

**ARTIUM SPALATUM d.o.o. za graditeljstvo i usluge**

**Split, Poljička cesta 20B,920**

**Broj spisa: 1.St-159/2014.**

**OIB: 75237018400**

**Zastupan po stečajnoj upraviteljici**

**Meri Šitić,Šime Ljubića 7, Split**

**Mail adresa: [merisitic@yahoo.com](mailto:merisitic@yahoo.com) ; mob: 098 205 828**

**U Splitu, 05.06.2026**

**IZVIJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA  
I STANJE STEČAJNE MASE  
Obrazac 18**

**TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA** od posebnog ročišta održanog 06.12.2016.

Rješenjem Trgovačkog suda poslovni broj 11.St-159/2014. Od 08.06.2015. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o.

Na ispitnom ročištu održanom 27.06.2016. i posebnom ročištu održanom 06.12.2016. ispitane su i utvrđene tražbine

VJEROVNIK	Prijavljene tražbine	Utvrđene tražbine	Osporene tražbine po steč.upravitelju	Osporene tražbine po vjerovnicima
I viši isp.red	1.493.919	1.493.919		
II viši ispl.red	364.567.701	25.269.367	157.977.307	181.321.027
UKUPNO	366.061.620	26.763.286	157.977.307	181.321.027

Na prvom ispitnom ročištu, vjerovnik Tomislav Baus i ostali vjerovnici su osporili dio tražbina koje je priznao stečajni upravitelj a da za iste nisu u propisanom roku pokrenuli parnične postupke, za osporene tražbine vjerovnika:

- Grada Splita u iznosu od..... 17.265.973,87
- Monter projekt d.o.o. u iznosu od .....4.264.611,51
- Arkada d.o.o. Dugopolje u iznosu od..... 2.287.318,93
- RH Minist.financija.....4.973.087,58
- Victa d.o.o.....11.200.000.00
- H-ABDUCO d.o.o..... 137.830.449,86
- UKUPNO 177.821.441,75

**Iznos utvrđenih tražbina** iznosi 26.763.286,00 + 177.821.441,75 = **204.584.727,75kn**

pa se smanjuje iznos osporenih tražbina po vjerovnicima za isti iznos ( 181.321.072-177.821.027) = **3.500.045,00 kn.** za koji iznos su vjerovnici ustrajali u osporavanju.

Dana 8.veljače 2017.zaprimljena je obavijest vezano za potraživanje koje je stečajni vjerovnik H-abduco d.o.o.imao prema stečajnom dužniku Atrium Spalatum d.o.o.u stečaju. Utvrđeno potraživanje ustupom je prenijeto na novog vjerovnika ADRIATIC ASSET d.o.o. za usluge, sa sjedištem na adresi Radnička cesta 80, Zagreba, OIB: 18846383988. Ugovor je potpisan dana 15.12.2016.Ujedno smo obaviješteni da je EOS MATRIX d.o.o. Zagreb , društvo opunomoćeno od strane novog vjerovnika za poslove servisiranja i naplate potraživanja prema dužnicima pa tako i prema Atrium Spalatum d.o.o. u stečaju.

## PRAVNE RADNJE

Odmah nakon preuzimanja dužnosti stečajnog upravitelja, poduzimale su se radnje radnje za kompletiranje pravne dokumentacije koja je preuzeta od odvjetnika koji su zastupali stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka, kao što se izvijestilo na prvom ispitnom ročištu i na posebnom ročištu.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika zaključen je dana 5.12.2016 godine Ugovor o zastupanju stečajnog dužnika sa odvjetnicom Jadrankom Meštrović iz Zagreba, Zagorska 22.

Odvjetnica je preuzela od 8 odvjetnika bivšeg zakonskog zastupnika 72 predmeta i redovito podnosila izvješća, na dan pisanja ovog izvješća dostavlja se i izvješće odvjetnice sa kratkim opisom stanja premeta- ukupno 180 predmeta.

