom te temeljem odredbi članaka 248. i 254. Stečajnog zakona (Narodne novine broj: 71/2015, 104/2017, 36/22 – dalje u tekstu: SZ) stekli su se uvjeti za namirenje razlučnog vjerovnika uz prethodnu raspodjelu troškova nastalih unovčenjem nekretnine.

Odredbama SZ-a određeno je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine (stvari ili prava) na kojima postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.

Osim troškova unovčenja koji se izravno i u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine, iz iznosa ostvarenog prodajom namiruju se i troškovi koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase. Takvi se troškovi namiruju razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu.

Polazeći od navedenih utvrđenja, prijedlog razdiobe kupovnine izvršen je sa stanjem troškova (izravnih i neizravnih) na dan 05. studenog 2025.

Kako bi se utvrdio iznos neizravnih troškova bilo je potrebno utvrditi razmjerno učešće svake unovčene imovine koja čini ukupnu stečajnu masu.

Posebno se napominje da još uvijek nije unovčena imovina stečajnog dužnika i to:

Nekretnina – zemljište	k.č.br. 5861/457, zk.ul. 2036, k.o. Dugopolje
Poslovni udjeli	Udjeli u ukupno 7 društava

Polazeći od takvih pretpostavki u Tabeli I. u nastavku prikazana je ostvarena kupovнина za unovčenje nekretnine sa razmjernim učešćem u ukupnoj stečajnoj masi.

TABELA I: Vrijednost unovčene imovine stečajnog dužnika

R. Br.	Imovina stečajnog dužnika	Oznaka	Vrijednost stečajne mase EUR	% učešća
1.	Nekretnina – poslovna zgrada	zk.ul. 2250, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 1.116.000,00 EUR	15,48
2.	Nekretnina – proizvodna hala	k.č.br. 596/2, zk.ul. 2947, k.o. Helena	Unovčeno za 2.739.700,00 EUR	38,01
3.	Nekretnina – stan	k.č.br. 1400/9, zk.ul. 2601, k.o. Krk	Unovčeno za 319.360,15 EUR	4,43
4.	Nekretnina – zemljište	k.č.br. 1897/1, 1897/2, zk.ul. 1897, k.o. Pisarovina II	Unovčeno za 179.100,00 EUR	2,48
5.	4. Suvlasnički dio: 21/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 15.639,98	0,22
6.	5. Suvlasnički dio: 21/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 16.089,98	0,22
7.	6. Suvlasnički dio: 21/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 19.089,98	0,26
8.	7. Suvlasnički dio: 21/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 17.139,98	0,24
9.	8. Suvlasnički dio: 20/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 14.036,97	0,19
10.	9. Suvlasnički dio: 19/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 8.820,00	0,12
11.	10. Suvlasnički dio: 13/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)	k.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 8.672,39	0,12
12.	11. Suvlasnički dio: 13/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 9.122,39	0,13
13.	12. Suvlasnički dio: 20/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 15.653,94	0,22
14.	13. Suvlasnički dio: 20/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 16.103,94	0,22
15.	14. Suvlasnički dio: 13/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 8.222,39	0,11

16.	15. Suvlasnički dio: 13/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 11.372,39	0,16
17.	16. Suvlasnički dio: 19/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 17.070,00	0,24
18.	17. Suvlasnički dio: 65/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 85.875,57	1,19
19.	18. Suvlasnički dio: 73/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 85.656,81	1,19
20.	19. Suvlasnički dio: 135/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 183.710,89	2,55
21.	20. Suvlasnički dio: 65/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 89.287,06	1,24
22.	21. Suvlasnički dio: 73/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 101.088,01	1,40
23.	22. Suvlasnički dio: 135/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 189.110,89	2,62
24.	23. Suvlasnički dio: 57/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 94.832,43	1,32
25.	25. Suvlasnički dio: 121/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 181.923,23	2,52
26.	28. Suvlasnički dio: 109/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Uvećano za 150.770,03	2,09
27.	33. Suvlasnički dio: 64/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 94.443,95	1,32
28.	35. Suvlasnički dio: 242/1980 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35)	zk.ul. 2063, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 290.477,74	4,03
29.	Nekretnina – poslovni prostor i garažno parkirno mjesto	k.č.br. 1203, zk.ul. 5282, k.o. Centar, Zagreb	Unovčeno za 168.000,00	2,33
30.	Nekretnina - zemljište	k.č.br. 1914/141, zk.ul. 2287, k.o. Dugopolje	Unovčeno za 321.000,00	4,45
31.	Nekretnina - zemljište	k.č.br. 1914/153, zk.ul.	Unovčeno za 400.500,00	5,56

