Stečajni upravitelj Domagoj Poljak

Miroslava Krleže 4, HR-47000 Karlovac, broj mobitela: 00385 98 9520 575, e-mail: stecajni@odpoljak.hr
OIB: 77663651000

Karlovac, 1.11.2026.

Vaš znak
Naš znak

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
HR-21000 SPLIT

stečajna sutkinja Katarina Mikulić

Na broj: St-1486/2016

Stečajni dužnik: **Stečajna masa iza INSULA d.o.o. u stečaju,** upisana adresa u sudskom registru kao Miramarska 24/6, Zagreb (potrebna izmjena u Miroslava Krleže 4, Karlovac), OIB: 00950146981, kojeg zastupa stečajni upravitelj Domagoj Poljak

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA

- **o gospodarskom položaju i njegovim uzrocima** (**sukladno čl. 227. SZ.)**
- **popis predmeta stečajne mase (sukladno čl. 221. SZ).**
- **popis vjerovnika (sukladno čl. 222. SZ).**
- **pregled imovine i obveza (sukladno čl. 223. SZ.)**

I. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj St-1486/2016-24 od 9. listopada 2019. otvoren je i istodobno zaključen stečajni postupak nad stečajnim dužnikom INSULA d.o.o., Mažuranićevo šetalište 12/A, Split, OIB: 20675273676.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj St-1486/2016-67 od 22. rujna 2026. riješeno je:

I. Određuje se nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza INSULA d.o.o. u stečaju, Miroslava Krleže 4, Karlovac, OIB: 00950146981.

II. Pozivaju se vjerovnici viših isplatnih redova stečajnog dužnika da u roku od 30 dana od dana objave rješenja prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju Domagoju Poljaku, Miroslava Krleže 4, Karlovac, OIB: 77663651000, na propisanom obrascu u dva primjerka, sukladno članku 257. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; dalje: SZ).

III. Pozivaju se izlučni vjerovnici da u roku od 30 dana od objave rješenja obavijeste stečajnog upravitelja o svom izlučnom pravu, pravnoj osnovi izlučnog prava i predmetu na koji se ono odnosi, odnosno naznače pravo iz članka 148. SZ-a.

IV. Pozivaju se razlučni vjerovnici da u roku od 30 dana od objave rješenja obavijeste stečajnog upravitelja o svom razlučnom pravu, pravnoj osnovi razlučnog prava i dijelu imovine na koji se ono odnosi. Ako prijavljuju i tražbinu kao stečajni vjerovnici, dužni su naznačiti dio imovine na koji se odnosi njihovo razlučno pravo i iznos do kojeg njihova tražbina predvidivo neće biti namirena tim pravom.

V. Pozivaju se dužnici stečajnog dužnika svoje obveze bez odgode ispunjavati stečajnom upravitelju za stečajnog dužnika.

VI. Ispitno ročište na kojem će se ispitivati prijavljene tražbine određuje se za 11. studenoga 2026. u 12:00 sati, u prostorijama Trgovačkog suda u Splitu, Sukoišanska 6, sudnica broj 118/I.

VII. Izvještajno ročište na kojem će se na temelju izvješća stečajnog upravitelja odlučivati o daljnjem tijeku stečajnog postupka određuje se za 11. studenoga 2026. u 12:10 sati, u prostorijama Trgovačkog suda u Splitu, Sukoišanska 6, sudnica broj 118/I.

VIII. Nalaže se sudskom registru izvršiti upis zabilježbe nastavka postupka radi naknadne diobe.

U nastavku iznosim i dostavljam sukladno odredbama Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24, dalje: SZ) sljedeće:

- sukladno odredbi članka 227. izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika;
- sukladno čl. 221 SZ-a popis predmeta stečajne mase;
- sukladno čl. 222 SZ-a popis vjerovnika;
- sukladno članku 223. SZ-a pregled imovine i obveza stečajnog dužnika.

