ANDREA BOŠNJAK
STEČAJNA UPRAVITELJICA

Kneza Višeslava 1
Zagreb

Zagreb, 19. listopada 2026. Interni broj: D 021

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Na posl. broj: St-1112/13

Stečajni dužnik: ORION GRUPA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jaruščica 7A, OIB: 89775200621

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Dana 23. rujna 2026. godine naslovni sud je donio rješenje br. St-1112/13 kojim se utvrđuje da je stečajnoj upraviteljici Mirjani Zuziji, Velika Gorica, Slavka Kolara 25, OIB: 26497768352, prestala dužnost stečajnog upravitelja u predmetnom postupku te sam istim rješenjem imenovana novom stečajnom upraviteljicom stečajnog dužnika ORION GRUPA d.o.o. u stečaju. Dana 24. rujna 2026. godine zaprimila sam potvrdu o preuzimanju dužnosti stečajnog upravitelja.

Budući da je iz predmetnog spisa razvidno da nije podneseno redovno tromjesečno izvješće za razdoblje od 20. travnja 2026. godine do 20. srpnja 2026. godine, niti za razdoblje nakon toga, naslovnom sudu podnosim izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase za razdoblje od 20. travnja 2026. godine do 20. listopada 2026. godine, na temelju podataka koje crpim iz predmetnog spisa i raspoložive dokumentacije.

TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 20.4.2026. DO 20.10.2026.

I Dana 20. travnja 2026. godine održano je ročište za diobu kupovnine ostvarene prodajom posebnih dijelova nekretnina upisanih u zk.ul.br. 2855 k.o. Blato Novo i zk.ul.br. 50154 k.o. Blato Novo (koje se navode u tablici u nastavku), a nastavno na što je naslovni sud dana 7. svibnja 2026. godine donio rješenje o namirenju te dana 18. lipnja 2026. godine zaključak o predaji nekretnina trgovačkom društvu ARSENIUS d.o.o., Zagreb, Jaruščica 11, OIB: 74301282336.

	Zk.ul. br.	Opis	Etaža	Kupac	Iznos za koji je nekretnina unovčena	Iznos troškova prema rješenju o namirenju
1.	2855	Lokal oznake Lokal 1 u prizemlju objekta S2, Jaruščica 5a, neto korisne površine 44,69 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom	**E-477**	ARSENIUS d.o.o.	491.154,75 eura	19.130,49 eura
2.	2855	Lokal oznake Lokal 2 u prizemlju objekta S2, Jaruščica 5a, neto korisne površine 44,87 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom	**E-478**			
3.	2855	Lokal oznake Lokal 7 u prizemlju objekta S2, Jaruščica 5a, sa otvorenim parkirnim mjestima oznake PM 31 i PM 32 u nivou ulice, neto korisne površine 51,13 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom	**E-483**			
4.	2855	Garaža oznake G-31 u prizemlju objekta Jaruščica 5a, neto korisne površine 12,04 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom	**E-523**			
5.	50154	Garaža oznake G1, u podrumu objekta S3, neto korisne površine 13,89 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom	**E-40**	ARSENIUS d.o.o.	200.081,00 eura	7.793,16 eura
6.	50154	Garaža oznake G16, u podrumu objekta S3, neto korisne površine 13,89 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom	**E-55**			
7.	50154	Garaža oznake G19, u podrumu objekta S3, neto korisne površine 18,18 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom	**E-58**			
8.	50154	Skladište oznake 1, u podrumu objekta S3, neto korisne površine 50,11 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom	**E-60**			
9.	50154	Garaža oznake G35, u podrumu objekta S3, neto korisne površine 11,34 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom	**E-75**			
10.	50154	Garaža oznake G36, u podrumu objekta S3, neto korisne površine 11,35 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom	**E-76**			
11.	2855	Garažno parkirno mjesto oznake P-31 u podrumu -1 objekta S2, Jaruščica 5 i 5a, neto korisne površine 8,85 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom	**E-358**	ARSENIUS d.o.o.	22.420,00 eura	873,26 eura
12.	50154	Garaža oznake G11, u podrumu objekta S3, neto korisne površine 11,27 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom	**E-50**	ARSENIUS d.o.o.	30.247,50 eura	1.178,14 eura
13.	50154	Garaža oznake G26, u prizemlju objekta S3, neto korisne površine 11,34 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom	**E-66**	ARSENIUS d.o.o.	37.371,25 eura	1.455,61 eura
14.	50154	Dvosobni stan oznake 113, u prvom katu objekta S3, neto korisne površine 30,06 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom	**E-94**	ARSENIUS d.o.o.	158.025,25 eura	6.155,09 eura
15.	2855	Garažno parkirno mjesto oznake P-38 u podrumu -1 objekta S2, Jaruščica 5 i 5a, neto korisne površine 8,85 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom	**E-365**	ARSENIUS d.o.o.	22.840,00 eura	782,52 eura
				UKUPNO	**962.139,75 eura**	**37.368,27 eura**

Razlučni vjerovnik ARSENIUS d.o.o., Zagreb, Jaruščica 11, OIB: 74301282336, djelomično je namiren u odnosu na svoju osiguranu tražbinu, u iznosu od 924.771,48 eura.

