

28 -11- 2025

TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Sukoišanska 6, Split

predano za poštu obično-prep. dne. 25.11.2025  
POŠTA PIROVAC R 68938 615 991R (n/p sucu Velimiru Vuković)  
broj primjeraka 2 priloga SNOP 72  
taksirano KN POTPIS

POSLOVNI BROJ: 1. St-159/2014-1738

STEČAJNI VJEROVNIK: TOMISLAV BAUS, OIB:35552868009, Pirovac, Dublje 9 A  
/ex Split, Biogradska 6/

STEČAJNI DUŽNIK: ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta  
20 b, OIB 75237018400

### OČITOVANJE STEČAJNOG VJEROVNIKA

na IZVJEŠĆE stečajne upraviteljice objavljeno na  
e-Oglasna ploča suda dana 10.studenog 2025.god.

X2

Temeljem zaključka suda od 10.studenog 2025. godine **stečajni vjerovnik Tomislav Baus** očituje se na Izvješće stečajne upraviteljice o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase objavljeno na mrežnoj stranici e –Oglasna ploča suda dana 10.11.2025. godine, kako u nastavku slijedi:

1. Stečajna upraviteljica pisana izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase nije podnosila najmanje jedanput u tri mjeseca, a što je bila dužna sukladno čl.89.st.2. Stečajnog zakona /NN 71/15, 104/17/, čime je takvim postupanjem vjerovnicima nanijeta nenadoknativa šteta.
2. Stečajna upraviteljica nije predlagala ni sazivanje Skupštine vjerovnika, jer se Skupština vjerovnika nije održala već više od 6 godina, a zakonom je predviđeno da vjerovnici na Skupštini donose sve bitne odluke vezane za stečajni postupak, pa su vjerovnicima radom stečajne upraviteljice u koordinaciji sa stečajnim sudom- sucem uskraćena zakonom zajamčena prava.
3. U Izvješću o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase stečajna upraviteljica navodi, da je priznata tražbina društva **ADRIATIC ASSETS 18.293.243,86 EUR-a (ex 137.830.449,86 kn)**, pored dokazane činjenice da se u poslovnim knjigama stečajnog dužnika vode otvorenim obveze prema Banci u iznosu od **90.010.374,09 kn** odnosno **11.946.429,63.EUR-a** s naslova svih zaključenih ugovora i aneksa ugovora o kreditu (što ne znači da je dug i toliki, **jer Banci je plaćeno 63.887.461,37 kn**), pa stečajna upraviteljica mora obrazložiti i pružiti vjerovnicima dokaze, na temelju čega i zašto je H-ABDUCU d.o.o. odnosno sada ADRIATIC ASSETS d.o.o. priznala 47.820.075,71 kn ili 6.346.814,74 EUR-a više nego što su bile obveze po svim ugovorima o kreditu???

Da H-ABDUCO d.o.o. kao vjerovnik ustupljenih tražbina iz ugovora i aneksa ugovora o kreditu zaključenih između Hypo Alpe Adria Bank i stečajnog dužnika ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, **nije dokazao visinu svog potraživanja** razvidno je iz pravomoćnih presuda Županijskog suda u Splitu, kojim presudama je sud **puta potvrdio da H-ABDUCO d.o.o. nije pružio dokaze iz kojih bi bila razvidna visina njegovog potraživanja**, s naslova zaključenih ugovora o kreditu između Hypo banke i ATRIUM SPALATUM d.o.o., s obzirom da su mu prenesena samo nenamirena potraživanja iz tih ugovora o kreditu koja nisu utvrđena, te da **ADRIATIC ASSETS d.o.o. ne može stupiti na mjesto H-ABDUCO d.o.o. prije nego li se utvrde sve relevantne činjenice i okolnosti prijenosa tražbine, odnosno prije nego li se utvrdi postojanost dugovanja prema H-ABDUCU d.o.o. od strane stečajnog dužnika ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split.**

**ADRIATIC ASSETS d.o.o. na mjesto H-ABDUCO d.o.o. stupio je isključivo uz pismenu suglasnost stečajne upraviteljice, pa stečajna upraviteljica mora dati odgovor i na pitanje, zašto je na mjesto vjerovnika uvela ADRIATIC ASSETS d.o.o. kad je pravomoćnom odlukom suda u drugim predmetima ADRIATIC ASSETS odbijen s tim prijedlogom, a stečajni sud-sudac mora dati odgovor zašto pravomoćne odluke sudova nisu poštivane i zašto stečajnu upraviteljicu nije zaustavio u nezakonitom postupanju!!!**

Stečajni sud u posjedu je svih navedenih javnih isprava Općinskog i Županijskog suda u Splitu.