I.I. Osnovni podaci o stečajnoj masi

- Puni naziv stečajne mase glasi: Stečajna masa iza INSULA d.o.o. u stečaju
- Skraćeni naziv: Stečajna masa iza INSULA d.o.o. u stečaju
- Sjedište i poslovna adresa stečajne mase: Miroslava Krleže 4, Karlovac
- Pravni oblik dužnika: društvo s ograničenom odgovornošću

- OIB: 00950146981, Trgovački sud u Splitu

Temelj upisa stečajne mase - rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj St-1486/2016-45 od 9. ožujka 2021. upisana je stečajna masa iza stečajnog dužnika INSULA d.o.o. u stečaju.

I.II. Stanje računa stečajne mase

II.TIJEK POSTUPKA NAKNADNE DIOBE OD 22. rujna 2026. do 31. listopada 2026.

U razdoblju od donošenja rješenja i otvaranja postupka naknadne diobe, obavio sam sljedeće radnje:

1. sastavio Popis predmeta stečajne mase koji su prema dostupnim informacijama nesporno u vlasništvu dužnika (sukladno čl. 221. SZ)
2. sastavio Popis vjerovnika (sukladno čl. 222. SZ)
3. sastavio Pregled imovine i obveza (sukladno čl. 223. SZ)
4. zatražio od Porezne uprave procjenu vrijednosti nekretnine koja čini stečajnu masu
5. ispitao imovinu
6. ishodio očitovanje o osnivanju prava građenja i ugovore o kupoprodaji o prijašnjeg do sadašnjih vlasnika te zatražio ugovore o kupoprodaji nekretnine temeljem kojih je INSULA prodala nekretnine
7. sastavio ovo izvješće
8. u postupku koji je prethodio rješenju o nastavku postupka, izdao tabularne isprave nakon komunikacija s vlasnicima i ispitivanja imovine dužnika

III. IMOVINA DRUŠTVA

III.I. Pokretnine

Dužnik nije vlasnik pokretnina.

III.II. Nekretnine

Stečajnu masu čini sljedeća **nekretnina:**

- 13/7032 zk.č.br. 404/24, opisano kao KUĆA, GARAŽA, ZGRADA, DVOR površine 4100 m2, od čega KUĆA površine 951 m2, GARAŽA površine 937 m2, ZGRADA površine 479 m2 i DVOR površine 1733 m2, sveukupne površine 4100 m2, s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to: 38. Suvlasnički dio: 13/7032 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38), povezan s cjelinom parkirališnog mjesta oznake PM 43, površine 12,50 m2, u podrumu I, i to 38.2. Suvlasnički dio etaže: 61/100, sve upisano u zk.ul.br. 16005, k.o. Split, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split.

Vrijednost nekretnine: Od Porezne uprave zatražena je procjena vrijednosti nekretnine.

Potencijalnu stečanu masu čini sljedeće pravo građenja:

Pravo građenja upisano u zk.ul. 17099, k.o. Split (329835), Zemljišnoknjižni odjel Split, Općinski sud u Splitu. U A listu samostalnog uloška navedeno je: „PRAVO GRAĐENJA NA Č. ZEM.

1392/22 I 1392/31 SVE UPISANE U Z.U. 8983". U B listu upisano je: „1. Udio prava građenja: 1/1 – INSULA D.O.O. SPLIT".

Pravo građenja uknjiženo je na temelju očitovanja o osnivanju prava građenja od 24. listopada 2002., predano 24. listopada 2002. pod Z-8399/02, uz zabilježbu da je pravo građenja upisano u zk.ul. 17099. Prema izvacima od 1. studenoga 2026., upis na čest. zem. 1392/22 nalazi se u C listu zk.ul. 8983 pod 2.1. i 2.2. U istom je ulošku pod 2.3., Z-12855/2025 od 24. ožujka 2025., zabilježen odbačeni prijedlog Nikole Matića za brisanje prava građenja u korist INSULA d.o.o.