II Dana 7. svibnja 2026. godine naslovni sud je donio rješenje o namirenju iz kupovnine ostvarene prodajom posebnog dijela nekretnine stečajnog dužnika:

	Zk.ul. br.	Opis	Etaža	Kupac	Iznos za koji je nekretnina unovčena	Iznos troškova prema rješenju o namirenju
1.	50154	Garaža oznake G17, u podrumu objekta S3, neto korisne površine 14,68 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom	**E-56**	Snježana Šarić	34.237,00 eura	1.333,55 eura

Razlučni vjerovnik ARSENIUS d.o.o., Zagreb, Jaruščica 11, OIB: 74301282336, djelomično je namiren u odnosu na svoju osiguranu tražbinu, u iznosu od 32.903,45 eura.

III Dana 24. travnja 2026. godine izlučni vjerovnik Suzana Santini, po punomoćniku Nikši Peniću, odvjetniku u Zagrebu, predala je u spis podnesak kojim dostavlja dokumentaciju (ugovore o kupoprodaji, potvrde o plaćanju, e-mail stečajne upraviteljice od 22.4.2026. g., potvrdu Zagrebačke banke d.d.), a za potrebe izdavanja tabularne izjave za posebne dijelove nekretnine E-635 i E-297 (zk.ul.br. 2855 k.o. Blato Novo). Uvidom u zemljišnu knjigu, predmetni spis te spis naslovnog suda br. Ovr-95/22, utvrdila sam da je riječ o posebnim dijelovima nekretnine na kojima je upisano pravo vlasništva stečajnog dužnika te da su navedeni posebni dijelovi predmet ovršnog postupka br. Ovr-95/22, iz kojeg je pak razvidno da je dana 28. travnja 2026. godine stečajni dužnik izlučnom vjerovniku izdao tabularne izjave, koje se dostavljaju u privitku izvješća.

IV Nastavno na prijedlog prethodne stečajne upraviteljice od dana 3. svibnja 2026. godine, naslovni sud je dana 31. srpnja 2026. godine donio rješenje o prodaji posebnih dijelova nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, označene kao zk.č.br. 1197/1 k.o. Blato Novo, oznake zemljišta Stambeno poslovna zgrada tlocrtne površine 2028 čm u Zagrebu, Jaruščica br. 7 i 7a, Stambeno poslovna zgrada tlocrtne površine 2284 čm u Zagrebu, Jaruščica br. 5 i 5a i dvorište, ukupne površine 10343 m^2, upisane u zk.ul.br. 2855 k.o. Blato Novo, i to:

152. Suvlasnički dio: 27/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-152)[1]

trosoban stan oznake A/S 53, u četvrtom katu objekta S 1, dilatacija A, Jaruščica 7, neto korisne površine 69,90 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom

447. Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-447)

garaža oznake G-98 u podrumu -1 objekta S 2, Jaruščica 5 i 5a, neto korisne površine 13,20 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom

448. Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-448)

garaža oznake G-99 u podrumu -1 objekta S 2, Jaruščica 5 i 5a, neto korisne površine 13,20 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom

643. Suvlasnički dio: 14/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-643)

[1] Navodi se i pod točkom X izvješća - Izlučni vjerovnici

jednosoban stan oznake S 409, u četvrtom katu objekta S 2, Jaruščica 5a, sa spremištem oznake spr 117 u prizemlju objekta, neto korisne površine 33,73 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom

644. Suvlasnički dio: 14/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-644)

jednosoban stan oznake S 410, u četvrtom katu objekta S 2, Jaruščica 5a, sa spremištem oznake spr 118 u prizemlju objekta, neto korisne površine 33,73 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom

700. Suvlasnički dio: 20/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-700)

dvosoban stan oznake S 530, u petom katu objekta S 2, Jaruščica 5, neto korisne površine 51,80 m2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom

705. Suvlasnički dio: 17/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-705)

dvosoban stan oznake S 535, u petom katu objekta S 2, Jaruščica 5, neto korisne površine 43,56 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom,

Istim rješenjem određena je i prodaja nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, označene kao **zk.č.br. 1199/4 k.o. Blato Novo, oznake zemljišta LIVADA, ukupne površine 56 m^2, upisane u zk.ul.br. 3259 k.o. Blato Novo**.

Na navedenim nekretninama upisana su razlučna prava za korist:

- ARSENIUS d.o.o., Zagreb, Jaruščica 11, OIB: 74301282336 (E-447, E-448, E-643, E-644, E-700, E-705, zk.č.br. 1199/4 k.o. Blato Novo),
- ORION ULAGANJA d.o.o., Zagreb, Jaruščica 11, OIB: 45663810571 (E-152) i
- ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473 (E-644).

Uz prijedlog za prodaju, prethodna stečajna upraviteljica dostavila je elaborate procjene tržišne vrijednosti nekretnine, prema kojima tržišna vrijednost za

- E-152 (trosoban stan, 69,90 m^2) iznosi 174.000,00 eura (2.489,27 eura/m^2),
- E-447 (garaža, 13,20 m^2) iznosi 5.010,00 eura (379,55 eura/m^2),
- E-448 (garaža, 13,20 m^2) iznosi 5.010,00 eura (379,55 eura/m^2),
- E-643 (jednosoban stan, 33,73 m^2) iznosi 42.852,00 eura (1.270,44 eura/m^2),
- E-644 (jednosoban stan, 33,73 m^2) iznosi 42.852,00 eura (1.270,44 eura/m^2),
- E-700 (dvosoban stan, 51,80 m^2) iznosi 65.091,00 eura (1.256,58 eura/m^2),
- E-705 (dvosoban stan, 43,56 m^2) iznosi 53.107,00 eura (1.219,17 eura/m^2),
- zk.č.br. 1199/4 k.o. Blato Novo (livada, 56 m^2) iznosi 33.000,00 eura (589,29 eura/m^2).