Poduzete su sve zakonom dozvoljene radnje za povrat garaža u posjed stečajnog dužnika. Nakon donesene privremene mjere radi osiguranja nenovčane tražbine, stečajni dužnik je kao tužitelj dana 21.11.2016. godine podnio Trgovačkom sudu u Splitu tužbu protiv predloženika ATRIUM PARKING d.o.o.Split, kao tuženika radi raskida Ugovora o upravljanju podzemnom garažom, iseljenja, predaje u posjed i brisanja zabilježbe koja je provedena u Zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Splitu pod brojem Z-10161/13. Rješenjem o privremenoj mjeri stečajni dužnik je pozvan da u roku 15 dana pokrene parnicu protiv tuženika Atrium parking d.o.o.koja se provodila pred Trgovačkim sudom u Splitu pod poslovnim brojem Ref 8. P-752/2016, parnica pokrenuta i usvojen tužbeni zahtjev.

Sve pravne radnje razvidne su iz izvješća opunomoćene odvjetnice.

## II. STANJE STEČAJNE MASE NA DAN OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

U izvještaju koji je izrađen za posebno ročište održano 06.12.2016. iskazana je vrijednost imovine stečajnog dužnika kako dugotrajne tako i kratkotrajne imovine te zaliha stanova, poslovnih prostora i ureda izgrađenih u nekretnini-zgradi sljedećih karakteristika:

Ukupna bruto izgrađena površina iznosi 31.417m<sup>2</sup> a sve izgrađeno na Po3+ Po2+ Po1 + Sut 1 +Sut2 + Pr + 8Kat. Osim stanova, poslovnih prostora i ureda u objektu je izgrađena podzemna garaža sa 341 parking mjestom. U poslovnim knjigama ovog stečajnog dužnika vodila se kao imovina društva po vrijednosti od 38.529.317,61 kuna a zemljište ispod garaža u iznosu od 17.566.070,66 kn.

U poslovnim knjigama stečajnog dužnika na dan otvaranja stečajnog postupka iskazana je imovina i to:

A. dugotrajna imovina.....	59.805.460,94
B. kratkotrajna imovina .....	1.850.506,79
C. <u>zalihe stanova,posl.pr. i uredi.....</u>	<u>46.457.271,97</u>
UKUPNO.....	108.113.239,70

U periodu od otvaranja stečajnog postupka unovčena je imovina stečajnog dužnika u ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Splitu broj: Ovr-7616/15 i to nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, ZU 15817., poduložak 133,134,135 i 136. K.O. Split.( poslovni prostori pod brojem 58, 59, 60 i 61 za vrijednost od 10.718.549,96 koji iznos je prenesen Rješenjem Općinskog suda.

Rješenjem o namirenju Trgovačkog suda u Splitu od 14.listopada 2016. izvršena je raspodjela kupovine , na način da se namirila tražbina razlučnog vjerovnika VICTA d.o.o. u iznosu od 10.579.949,96kn.

Dugotrajna imovina društva koja se vodila u klasi nula (cto 060 do 0691) , imovina je stečajnog dužnika i to:

1. Garaža.....	37.459.058,78
2. Ured broj 4.....	881.058,78
3. Ured broj. 5.....	264.148,70
4. Zemljište ispod poslov. pr.58-61.....	700.484,66
5. Zemljište ispod garaže.....	17.566.070,66
6. Zemljište ispod ureda broj 4.....	241.902,05
7. <u>Zemljište ispod ureda broj 5.....</u>	<u>76.713,69</u>
UKUPNO:	59.496.646,94

U evidenciji gotovih proizvoda koji su iskazani u knjigovodstvenim karticama, na popisu zaliha per. 31.12.2014. u vrijednosti od 46.457.271,97 odnosno kao zalihe robe za daljnju prodaju NAVEDENI SU: 11stanova, 31poslovni prostor i 11 ureda koji su uknjiženi po Elaboratu o etažiranju iz 2004. u zemljišnim knjigama Općinskog suda u z.k. ulošku 15817 k.o. Split.