Čest. zem. 1392/22, VINOGRAD, površine 55 m², vodi se u zk.ul. 8983 k.o. Split, na imenu Nikole Matića, OIB: 56924685235, Mihanovićeva 38A, Split. Čest. zem. 1392/31, NEPLODNO, površine 356 m², otpisana je iz zk.ul. 8983 u zk.ul. 23928 k.o. Split pod Z-44783/2022, zaprimljenim 26. listopada 2022., te se vodi na imenu Ustanove za zdravstvenu njegu u kući Priska Med, OIB: 34221575987, Kroz Smrdečac 45, Split. U C listu zk.ul. 23928 pod 1.1. i 1.2. preneseni su upis prava građenja u korist INSULA d.o.o., Pojišanska 16, Split, i zabilježba samostalnog uloška 17099. Predmet imovine ovdje je upisano pravo građenja, a ne vlasništvo tih zemljišta.

U izvatku za samostalni zk.ul. 17099 sa stanjem na dan 28. lipnja 2020. u C listu navedeno je „Tereta nema!", uz aktivnu plombu Z-32291/2019.

Od Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižnog odjela, zatražena je dostava ugovora i isprava na temelju kojih je pravo građenja osnovano. Nakon primitka i pregleda tih isprava stečajni upravitelj dodatno će se očitovati o pravnom statusu i vrijednosti prava građenja, dati odgovarajuće prijedloge te poduzeti potrebne radnje radi zaštite i ostvarenja prava stečajne mase.

Zaključak:

- Stečajni upravitelj pribavio je izjavu/očitovanje kojom je INSULA osnovala pravo građenja na svojim nekretnina. Potom je INSULA prodala nekretnine trećim osobama. Za pretpostaviti je da ugovorima kojima je INSULA prodala i prenijela vlasništvo regulirano i pravo građenja, odnosno naknade i vlasništvo, te da navedena prava građenja ili izgrađene zgrade te naknade nisu imovina koja čini stečajnu masu. Stečajni upravitelj zatražio je navedene ugovore te će u najkraćem moguće roku dostaviti dopunu očitovanja u odnosu na navedeno, odnosno čini li isto imovinu ili potencijalnu imovinu, ili ne

III.III. Vrijednosti papiri i poslovni udjeli

Dužnik je vlasnik/imatelj vrijednosnih papira i poslovnih udjela.

III.IV. Potraživanja prema trećima

Nema potraživanja prema trećima.

III.V. Sudski i ostali postupci

Na PM 43 upisane su zabilježbe ovrhe Zidogradnje iz predmeta Ovr-450/09 i Ovr-4845/14 te prisilno osiguranje RH iz predmeta OVR-1513/19. Stanje tih prava i potrebne radnje obrazloženi su pod točkom IV. ovog izvješća.

IV. POPIS VJEROVNIKA (Čl. 222. SZ) OBVEZE – PRIJAVLJENE TRAŽBINE

Prijavljene su tražbine triju vjerovnika: Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Financijske agencije i Hrvatskih šuma d.o.o. Sve prijavljene iznose priznajem.

Vjerovnik	Prijavljeno	Priznato	Osporeno
Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava I. viši red: 21.497,71 EUR II. viši red: 13.175,15 EUR	34.672,86	34.672,86	0,00
Financijska agencija II. viši isplatni red	308,58	308,58	0,00
Hrvatske šume d.o.o. II. viši isplatni red	10.632,74	10.632,74	0,00

Ukupan iznos prijavljenih i priznatih tražbina: 45.614,18 EUR. Osporeno: 0,00 EUR.

Red	Prijavljeno	Priznato	Osporeno
I. viši isplatni red	21.497,71	21.497,71	0,00
II. viši isplatni red	24.116,47	24.116,47	0,00
Ukupno:	45.614,18	45.614,18	0,00

U I. viši isplatni red, prema razvrstavanju u prijavi RH, iskazano je 21.497,71 EUR, a u II. viši isplatni red ukupno 24.116,47 EUR. Osporenih iznosa nema.