Riječ je o elaboratima koji su izrađeni 2014. i 2015. godine (osim elaborata za E-152 i zk.č.br. 1199/4 k.o. Blato Novo koji su izrađeni 18. lipnja 2025. godine). Općepoznato je da sadašnja tržišna vrijednost prethodno opisanih nekretnina ne odgovara iznosima navedenima u dostavljenim elaboratima iz 2014. i 2015. godine, slijedom čega sam izvršila uvid u Informacijski sustav prostornog

uređenja (ISPU)[2], odnosno Plan približnih vrijednosti stanova/apartmana sa stanjem na dan 1. siječnja 2026. godine koji se nalazi unutar sustava.

Naime, uvidom u Informacijski sustav prostornoga uređenja, odnosno Plan približnih vrijednosti stanova/apartmana sa stanjem na dan 1. siječnja 2026. godine, te primjenom u njemu iskazane približne vrijednosti po m^2 za cjenovni blok u kojem se nalaze predmetne nekretnine, moguće je utvrditi približnu tržišnu vrijednost predmetnih stanova kako slijedi: E-643 (148.412,00 eura), E-644 (148.412,00 eura), E-700 (191.660,00 eura) i E-705 (161.172,00 eura). Napominjem kako je na stranicama nadležnog ministarstva[3] navedeno da podaci iz plana približnih vrijednosti ubrzavaju sudske postupke, doprinose kvalitetnoj procjeni vrijednosti nekretnina i transparentnosti tržišta nekretnina.

V Dana 23. rujna 2026. godine naslovni sud je donio rješenje kojim se utvrđuje da je prethodnoj stečajnoj upraviteljici Mirjani Zuziji, Velika Gorica, Slavka Kolara 25, OIB: 26497768352, prestala dužnost stečajnog upravitelja u predmetnom postupku te sam istim rješenjem imenovana novom stečajnom upraviteljicom stečajnog dužnika ORION GRUPA d.o.o. u stečaju.

Istog dana obratila sam se prethodnoj stečajnoj upraviteljici putem elektroničke pošte radi dogovora o primopredaji dužnosti i dokumentacije. Međutim, do dana sastavljanja ovog izvješća nisam zaprimila odgovor. Ujedno sam pokušala s prethodnom stečajnom upraviteljicom stupiti u kontakt telefonskim putem, također bezuspješno.

Financijskoj agenciji podnijela sam zahtjev za upis promjene u Registar stvarnih vlasnika, nakon čega je promjena provedena. Nadalje, poduzela sam potrebne radnje u svrhu ishođenja ovlaštenja za pristup sustavu e-Porezna te potrebne radnje radi promjene ovlaštenja u Zagrebačkoj banci d.d. u kojoj stečajni dužnik ima otvoren račun. Također sam stupila u kontakt s gospođom Teom Novosel, direktoricom trgovačkog društva TT Correct d.o.o., Zagreb, Jaruščica 9, OIB: 93163168288, koje je obavljalo računovodstvene usluge za stečajnog dužnika, sklopila sporazum o raskidu ugovora o obavljanju računovodstvenih usluga s navedenim trgovačkim društvom, preuzela računovodstvenu dokumentaciju, za obavljanje računovodstvenih usluga angažirala trgovačko društvo AHAC d.o.o., Zagreb, Ulica Vjekoslava Novotnija 16, OIB: 00954614553, izvršila uvid u predmetni spis u izvanparničnoj pisarnici u dva navrata te obavila ostale radnje radi utvrđivanja tijeka stečajnog postupka i stanja stečajne mase, koje se navode u nastavku izvješća.

Budući da do dana sastavljanja izvješća nije ostvarena komunikacija s prethodnom stečajnom upraviteljicom, uredna i cjelovita primopredaja dužnosti nije moguća, zbog čega se poduzimaju daljnje radnje vezano za utvrđivanje pravnog stanja stečajne mase i eventualno preuzimanje u posjed stečajne mase. Naime, stupila sam u kontakt s predstavnicima suvlasnika za kućne brojeve na kojima se nalaze predmetni stanovi, garaže i garažna parkirna mjesta te ću u narednom razdoblju utvrditi nalaze li se

[2] Informacijski sustav prostornog uređenja
[3] Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - Objavljeni novi prostorni slojevi Planova približnih vrijednosti za zemljišta te stanove i apartmane

eventualno treće osobe u posjedu stanova, garaža i garažnih parkirnih mjesta u vlasništvu stečajnog dužnika, i ako nalaze, po kojoj osnovi i od kada iste koriste.