4. Iz Izvješća stečajne upraviteljice razvidno je, da se ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb iz prodaje garaže namirio za iznos od **2.302.077,11 EUR-a**, ali iz Izvješća stečajne upraviteljice **nije razvidno, da je stečajna upraviteljica u koordinaciji sa stečajnim sudom-sucem društvu ADRIATIC ASSETS d.o.o. ustupila besplatno vlasništvo nad 5.656,24 m2 podzemne garaže** u stambenom objektu „Firule-Lazarica“, a evo i podsjetnik kako:

Procjenu podzemne garaže u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu, koja je izgrađena na četiri i po etaže, sa 341 parking mjestom, bruto razvijene površine **13.338,00 m2**, neto **9.629,03 m2**, izvršio je sudski vještak Hrvoje Balića iz Zagreba po nalogu stečajne upraviteljice, navodeći u svom nalazu, da se u garaži nalazi **341 parking garažno mjesto i 6 spremišta, ukupne neto površine 3.972,79 m2**, te da njihova vrijednost iznosi **28.850.000,00 kn ili 3.901.752,12 EUR-a** ( 1EUR (kn 7,3941), dok ostala površina garaže od **5.656,24 m2** da predstavlja zajedničke dijelove zgrade i tu površinu vještak **NIJE PROCIJENJIVAO NITI ODREDIO NJENU VRIJEDNOST.**

Zaključkom je sud **odredio prodaju garaže** kao samostalne uporabne cjeline ukupne tlocrtna površine **9.629,03 m2**, iako za takvu **površinu garaže procjenu sud nije imao**, s obzirom da je sud poklonio vjeru vještaku Balića iz Zagreba, koji nije procijenio **5.656,24 m2 garaže navodeći da su to zajednički dijelovi zgrade.**

Dakle, kako je sud kod određivanja cijene garaže poklonio vjeru vještaku Balića **da 5.656,24 m2 garaže predstavlja zajedničke dijelove zgrade, a očito je da zajednički dijelovi nisu, jer je sud odredio prodaju 9.629,03 m2, to je jasno da je stečajna upraviteljica i stečajni sud-sudac ustupio društvu ADRIATIC ASSETS d.o.o. 5.656,24 m2 garaže za 0,00 EUR-a, slikovitiije da su im dali iznos od 5.555.049,86 EUR-a** /po cijenama vještaka Balića 982,11/m2 iako su te

cijene puno više/, sredstava koja pripadaju stečajnim vjerovnicima, čime su ih direktno odštetili za taj iznos i zbog čega stečajni vjerovnici ne mogu naplatiti svoja utvrđena i valjanim ispravama dokazana potraživanja.

**STEČAJNA UPRAVITELJICA, STEČAJNI SUD-SUDAC TREBAJU DATI VJEROVNICIMA ODGOVORE NA OVA PITANJA, ODNOSNO TREBAJU DATI ODGOVOR NA PITANJE ZAŠTO JE 5.656,24 M2 GARAŽE USTUPLJENO BESPLATNO ILI BOLJE REČENO, GDJE JE NOVAC STEČAJNIH VJEROVNIKA U IZNOSU OD 5.555.049,86 EUR-a???**

5. Da s procjenom, prodajom i ustupanjem garaže društvu ADRIATIC ATESSST d.o.o. iz Zagreba nešto debelo nije u redu, dovoljno je pogledati izvješće stečajne upraviteljice u kojem navodi, da knjigovodstvena vrijednost garaže površine 9.629,03 m2 iznosi 7.303.089,71 EUR-a, da je procijenjena vrijednost garaže 3.829.053,02 EUR-a, a da je postignuta cijena garaže sa ADRIATIC ASSETS d.o.o. 2.302.077,11 EUR-a.