Razlučna prava

RH prijavljuje tražbinu od 34.672,86 EUR (glavnica 27.057,41 EUR i kamate 7.615,45 EUR), a u obavijesti o razlučnom pravu navodi osigurani iznos od 31.893,43 EUR na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu OVR-1513/19 od 30. rujna 2019.

RH u prijavi navodi založno pravo na pravu građenja upisanom u zk.ul. 17099 k.o. Split te na INSULINIM udjelima na čest. zem. 404/24, zk.ul. 16005 k.o. Split: 61/100 etaža E-2 (13/7032, PM 2), E-8 (13/7032, PM 11), E-22 (20/7032, GB 26), E-24 (28/7032, GB 28), E-31 (13/7032, PM 36), E-38 (13/7032, PM 43), E-86 (135/7032), E-87 (55/7032), E-95 (114/7032) i E-119 (74/7032), te cijelim etažama E-127 (5/7032, PM 6) i E-130 (5/7032, PM 64).

U prijavi RH pogrešno je navedena čest. zem. 139/22; točna je oznaka 1392/22. Prema izvacima od 1. studenoga 2026., čest. zem. 1392/22 vodi se u zk.ul. 8983 k.o. Split, a čest. zem. 1392/31 otpisana je iz tog uloška i sada se vodi u zk.ul. 23928 k.o. Split. Na obje je evidentirano pravo građenja u korist INSULA d.o.o., uz naznaku zk.ul. 17099. Zemljišta su upisana na treće osobe.

Na pravu građenja u dostavljenim aktualnim izvacima nije iskazano založno pravo RH. Stariji izvadak za samostalni zk.ul. 17099, sa stanjem 28. lipnja 2020., navodi da tereta nema, uz aktivnu plombu Z-32291/2019.

Rješenje o osiguranju OVR-1513/19 doneseno je 30. rujna 2019. Ako je založno pravo na temelju tog rješenja bilo stečeno (a tako se navodi), stečeno je nakon prijedloga za otvaranje stečaja od 17. lipnja 2016. te je prestalo otvaranjem stečaja 9. listopada 2019. prema članku 168. stavku 1. SZ-a.

Na 61/100 etaže E-38, parkirališnom mjestu PM 43, založno pravo RH upisano je pod C/14.1, Z-32291/2019, s prvenstvom od 1. listopada 2019., na temelju rješenja OVR-1513/19 od 30. rujna 2019., za 240.301,28 kn uz pripatke. Budući da je pravo stečeno prisilnim osiguranjem nakon podnošenja prijedloga za stečaj 17. lipnja 2016., prestalo je otvaranjem stečaja 9. listopada 2019. prema članku 168. stavku 1. SZ-a. Upis je još vidljiv u zemljišnoj knjizi, pa će se ishoditi sudsko rješenje za njegovo brisanje.

Na istom INSULINOM udjelu na PM 43 upisane su zabilježbe ovrhe u korist ZIDOGRADNJA d.o.o., OIB: 48282868004: Z-6656/2009 od 1. srpnja 2009., na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu Ovr-450/09 od 23. lipnja 2009., te Z-4393/2015 od 9. travnja 2015., na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu Ovr-4845/14 od 9. travnja 2015. Slijedom navedenog, stečajni upravitelj mišljenja je da ZIDOGRADNJA ima razlučno pravo/pravo na namirenje.

Stečajni upravitelj nije primio obavijest da je tražbina prestala.

Tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava dio je ovog izvješća te čini njegov prilog.