Na prvom ročištu koje je održano 06.12.2016.g. je dostavljen na uvid TABELARNI PREGLED NEKRETNINA sa svim bitnim elementima.

Nakon utvrđenja svih bitnih činjenica koje su pratile svaku pojedinu nekretninu, stečajni dužnik bio je vlasnik :

- dva slobodna stana i to stan broj 15 i 30.
- trinaest poslovnih prostora: 6, 12, 16, 17, 26, 27, 39, 41, 42, 43, 45, 50, 69,
- deset ureda : 4, 12, 17, 18, 19, 21, 22, 23.

Napomena:

Sve raspoložive nekretnine bile su opterećene hipotekom i za iste je upisana zabilježba ovrhe broj: Ovr- 4348/14.ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o.

Razlučni vjerovnik Adriatic Assets je angažirao TREZORINVEST d.o.o. iz Zagreba da izvrši procjenu slobodnih nekretnina, odnosno nekretnina koje se ne vežu uz imena poznatih kupaca. Ukupna procijenjena tržišna vrijednost na dan izrade Elaborata utvrđene tržišne vrijednosti, iznosi 23.689.000,00kuna odnosno 3.099.650,64 EUR-a.

Iz pregleda imovine koji prikaz su napravile stručne službe društva na dan otvaranja stečajnog postupka, u objektu su izgrađena:

- 61 stan, ukupne površine 7.486,60m2.
- 62 poslovna prostora, ukupne površine 5.759,69m2
- 27 uredskih prostora, ukupne površine 2.815,32m2
- 

Napomena: U zemljišnim knjigama Općinskog suda do danas nisu provedene izmjene u skladu sa sadašnjim izvedenim stanjem na objektu. Razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. odbio je financirati elaborat preetažiranja, isto nakon prijenosa tražbine nije učinio niti Adriatic Assets d.o.o.

**U odnosu na garažni prostor** – koji je izgrađen u podrumu 5, podrum 4, podrum 3, podrum 2, a koja se sastoji od: garažnog prostora, prostora kontrole ulaska, pješačkog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora, drvarnica i spremišta, ukupne površine 9.629,03m<sup>2</sup>. a koji je podijeljen na 341 garažno mjesto, od čega je 117 parking mjesta rezervirano za vlasnike stanova i poslovnih prostora i to na 5 i 4 etaži tj. za režim puno za prazno i odvojeno je od ostatka garaže, a ostala 224 parkirna mjesta namijenjena su za javno korištenje.

Dana 5. svibnja 2012. god. potpisan je Ugovor o upravljanju podzemnom garažom uz održavanje i naplatu parkiranja sa društvom Atrium parking d.o.o., Poljička cesta 20B, Split, OIB: 31485057933. na rok od 10 godina i upisalo pravo prvokupa u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu.

Nakon otvaranja stečajnog postupka i utvrđenja gore navedenih činjenica a sve sukladno odluci Skupštine vjerovnika, poduzete su radnje za povrat nekretnina – garaža od ATRIUM PARKINGA d.o.o. koji se izjasnio Sudu da ne prihvaća raskid Ugovora stoga su poduzete pravne radnje za povrat garaža u imovinu stečajnog dužnika, u čemu se u konačnici i uspjelo pa je **dana 15.05. 2017. godine konačno sudskim putem izvršena primopredaja garaža.**

Dana 12.05.2017. godine prokurist društva Atrium parking d.o.o. istakao je obavijest o zatvaranju garaža. U periodu od 12.05. do 15.05.2017. demontirao je svu opremu koja je bila u funkciji registracije i naplate parkiranja: softver, rampe, čitače, onesposobio video nadzor i kod primopredaje isticao kako je to njihova imovina koju su uzeli na leasing od društva ŠIROKOPOJASNE MREŽE d.o.o. Split, (plaćanje na 60 obroka i nakon toga preuzimanje u vlasništvo u koliko se bude provodilo uredno ugovorena mjesečna plaćanja.)

Bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika je 08.03.2012. sačinio Zapisniku o tehničkom pregledu stambeno poslovne građevine sa trafostanicom te da je za ishođenje uporabne dozvole sva ta oprema isporučena i ugrađena od društva NICOMI d.o.o. iz Splita što je razvidno iz Zapisnika koji su pratili glavnu knjigu gradilišta.

I ovaj dio nekretnine bio je opterećen razlučnim pravom.

Stečajna upraviteljica proširila je djelatnost stečajnog dužnika u sudskom registru na djelatnost upravljanja garažama te istim upravljala i za stečajnu masu uprihodila sredstva od upravljanja garažom sve do prodaje iste na elektroničkoj javnoj dražbi sukladno procjeni ovlaštenog sudskog vještaka. U odnosu na navode stečajnog vjerovnika iz podnesak od 18.11.2025 godine koji insinuiraju protupravna ponašanja nema se namjeru očitovati, sva prodaja nekretnina u ovom stečajnom postupku vršena je transparentno i na zakonit način.

Počevši od 2020. godine provodilo se kontinuirano unovčenje imovine stečajnog dužnika i to imovine koja je bila opterećena razlučnim pravom.

**Izmirene su obveze vjerovnika I višeg isplatnog reda u cijelosti u iznosu od 198.277,20 Eura.**

U privitku se dostavlja prikaz namirenja razlučnog vjerovnika Adriatic assets d.o.o. Zagreb nakon unovčenja imovine stečajnog dužnika, provedene cesije i obveze prema novim vjerovnicima kako slijedi:

	<b>OPIS</b>	<b>IZNOS EUR</b>
28.12.2020	Rn 86-01-01 prodaja garaža	2.302.077,11
31.01.2021	12-01-01 prodaja P-42 E-117	29.643,57
31.01.2021	13-01-01 prodaja P-45 E-120	56.981,56
31.01.2021	14-01-01 prodaja P-41 E-116	43.715,35
31.01.2021	15-01-01 prodaja U-17 E-161	45.061,43
17.02.2021	16-01-01 prodaja S-30 E-30	305.290,60
20.04.2021	25-01-01 prodaja U-12 E-156	114.280,13
04.05.2021	26-01-01 prodaja S-15 E-15	328.234,28
04.05.2021	27-01-01 prodaja P-6 E-81	39.087,73
04.05.2021	28-01-01 prodaja P-12 E-88	51.907,41
04.05.2021	28-01-01 prodaja P-16 E-93	23.926,69
04.05.2021	30-01-01 prodaja P-17 E-94	24.027,76
04.05.2021	31-01-01 prodaja P-26 E-101	23.073,98
04.05.2021	32-01-01 prodaja P-27 E-102	24.027,86
04.05.2021	33-01-01 prodaja P-39 E-114	41.992,76
04.05.2021	34-01-01 prodaja P-43 E-118	24.504,81
04.05.2021	35-01-01 prodaja P-50 E-125	24.027,86
04.05.2021	36-01-01 prodaja U-18 E-162	30.702,80
04.05.2021	37-01-01 prodaja U-19 E-163	30.040,96
04.05.2021	38-01-01 prodaja U-21 E-165	30.702,80
04.05.2021	39-01-01 prodaja U-22 E-166	60.081,91
19.05.2021	40-01-01 prodaja U-23 E-167	60.081,91
19.05.2021	41-01-01 prodaja P-69 E-144	884.557,79
19.05.2021	42-01-01 prodaja U-4 E-148	196.396,85
19.05.2021	43-01-01 prodaja U-1 E-145	94.775,61
09.01.2023	1-01-01 prodaja P-5 E-80	71.558,19
27.03.2023	6-01-01 prodaja P-15 E-92	42.595,67
28.10.2024	1-01-01 prodaja P-63 E-138	97.506,90
04.11.2024	4-01-01 prodaja U-15 E-159	68.163,07
31.12.2024	5-01-01 prodaja pravo građenja	42.694,67
25.01.2025	1-01-01 prodaja U-9 E-153	31.152,06