STANJE STEČAJNE MASE

(Napomena: uz izvješće se prilaže poseban dokument s punim opisom nekretnina, a radi preglednosti se u nastavku navodi samo oznaka svakog pojedinog posebnog dijela nekretnine)

VI Unovčene nekretnine:

	Posebni dijelovi nekretnine	Rješenje o dosudi	Rješenje o namirenju	Zaključak o predaji	Kupac	Iznos za koji je nekretnina unovčena	Iznos troškova prema rješenju o namirenju
1.	E-477	24.11.2025.	7.5.2026.	18.6.2026.	ARSENIUS d.o.o.	491.154,75 eura	19.130,49 eura
2.	E-478	24.11.2025.	7.5.2026.	18.6.2026.			
3.	E-483	24.11.2025.	7.5.2026.	18.6.2026.			
4.	E-523	24.11.2025.	7.5.2026.	18.6.2026.			
5.	E-40	24.11.2025.	7.5.2026.	18.6.2026.	ARSENIUS d.o.o.	200.081,00 eura	7.793,16 eura
6.	E-55	24.11.2025.	7.5.2026.	18.6.2026.			
7.	E-58	24.11.2025.	7.5.2026.	18.6.2026.			
8.	E-60	24.11.2025.	7.5.2026.	18.6.2026.			
9.	E-75	24.11.2025.	7.5.2026.	18.6.2026.			
10.	E-76	24.11.2025.	7.5.2026.	18.6.2026.			
11.	E-358	24.11.2025.	7.5.2026.	18.6.2026.	ARSENIUS d.o.o.	22.420,00 eura	873,26 eura
12.	E-50	24.11.2025.	7.5.2026.	18.6.2026.	ARSENIUS d.o.o.	30.247,50 eura	1.178,14 eura
13.	E-66	19.12.2025.	7.5.2026.	18.6.2026.	ARSENIUS d.o.o.	37.371,25 eura	1.455,61 eura
14.	E-94	24.11.2025.	7.5.2026.	18.6.2026.	ARSENIUS d.o.o.	158.025,25 eura	6.155,09 eura
15.	E-365	24.11.2025.	7.5.2026.	18.6.2026.	ARSENIUS d.o.o.	22.840,00 eura	782,52 eura
16.	E-32	22.4.2022.	7.3.2023.	18.4.2023.	ARSENIUS d.o.o.	783.410,53 eura	43.820,23 eura
17.	E-141	22.4.2022.	7.3.2023.	18.4.2023.			
18.	E-148	22.4.2022.	7.3.2023.	18.4.2023.			
19.	E-231	22.4.2022.	7.3.2023.	18.4.2023.			

	Posebni dijelovi nekretnine	Rješenje o dosudi	Rješenje o namirenju	Zaključak o predaji	Kupac	Iznos za koji je nekretnina unovčena	Iznos troškova prema rješenju o namirenju
20.	E-240	22.4.2022.	7.3.2023.	18.4.2023.	ARSENIUS d.o.o.	(prodano kao cjelina, iznos na prethodnoj stranici)	(iznos na prethodnoj stranici)
21.	E-247	22.4.2022.	7.3.2023.	18.4.2023.			
22.	E-401	22.4.2022.	7.3.2023.	18.4.2023.			
23.	E-405	22.4.2022.	7.3.2023.	18.4.2023.			
24.	E-410	22.4.2022.	7.3.2023.	18.4.2023.			
25.	E-176	6.6.2022.	7.3.2023.	18.4.2023.	ARSENIUS d.o.o.	338.360,03 eura	22.437,00 eura
26.	E-732	6.6.2022.	7.3.2023.	18.4.2023.			
27.	E-754	6.6.2022.	7.3.2023.	18.4.2023.			
28.	E-56	24.11.2025.	7.5.2026.	29.1.2026.	Snježana Šarić	34.237,00 eura	1.333,55 eura
29.	E-128	21.12.2022.	7.3.2023.	7.3.2023.	Mate Sinovčič	14.364,84 eura	2.129,06 eura
30.	E-634	2.8.2024.	2.12.2024.	10.9.2024.	Božo Boduljak	147.500,00 eura	38.200,36 eura
					UKUPNO	**2.280.012,15 eura**	**145.288,47 eura**

Napominjem kako u popisu unovčene imovine nije naveden posebni dio nekretnine E-504 (zk.ul.br. 2855 k.o. Blato Novo) koji se u izvješću prethodne stečajne upraviteljice navodi kao unovčen, a budući da sam utvrdila da isti nije bio predmet prodaje. Naime, uvidom u povijesni izvadak iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu, a potom i uvidom u predmet naslovnog suda br. P-1575/20, utvrdila sam da je dana 11. listopada 2022. godine donesena presuda kojom se utvrđuje da je tužiteljica Darija Divković dosjelošću stekla pravo vlasništva navedenog posebnog dijela nekretnine. Presuda je u točkama I i II izreke postala pravomoćna dana 24. siječnja 2024. godine (VTSRH, Pž-5247/22) te je protiv iste podnesen prijedlog za dopuštenje revizije koji je Vrhovni sud Republike Hrvatske rješenjem br. Revd-2541/24 od dana 22. listopada 2024. godine odbio u odnosu na postavljena pravna pitanja i odbacio u odnosu na istaknutu povredu ljudskih prava. Iz zemljišne knjige je razvidno da je Darija Divković upisana kao vlasnica navedenog posebnog dijela nekretnine.