V. PREGLED IMOVINE (ČL.223. SZ-a)

Imovina

VRSTA IMOVINE - nekretnine	VRIJEDNOST
13/7032 zk.č.br. 404/24, opisano kao KUĆA, GARAŽA, ZGRADA, DVOR površine 4100 m2, od čega KUĆA površine 951 m2, GARAŽA površine 937 m2, ZGRADA površine 479 m2 i DVOR površine 1733 m2, sveukupne površine 4100 m2, s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to: 38. Suvlasnički dio: 13/7032 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38), povezan s cjelinom parkirališnog mjesta oznake PM 43, površine 12,50 m2, u podrumu I, i to 38.2. Suvlasnički dio etaže: 61/100, sve upisano u zk.ul.br. 16005, k.o. Split, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split.	**Tržišna vrijednost: Od Porezne uprave zatražena je procjena vrijednosti nekretnine.**
Pravo građenja, udio 1/1, upisano u zk.ul. 17099 k.o. Split u korist INSULA D.O.O. SPLIT. A list: „PRAVO GRAĐENJA NA Č. ZEM. 1392/22 I 1392/31 SVE UPISANE U Z.U. 8983". Temelj upisa: očitovanje od 24. listopada 2002., Z-8399/02. Prema izvacima od 1. studenoga 2026., čest. zem. 1392/22 (VINOGRAD, 55 m²) vodi se u zk.ul. 8983, a čest.	**Vrijednost prava građenja nije utvrđena. Zatražen je ugovor; nakon njegova primitka i pregleda slijede dodatno očitovanje, prijedlozi i potrebne radnje.**

VRSTA IMOVINE - nekretnine	VRIJEDNOST
zem. 1392/31 (NEPLODNO, 356 m²) u zk.ul. 23928, uz preneseni upis prava građenja i naznaku samostalnog uloška 17099. Podaci i stanje upisa detaljno su opisani u odjeljku „Pravo građenja" ovog izvješća.	

VI. OBRAČUN TROŠKOVA (PREDRAČUN TROŠKOVA)

1. Dospjeli nepodmireni troškovi od 22. rujna 2026. do 31. listopada 2026.

Vrsta	mjesečno	Mjeseci/kom.	Ukupno EUR
Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, biljezi, ishođenje izvadaka)			40,00
Bankarski troškovi			0,00
Izrada pečata			20,00
Procjena vrijednosti nekretnine			0,00
Troškovi računovodstva			150,00
Pregled i utvrđivanje nekretnine od strane stečajnog upravitelja (troškovi putovanja i dolaska)			0,00
UKUPNO:			**210,00**

2. Predračun troškova za naredno šestomjesečno razdoblje od 31. listopada 2026. do 30. travnja 2027.

U skladu sa čl. 89. i 155. SZ-a predračun troškova stečajnog postupka za šestomjesečno razdoblje koje slijedi iznosi:

Vrsta:	mjesečno	mjeseci/kom	ukupno (EUR)
Troškovi računovodstva	125,00	6	750,00
Bankarski troškovi	10,00	6	60,00
Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, biljezi)	10,00	6	60,00
Trošak puta stečajnog upravitelja na ročište (2 ročišta)			800,00
Ostali troškovi			100,00
Bruto nagrada stečajnog upravitelja**			nepoznato
UKUPNO:			**1.770,00**

** unovčenje po utvrđenoj vrijednosti

SVEUKUPNO (1+2) = 1.980,00 EUR

VI. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI ODLUKA

Društvo ima imovinu - nekretninu koja je navedena pod točkom III.II. ovog izvješća.

Dužnik ima potencijalnu imovinu koja se dodatno ispituje te će se ispitati xxxx

Prijavljene tražbine triju vjerovnika u ukupnom iznosu od 45.614,18 EUR priznajem u cijelosti.

Prijavljeno razlučno pravo RH i upisana prava Zidogradnje obrađeni su pod točkom IV. ovog izvješća te su navedeni u tablici razlučnih prava.

Na temelju ovog izvješća stečajnog upravitelja, skupštini vjerovnika **predlaže se donošenje sljedećih odluka:**

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika te se odobravaju sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja
2. vrijednost nekretnine utvrdit će se po primitku procjene Porezne uprave
3. nekretnina će se unovčiti sukladno članku 247. Stečajnog zakona
4. odluka o pravo građenja
5. razno

Stečajni upravitelj
Domagoj Poljak

DOMAGOJ POLJAK
Digitally signed by DOMAGOJ POLJAK
Date: 2026.11.02 14:13:12 +01'00'