**Ukupno umanjenje tražbine unovčenjem  
nekretnina ogl. javnih dražbi iznosi..... 5.242.872,08**

## **II.**

### **Umanjenje tražbine Adriatic asset prevedenim cesijama**

19.01.2023	cesija - Uvala Banje d.o.o.	322.022,17
19.01.2023	cesija - Čipčić Tomislav	515.235,40

25.01.2023	cesija - Slavko Parčina	627.993,39
06.02.2023	cesija - Brkić Ivica	679.789,45
31.12.2023	cesija - Kegalj Ivan	518.857,14
31.12.2024	cesija - ACCOLA	2.966.975,25
20.02.2025	cesija - ACCOLA	3.709.749,49
20.02.2025	cesija - CRIVAC	3.709.749,49

**Ukupno provedene cesije** **13.050.371,78**

## REKAPITULACIJA

<b>Priznata tražbina</b>	<b>18.293.243,86</b>
<b>-unovčenje imovine</b>	<b>-5.242.872,08</b>
	<b>-</b>
<b>-provedene cesije</b>	<b>13.050.371,78</b>
<b>Stanje</b>	<b>0,00</b>

PROVEDENE  
CESIJE.

**U EUR**

<b>Uvala Banje</b>	
cesija Adriatic asset	322.022,17
prijeboj za stan 3 E-3	-248.052,25
Stanje	73.969,92
<b>Brkić Ivica</b>	
cesija Adriatic asset	679.789,45
prijeboj za stan 35 E-35	-408.458,38
Stanje	271.331,07
<b>Čipčić Tomislav</b>	
cesija Adriatic asset	515.235,40
prijeboj za stan 14 E-14	-320.348,37
Stanje	194.887,03

<b>Parčina Slavko</b>	
cesija Adriatic asset	627.993,39
prijeboj za prodajni prostor 64 E-139	-230.316,99
Stanje	397.676,40

<b>Kegalj Ivan</b>	
cesija Adriatic asset	518.857,14
Stanje	518.857,14

<b>Accola d.o.o.</b>	
cesija Adriatic asset 2024	2.966.975,25
cesija Adriatic asset 2025	3.709.749,49
Stanje	6.676.724,74

<b>Crivac d.o.o.</b>	
cesija Adriatic asset	3.709.749,49
Stanje	3.709.749,49

Ukupno cedirano	13.050.371,78
-prijeboj za prodane nekretnine	-1.207.175,99

<b>Obveza prema novim vjerovnicima</b>	<b>11.843.195,79</b>
--	----------------------

Prodajom ureda 15 ostvarena je kupoprodajna cijena u iznosu od 388.537,05 nakon okončanja više parničnih postupaka sa tužiteljem Alenom Monas u korist stečajnog dužnika. Prodajom ureda 15 razlučni vjerovnik H-ABDUCO namiren je u iznosu do 68.163,07 Eura, te preostali dio kupoprodajne cijene uplaćen na depozit Trgovačkog suda u Splitu u iznosu od 316.387,02 I 3.986,96 Eur.

Na dan pisanja ovog Izvješća dostavlja se popis priznatih tražbina u ovom stečajnom postupku iskazan sa novim razlučnom vjerovnicima po OIBU-u , iznosu tražbine u kunama /eure kao i postotku učešća, ukupno priznate tražbine iznose **21.612.974,99 Eura**.