VII Neunovčene nekretnine (St-1112/13):

	Zk.ul. br.	Opis	Etaža	Tržišna vrijednost prema dostavljenim procjenama
1.	2855	Trosoban stan oznake A/S 53, u četvrtom katu objekta S1, dilatacija A, Jaruščica 7, neto korisne površine 69,90 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom	**E-152**	174.000,00 eura

	Zk.ul. br.	Opis	Etaža	Tržišna vrijednost prema dostavljenim procjenama
2.	2855	Garaža oznake G-98 u podrumu -1 objekta S2, Jaruščica 5 i 5a, neto korisne površine 13,20 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom	**E-447**	5.010,00 eura
3.	2855	Garaža oznake G-99 u podrumu -1 objekta S2, Jaruščica 5 i 5a, neto korisne površine 13,20 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom	**E-448**	5.010,00 eura
4.	2855	Jednosoban stan oznake S409, u četvrtom katu objekta S2, Jaruščica 5a, sa spremištem oznake spr 117 u prizemlju objekta, neto korisne površine 33,73 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom	**E-643**	42.852,00 eura
5.	2855	Jednosoban stan oznake S410, u četvrtom katu objekta S2, Jaruščica 5a, sa spremištem oznake spr 118 u prizemlju objekta, neto korisne površine 33,73 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom	**E-644**	42.852,00 eura
6.	2855	Dvosoban stan oznake S530, u petom katu objekta S2, Jaruščica 5, neto korisne površine 51,80 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom	**E-700**	65.091,00 eura
7.	2855	Dvosoban stan oznake S535, u petom katu objekta S2, Jaruščica 5, neto korisne površine 43,56 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom	**E-705**	53.107,00 eura
8.	50154	Dvosobni stan oznake 106, u prvom katu objekta S3, sa spremištem oznake 18 u prizemlju, neto korisne površine 50,03 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom	**E-87**	58.737,00 eura
9.	3259	Zk.č.br. 1199/4 k.o. Blato Novo, oznake zemljišta LIVADA, ukupne površine 56 m^2, upisane u zk.ul.br. 3259 k.o. Blato Novo	33.000,00 eura	

Neunovčene nekretnine u odnosu na koje se pred naslovnim sudom vodi ovršni postupak br. Ovr-88/26 (ranije: Ovr-95/22)

	Zk.ul. br.	Opis	Etaža	Tržišna vrijednost prema Nalazu i mišljenju vještaka od 15.7.2025. g.
1.	2855	Garaža oznake G-38 u podrumu -1 objekta S2, Jaruščica 5 i 5a, neto korisne površine 11,55 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom	**E-387**	23.100,00 eura
2.	2855	Dvosoban stan oznake S130, u prvom katu objekta S2, Jaruščica 5, sa spremištem oznake spr 30 u prizemlju objekta, neto korisne površine 51,62 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom	**E-556**	175.200,00 eura
3.	2855	Dvosoban stan oznake S417, u četvrtom katu objekta 2, Jaruščica 5a, sa spremištem oznake spr 125 u prizemlju objekta, neto korisne površine 44,29 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom	**E-651**	150.300,00 eura
4.	2855	Dvosoban stan oznake S503, u petom katu objekta S2, Jaruščica 5a, neto korisne površine 43,39 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom	**E-673**	147.300,00 eura
5.	2855	Dvosoban stan oznake S607, u šestom katu objekta S2, Jaruščica 5a, neto korisne površine 43,37 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom	**E-713**	147.200,00 eura
6.	2855	Dvosoban stan oznake S629, u šestom katu objekta S2, Jaruščica 5, neto korisne površine 43,37 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom	**E-735**	147.200,00 eura

Dana 10. rujna 2026. godine naslovni sud je u ovršnom postupku br. Ovr-88/26 donio zaključak kojim za dan 3. prosinca 2026. godine određuje ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina ovršenika, odnosno ovdje stečajnog dužnika, i to prethodno navedenih posebnih dijelova nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, označene kao zk.č.br. 1197/1 k.o. Blato Novo, oznake zemljišta Stambeno poslovna zgrada tlocrtne površine 2028 čm u Zagrebu, Jaruščica br. 7 i 7A, Stambeno poslovna zgrada tlocrtne površine 2284 čm u Zagrebu, Jaruščica br. 5 i 5A i dvorište, ukupne površine 10343 m^2, upisane u zk.ul.br. 2855 k.o. Blato Novo.

Naime, riječ je o ovršnom postupku koji je prije otvaranja stečajnog postupka pokrenut na prijedlog pravnog prednika razlučnog vjerovnika ORION ULAGANJA d.o.o., Zagreb, Jaruščica 11, OIB: 45663810571 (Općinski građanski sud u Zagrebu, Ovr-1405/13, poslije: Ovr-6079/15, Ovr-6831/17, Ovr-63/21). Nakon ustupa predmeta naslovnom sudu kao nadležnom, postupak se vodio pod br. Ovr-95/22. Na predmet br. Ovr-95/22 spojen je ovršni postupak koji se pred naslovnim sudom vodio pod br. Ovr-100/22, a koji je pokrenut 2021. pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu pod br. Ovr-572/21 od strane vjerovnika stečajne mase Ksenije Šolčić kao vlasnice obrta "KONTO" Obrt za knjigovodstvene i računovodstvene poslove. Zaključkom br. Ovr-95/22 od dana 4. rujna 2026. godine naslovni sud je razdvojio postupak u odnosu na prethodno navedene nekretnine te se isti sada vodi pod gore navedenim brojem: Ovr-88/26.