		2287, k.o. Dugopolje		
32.	Nekretnina - zemljište	k.č.br. 5861/457, zk.ul. 2036, k.o. Dugopolje	<i>vrijednost utvrđena na 2.190,00 EUR (trenutno se čeka dražba)*</i>	0,03
33.	Pokretnine	Cjelina 1	unovčeno za 7.237,25	0,10
34.	Pokretnine	Cjelina 2	unovčeno za 8.719,30	0,12
35.	Pokretnine	Cjelina 3	unovčeno za 85.819,52	1,19
36.	Poslovni udjeli	Udjeli u ukupno 7 društava	<i>Procjena ukupno na 136.000,00 *</i>	1,90
	UKUPNO		7.207.837,16	100

** za vrijednost imovine koja još nije unovčena uzeta je u obzir njena vrijednost iz izrađenih elaborata o procjeni.*

Kupovnina ostvarena prodajom predmetne nekretnine, u ukupnoj stečajnoj masi razmjerno sudjeluje sa 4,45 %

U Tabeli II. u nastavku prikazani su troškovi koji izravno terete predmetnu nekretninu i u punom se iznosu namiruju iz kupovnine. Troškovi su evidentirani za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do 05. studenog 2025 godine.

TABELA II: Izravni troškovi koji se u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U EUR
1.	Trošak provođenja elektroničke javne dražbe (FINA)*	29,00
2.	Izrada procjembenog elaborata**	277,78
3.	Putni nalog - relacija Zagreb-Dugopolje-Zagreb x2 (u ukupnom bruto iznosu)***	47,25
4.	Trošak komunalne naknade	993,72
	UKUPNO	1.347,75

** Od ukupnog troška za provođenje elektroničke javne dražbe od 3.132,80 EUR u obzir je uzet iznos koji se odnosi na predmetnu nekretninu za provođenje prve elektroničke javne dražbe kada se ukupni trošak provođenja javne dražbe podijeli sa brojem provedenih javnih dražbi.*

*** Od ukupnog troška izrade procjembenog elaborata od 7.500,00 eura za (stanove, parkirna mjesta, zemljišta u Dugopolju) u obzir je uzet iznos koji otpada na predmetnu*

etažnu cjelinu, kada se ukupni trošak izrade elaborata podijeli sa brojem etažnih cjelina i zemljišta za koje je isti izrađen.

*** Od ukupnog troška dva putna naloga od 29.08.2025. i 14.10.2025. (koji su se odnosili na pokazivanje nekretnina potencijalnim kupcima) u obzir je uzet dio koji otpada na predmetnu nekretninu, kada se ukupni trošak putnog naloga podijeli sa brojem nekretnina koje su bile predmet prodaje.

Ukupni izravni trošak koji tereti predmet prodaje, a time i razlučnog vjerovnika iznosi 1.347,75 EUR.

U Tabeli III. u nastavku prikazani su troškovi koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase i koji se namiruju razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu. Troškovi su evidentirani za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do 05. studenog 2025.

TABELA III: Neizravni troškovi koji se iz ostvarene kupovnine namiruju razmjerno

Red. br.	VRSTA TROŠKA	OSTVARENI TROŠKOVI EUR	Razmjerno učešće 4,45 % EUR
1.	Knjigovodstveni troškovi	18.088,50	804,94
2.	Trošak platnog prometa	402,71	17,92
3.	Obveze prema bivšim zaposlenicima stečajnog dužnika	2.743,04	122,07
4.	Procjena transport i prodaja pokretnina	14.261,54	634,64
5.	Ukupni trošak nagrade stečajnog upravitelja*	89.886,52	3.999,95
6.	Stvarni troškovi stečajnog upravitelja**	2.466,46	109,76
7.	Sudska pristojba***	265,45	11,81
8.	Arhiva	45.305,00	2.016,07
	UKUPNO	173.419,22	7.717,16

* nagrada za rad stečajnog upravitelja sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine broj 105/2015) članak 6. i 7. u odnosu na ukupno ostvarenu stečajnu masu stečajnom upravitelju pripada nagrada u bruto iznosu od 83.615,37 EUR, a što čini trošak isplate u iznosu od 89.886,52 EUR.

** Stvarni troškovi na koje stečajni upravitelj ima pravo sukladno citiranoj Uredbi.

*** sudska pristojba određena sukladno tar. br. 25. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi, a koja se naplaćuje nakon donošenja rješenja o završnoj diobi.

Razmjerno učešće ostvarene kupovnine u prodaji predmetne nekretnine u odnosu na preostalu stečajnu masu iznosi 4,45 % pa bi tako raspoređeni neizravni troškovi iznosili ukupno 7.717,16 EUR.

Sukladno navedenom iz ostvarene kupovnine u iznosu od 321.000,00 EUR u prodaji nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, na kojoj imovini postoje upisana ranije navedena založna prava, valja na ime izravnih i neizravnih troškova unovčenja izdvojiti ukupan iznos od 9.064,91 EUR.

U Zagrebu, 16.12.2025.

Stečajni upravitelj