#### **STANJE STEČAJNE MASE-NOVČANA SREDSTVA na dan 5.6.2026.**

Na dan pisanja ovog izvješća 5.6.2026 na kontu Trgovačkog suda u Splitu za ovog stečajnog dužnika deponiran po osnovi kupoprodaja iznos od **440.273,29 Eura**

DOKAZ: Promet računa stečajnog dužnika u periodu od 8.6.2015 do 31.5.2029,  
Kartica prometa Trgovačkog suda u Splitu za stečajnog dužnika na dan 5.6.2026

Na dan pisanja ovog Izvješća stanje IBAN računa stečajnog dužnika **125.674,14 Eura**

Troškovi odvjetničkog zastupanja i materijalni troškovi nisu sukladno Ugovoru plaćeni od rujna 2025., punomoćnica je snosila troškove sudskih pristojbi i vještačenja za vrijeme blokade računa stečajnog dužnika.

#### **STANJE STEČAJNE MASE-NEUNOVČENE NEKRETNINE na dan 5.6.2026.**

Nekretnine koje nisu unovčene u ovom stečajnom postupku su etaže 112, 149 i 171.  
Razlozi neunovčavanja , odnosno razlozi zbog kojih nisu navedene nekretnine unovčene:

##### **E 112 uredski prostor 37 u prizemlju 111,54m2**

**Tužitelj: Atrium Spalatum d.o.o. u stečaju, tuženici: OTP banka d.d. i Mont Komerc d.o.o., ništetnost za prodajni prostor 37, Trgovački sud Split, P 296/23**

23.05.2023. godine tužitelj podnio tužbu radi djelomičnog utvrđenja ugovorao kreditu ništetnim te radi utvrđenja ništetnim sporazuma o osiguranju tražbine – hipoteke upisane na pp 37, nakon više ročišta -42 radnje zabilježene u e spisu 30.10.2025. godine sud rješenjem odredio provođenje knjigovodstveno financijskog vještačenja, uplaćen predujma troškova vještačenja sljedeće ročite zakazano za 17.02.2026. godine, koje je odgođeno zbog izrade vještva i nedolaska svjedoka Stipe Prolića .

Parnica u tijeku: dokaz zk izvadak



### **E 149 uredski prostor br 5 na I katu površine 40,18m2**

Vođen pranični postupak pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika pred Trgovačkim sudom u Splitu P 451/2017 protiv Nicom d.o.o. Split i utvrđenja ništetnosti Hipotekarne izjave od 30.10.2010 godine te brisanja prava zalogu pod Z 10626/10, postupak pravomoćno okončan, tužitelj nije uspio pobiti navedene pravne radnje, nakon više prijenosa tražbine kao razlučni vjerovnik dana 15.5.2026 godine pod Z 21664/2026 upisana je Rude Davorka

Dokaz: zk izvadak predmetne nekretnine

PRIJEDLOG: procjena i prodaja

### **E 171 UREDSKI PROSTOR 27 NA VIII katu**

**Tužitelj: Marijan Kegalj, tuženik: Atrium Spalatum d.o.o. u stečaju, utvrđenje prava vlasništva stana uredski prostor 27 na VIII katu Trgovački sud Split, P 390/2022**

02.06.2022. godine tužitelj je podnio tužbu radi utvrđenja prav vlasništva uredskog prostora 27 na VIII katu objekta Lazarica. 14.04.2023. godine sud donio presudu kojim je odbio tužbeni zahtjev. Visoki trgovački sud u postupka Pž 2381/23 dana 21.05.2025. donio presudu kojom je odbio žalba tužitelja i potvrđuje prvostupanjska presuda.

DOKAZ. Zk izvadak predmetne nekretnine

PRIJEDLOG: procjena i prodaja

Sukladno navedenom predlaže se Naslovnom sudu zakazati odgođenu skupštinu vjerovnika od 14.05.2025. godine. te donijeti odluku o daljnjem tijeku ovog stečajnog postupka.

Stečajna upraviteljica  
Meri Šitić, dipl.oec.