Ostale neunovčene nekretnine:

	Zk.ul. br.	Opis	Etaža	Tržišna vrijednost
1.	2855	Garažno parkirno mjesto oznake P-39 u podrumu -1 objekta S2, Jaruščica 5 i 5a, neto korisne površine 8,85 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom	**E-366**	
2.	2855	Garaža oznake G-120 u podrumu -1 objekta S2, Jaruščica 5 i 5a, neto korisne površine 16,88 m^2, u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom	**E-469**	
3.	50276	Zk.č.br. 1199/6 k.o. Blato Novo, oznake zemljišta LIVADA, PAŠINEC, površine 49 m^2, upisane u zk.ul.br. 50276 k.o. Blato Novo		

Uvidom u zemljišnu knjigu utvrdila sam da su navedeni posebni dijelovi nekretnine i nekretnina označena kao zk.č.br. 1199/6 k.o. Blato Novo upisani kao vlasništvo stečajnog dužnika, da su na istima upisana razlučna prava za korist trgovačkih društava: ARSENIUS d.o.o., ORION ULAGANJA d.o.o. i ZAGREBAČKA BANKA d.d., te da je pod br. Z-27817/13 zabilježena ovrha temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu br. Ovr-1405/13 od 25. svibnja 2013. godine.

Uvidom u sustav e-Komunikacije utvrdila sam da postoji više ovršnih postupaka koji su od 2013. godine spajani, razdvajani i djelomično obustavljani. Dana 17. listopada 2026. godine u spis br. Ovr-88/26 stečajni dužnik je naslovnom sudu dostavio podnesak u kojem navodi da postoje prethodno opisane nekretnine na kojima je upisana zabilježba ovrhe br. Ovr-1405/13, a u odnosu na koje nije određeno ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine.

VIII Troškovi stečajnog postupka u izvještajnom razdoblju

U nastavku se daje zbirni prikaz troškova za izvještajno razdoblje. Budući da primopredaja dužnosti s prethodnom stečajnom upraviteljicom nije izvršena, poduzimaju se daljnje radnje radi pribavljanja potrebne dokumentacije i utvrđivanja postojanja eventualnih ugovora o najmu, nakon čega će biti moguće preciznije utvrditi koje troškove vezane uz pojedine posebne dijelove nekretnine snosi stečajni dužnik. Troškovi koji se odnose na pričuvu sadržani su u više računa za različite posebne dijelove nekretnine te je potrebno izvršiti dodatan pregled i analizu kako bi se za svaki pojedini račun utvrdilo na koji se posebni dio nekretnine odnosi te kako bi se pripadajuće obveze mogle pravilno povezati s pojedinim posebnim dijelom nekretnine. Troškovi koji se odnose na struju i vodu sadržani su u računima u kojima se javlja jedno mjerno mjesto odnosno broj obračunskog mjesta i ista adresa (Jaruščica 9). Budući da se na adresi Jaruščica 9 nalazi jedan stan u vlasništvu stečajnog dužnika (E-87), za pretpostaviti je da se računi za vodu i struju odnose upravo na taj stan. U tu svrhu je od VODOOPSKRBE I ODVODNJE d.o.o. i HEP ELEKTRE d.o.o. zatražena dostava ugovora o pružanju usluga koji su sklopljeni sa stečajnim dužnikom, kao i podatak o tome na koji se posebni dio nekretnine odnosi broj mjernog mjesta odnosno broj obračunskog mjesta koji se navodi u računima.

	Naziv	Iznos
1.	Uredski materijal	19,20 eura
2.	Električna energija	74,75 eura
3.	Knjigovodstvene usluge	490,00 eura
4.	Komunalna naknada	26,24 eura
5.	Voda i odvodnja	139,97 eura
6.	Bankovne usluge	132,50 eura
7.	Pričuva za održavanje zgrade	402,93 eura
	UKUPNO	1.285,59 eura

IX Priljev i odljev po računu stečajnog dužnika u izvještajnom razdoblju

Nakon preuzimanja dužnosti stečajnog upravitelja pokrenut je postupak promjene ovlaštenja po računu stečajnog dužnika u Zagrebačkoj banci d.d. te sam dana 9. listopada 2026. godine obavještena da je postupak obrade zahtjeva u tijeku, a potom dana 16. listopada 2026. godine da je postupak u završnoj fazi, a neposredno nakon čega sam zaprimila i obavijest da je postupak dovršen te sam zatražila prijepis prometa po računu stečajnog dužnika za razdoblje od otvaranja računa do danas, slijedom čega ću prikaz priljeva i odljeva po računu stečajnog dužnika dostaviti naknadno, nakon što dobijem i obavim uvid u cjelokupni prijepis prometa po računu stečajnog dužnika. Na dan 16. listopada 2026. godine, kada mi je omogućen uvid u stanje računa, na računu stečajnog dužnika nalazi se iznos od 147,62 eura.

VJEROVNICI

X Izlučni vjerovnici:

Napominjem kako mi nije poznato postoje li izlučni vjerovnici koji su se obratili prethodnoj stečajnoj upraviteljici bez da su obavijest o izlučnom pravu dostavili i u predmetni spis, slijedom čega u nastavku navodim izlučne vjerovnike o kojima podatke crpim iz predmetnog spisa.

- Suzana Santini (E-297 i E-635, zk.ul.br. 2855 k.o. Blato Novo), obrazloženo pod točkom III izvješća,
- Borislav Knežević (E-466 i E-674, zk.ul.br. 2855 k.o. Blato Novo), iz zemljišne knjige je razvidno da je g. Borislav Knežević upisan kao vlasnik navedenih posebnih dijelova nekretnine,
- Gordana Triunov (E-365, zk.ul.br. 2855 k.o. Blato Novo), iz predmetnog spisa je razvidno da je gđa Gordana Triunov dana 3. prosinca 2015 godine podnijela "prigovor i žalbu" protiv rješenja o dosudi naslovnog suda od 24. studenog 2025. godine kojim je navedeni posebni dio nekretnine dosuđen trgovačkom društvu ARSENIUS d.o.o. kao kupcu, te je uz isto priložila popunjeni obrazac obavijesti o izlučnom pravu od istog dana. Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske br. Pž-560/26 od dana 11. veljače 2026. godine žalba je odbačena kao nedopuštena. Iz predmetnog spisa proizlazi da nije izjavljen prijedlog za dopuštenje revizije.
- Igor Kelin (E-395, zk.ul.br. 50267 k.o. Blato Novo), iz zemljišne knjige je razvidno da je stečajni dužnik upisan kao vlasnik navedenog posebnog dijela nekretnine. Punomoćnici g. Igora Kelina, odvjetnici Bojani Colarić Crneković, obratila sam se putem elektroničke pošte s upitom je li stečajni dužnik u međuvremenu eventualno izdao tabularnu izjavu g. Igoru Kelinu. Odvjetnica Bojana Colarić Crneković potvrdila je primitak upita te najavila naknadnu dostavu informacije, kojom u trenutku sastavljanja ovog izvješća još ne raspolažem.
- PUNTIŽEL d.o.o. (E-152, zk.ul.br. 2855 k.o. Blato Novo), iz zemljišne knjige je razvidno da je stečajni dužnik upisan kao vlasnik navedenog posebnog dijela nekretnine. Vezano za isti, telefonskim putem me kontaktirao g. Siniša Brakus, osoba ovlaštena za zastupanje trgovačkog društva PUNTIŽEL d.o.o., Dicmo Prisoje, Prisoje 26B, OIB: 28676044566, navodeći da se radi o stanu u izvanknjižnom vlasništvu trgovačkog društva PUNTIŽEL d.o.o., nakon čega mi je putem elektroničke pošte dostavio ugovor o kupoprodaji od dana 17. studenog 2008. godine koji je sklopljen između stečajnog dužnika i trgovačkog društva PUNTIŽEL d.o.o., aneks ugovora o kupoprodaji od istog dana, izjavu o prijeboju od 20. studenog 2008. godine, potvrdu od 8. prosinca 2008. godine, tabularnu izjavu od 8. prosinca 2008. godine.

XI Razlučni vjerovnici:

- ARSENIUS d.o.o., Zagreb, Jaruščica 11, OIB: 74301282336,
- ORION ULAGANJA d.o.o., Zagreb, Jaruščica 11, OIB: 45663810571,
- ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473.

XII Drugi viši isplatni red:

Prema rješenju o utvrđenim i osporenim tražbina od dana 10. ožujka 2014. godine

	Vjerovnici	Prijavljeno	Priznato	Osporeno
1.	KARLOVAČKA BANKA d.d., Ivana Gorana Kovačića 1, OIB: 08106331075	1.013.576,84 eura	1.013.576,84 eura	0,00
2.	VABA d.d. BANKA, Aleja Kralja Zvonimira 1, Varaždin, OIB: 38182927268	1.714.402,99 eura	1.714.402,99 eura	0,00
3.	GRAD ZAGREB, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta, Zagreb, Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937	1.152,09 eura	1.152,09 eura	0,00
4.	F.K.T. d.o.o., Ivanić-Grad, Kralja Tomislava 40, OIB: 18269744758	1.352.470,91 eura	1.352.470,91 eura	0,00
5.	GEO ISPITIVANJA d.o.o., Zagreb, Jaruščica 7a, OIB: 95172244706	8.501,11 eura	8.501,11 eura	0,00
6.	ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., Jaruščica 7, Zagreb, Pričuva za objekat S-1	776,08 eura	776,08 eura	0,00
7.	ALLIANZ ZAGREB d.o.o., Zagreb, Hainzelova 70, OIB: 23759810849	2.629,83 eura	2.629,83 eura	0,00
8.	PARTNER BANKA d.d., Zagreb, Vončinina 2, OIB: 71221608291	895.682,20 eura	895.682,20 eura	0,00
9.	GRAD ZAGREB, Komunalna naknada, Zagreb, Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937	10.359,76 eura	10.359,76 eura	0,00
10.	SREDIŠNJE KLINIČKO DEPOZITARNO DRUŠTVO, Zagreb, Hainzelova 62, OIB: 64406809162	16.361,64 eura	16.361,64 eura	0,00
11.	TEMPO d.d., Zagreb, Josipa Lončara 2, OIB: 16001962270	1.658,08 eura	1.658,08 eura	0,00
12.	GRADSKA PLINARA-Opskrba, Zagreb, Radnička cesta 1, OIB: 74364571096	4.410,67 eura	4.410,67 eura	0,00
13.	GRAD ZAGREB, Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, Komunalna naknada poslovni prostori	10.359,76 eura	10.359,76 eura	0,00
14.	HYPO LEASING KROATIEN d.o.o., Zagreb, Slavonska 6a, OIB: 87064273078	6.738,62 eura	6.738,62 eura	0,00
15.	HRVATSKE VODE d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 220	2.108,19 eura	2.108,19 eura	0,00
16.	INA - Industrija nafte d.d., Zagreb, Avenija V. Holjevca 10, OIB: 27759560625	2.829,24 eura	2.829,24 eura	0,00
17.	GRAD ZAGREB, Zagreb, Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, Spomenička renta	1.340,53 eura	1.340,53 eura	0,00
18.	HRVATSKE ŠUME, Zagreb, Ljudevita Farkaša Vukotinovića 2, OIB: 69693144506	38.171,11 eura	38.171,11 eura	0,00
19.	HRVATSKI TELEKOM d.d., Zagreb, Savska 32, OIB: 81793146560	15.254,25 eura	15.254,25 eura	0,00
20.	Z PROFIL d.o.o., Zagreb, Lašćinske Ledine 27, OIB: 76459741330	150.124,66 eura	150.124,66 eura	0,00
21.	MARINO LUČKO d.o.o., Lučko, Franje Puškarića 102 B, OIB: 35484380586	20.234,59 eura	20.234,59 eura	0,00
22.	FINA, Financijska agencija, Zagreb, Vrtni put 3, OIB: 85821130368	101,35 eura	101,35 eura	0,00

	Vjerovnici	Prijavljeno	Priznato	Osporeno
23.	UNICREDIT LEASING CROATIA d.o.o., Zagreb, Centar Bundek-D.T. Gavrana 17, OIB: 18736141210	6.829,80 eura	6.829,80 eura	0,00
24.	Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, zastupano po ŽDO	640,96 eura	640,96 eura	0,00
25.	Credo banka d.d. u stečaju, Split, Zrinjsko Frankopanska 58, OIB: 94741384086	161,71 eura	161,71 eura	0,00
26.	Naknadno predložen ispravak: ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb	877,57 eura	877,57 eura	0,00

Prema rješenju o utvrđenim i osporenim tražbina od dana 4. travnja 2016. godine

	Vjerovnici	Prijavljeno	Priznato	Osporeno
1.	ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., Folnegovićeva 1, OIB 85584865987	7.013,86 eura	7.013,86 eura	0,00
2.	HRVATSKE VODE, Zagreb, Ul. grada Vukovara 220	4.956,59 eura	4.956,59 eura	0,00
3.	GRAD ZAGREB, Trg S. Radića 1, OIB 61817894937	4.325,25 eura	4.325,25 eura	0,00
4.	GRAD ZAGREB, Trg S. Radića 1, OIB 61817894937	17.737,42 eura	17.737,42 eura	0,00
5.	HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA d.o.o., Ul. grada Vukovara 37, Zagreb	89.28,37 kn	89.28,37 kn	0,00
6.	KAMENSKO d.d. u stečaju, Reljkovićeva 8, Zagreb, OIB 37768168177	26.321,11 eura	26.321,11 eura	0,00
7.	FINANCIJSKA AGENCIJA d.d., Vrtni put 3, OIB 85821130368	812,26 eura	812,26 eura	0,00
8.	KRISTINA SAMARDŽIĆ, Jaruščica 9, Zagreb, OIB 70027167261	0,00	0,00	0,00
9.	RADE VOLAREVIĆ, Put Narone bb, Metković, OIB 31100510900	0,00	0,00	0,00
10.	ALAN MILINKOVIĆ, ANITA MILINKOVIĆ, Boškovićeva 10, Zagreb	0,00	0,00	0,00
11.	STJEPAN VUKIĆ, Sv. Križ Začretje, C. Zagorska 1	0,00	0,00	0,00
12.	BOŽENA PALANOVIĆ, Šopčev prolaz 2, Marija Bistrica	0,00	0,00	0,00
13.	FRANKA KUMARIĆ, Bartolići 17, Zagreb	0,00	0,00	0,00
14.	B.E.T. Ivana Peštajala, Donja Stubica	0,00	0,00	0,00
15.	MLADEN ŠIMIĆ, NEDJELJKO ŠIMIĆ, A. Gradičaka 9, Oroslavje	0,00	0,00	0,00
16.	LAMPER d.o.o.	0,00	0,00	0,00

	Vjerovnici	Prijavljeno	Priznato	Osporeno
17.	ALAN MILINKOVIĆ, Trg A. Hebranga 9, Zagreb	34.569,30 eura	0,00	34.569,30 eura
18.	MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB PO ŽDO	4.864.008,25 eura	4.864.008,25 eura	0,00
19.	INSTOS d.o.o., Mandića 111, Osijek	76.083,42 eura	0,00	76.083,42 eura

RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U RAZDOBLJU OD 20.10.2026. DO 20.1.2027.

Nastavit ću s prikupljanjem dokumentacije i podataka radi utvrđivanja tijeka stečajnog postupka i stanja stečajne mase.

Uzimajući u obzir da predmetni spis obuhvaća nešto više od sedam tisuća stranica, da je stečajni dužnik stranka u većem broju postupaka za koje se trenutno obavljaju uvidi, kao i da urednu i cjelovitu primopredaju dužnosti trenutno nije moguće izvršiti, proučavanje raspoložive dokumentacije, kao i poduzimanje daljnjih radnji u svrhu eventualnog preuzimanja u posjed stečajne mase i utvrđivanja pravnog stanja stečajne mase zahtijeva dodatan angažman i vrijeme.

Slijedom navedenog, po poduzimanju daljnjih radnji navedenih u izvješću te nakon uvida u relevantne spise i raspoloživu dokumentaciju, dodatno ću izvijestiti sud o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

S poštovanjem,

Andrea Bošnjak
Digitalno potpisao: Andrea Bošnjak
Datum: 2026.10.19 14:25:17 +02'00'

Andrea Bošnjak,
stečajna upraviteljica