Kad se uzmu u obzir naprijed navedene činjenice, posebno činjenica da je samo procjenu garaže vršio vještak iz Zagreba, dok su sve ostale nekretnine stečajnog dužnika procjenjivane po vještaku iz Splita, kao i činjenica da je vještak iz Zagreba od ukupne površine garaže 9.629,03 m2 procijenio samo 3.972,79 m2, te činjenica da je samo garaža od svih drugih nekretnina stečajnog dužnika procijenjena manje od knjigovodstvene vrijednosti i da je jedino garaža postigla manju cijenu od knjigovodstvene vrijednosti i to manju za više od tri puta, pametnom dosta !!!

Na sve istaknute činjenice i naprijed navedeno postoje dokazi u stečajnom spisu, na koje dokaze je stečajni vjerovnik Tomislav Baus u više navrata upućivao sud, pa je nedvojbeno da stečajna upraviteljica i stečajni sudac ne mogu pobjeći od odgovora i odgovornosti prema stečajnim vjerovnicima.

6. Iz Izvješća stečajne upraviteljice razvidno je, da je društvu ADRIATIC ASSETS d.o.o. prodano pravo građenja koje je u suvlasništvu vlasnika stanova i poslovnih prostora u objektu „Firule-Lazarica“, te pravo građenja na dvoru 705 m2, a koji dvor predstavlja zajedničke dijelove zgrade za cijenu od 42.694,67 EUR-a???

Pravo građenja osnovano je na čest. zem. 820/1, ZU 15816, KO Split, ukupne površine 4335 m2, od čega je zemljište ispod zgrade „Firule-Lazarica“ upisane u ZU 15817, KO Split, površine 3630 m2, a neplodno, dvor površine 705 m2.

Svakom kupcu stana, poslovnog prostora, ureda, sa kupnjom nekretnine etažnog vlasništva pripao je i suvlasnički udio prava građenja u omjeru koji pripada toj nekretnini, te za taj i takav udio suvlasništva prava građenja kupci su izvršili uknjižbu u zemljišnim knjigama sada na svoje ime.

Dvor koji se nalazi uz zgradu površine 705 m2 predstavlja zajednički dio prava građenja –nekretnine svih suvlasnika zgrade jer je dvor potreban za redovnu upotrebu zgrade.

Na suvlasničkim zajedničkim dijelovima zgrade ne može se steći vlasništvo, pa je nedvojbeno da je stečajna upraviteljica, stečajni sud-sudac prodajući izgrađeno pravo građenja nezakonito raspolagao sa suvlasničkim dijelovima vlasnika stanova, poslovnih prostora, ureda i zajedničkim dijelovima zgrade.

Sudski vještak Jure Mašenica utvrdio je, tržišnu vrijednost prava građenja u iznosu od 22.558.799,26 kn ili 2.994.067,20 EUR-a, a tržišnu vrijednost pravom

**građenja opterećenog zemljišta u iznosu od 428.085,23 kn ili 56.926,22 EUR-a,** pa se traži odgovor na pitanje, zašto je stečajna upraviteljica, stečajni sud-sudac pravo građenja koje po vještaku vrijedi **2.994.067 EUR-a**, prodali po utvrđenoj cijeni pravom građenja opterećenog zemljišta na iznos od **56.926,22 EUR-a**, odnosno za postignutu cijenu od **42.694,67 EUR-a**???

Predmetno pravo građenja nikada nije bilo opterećeno založnim pravom, niti je pravo zalogu u bilo čiju korist bilo upisano.

**ADRIATIC ASSETS d.o.o. nije razlučni vjerovnik na pravu građenja, pa se traži odgovor zašto mu je i na osnovu čega učinjen i taj ustupak.**

Na zajedničkom dijelu prava građenja (dvor 705 m<sup>2</sup>) nalaze se štekati raznoraznih ugostitelja, koji mjesečni najam od štekata može pokriti cijenu od 42.694,67 EUR-a, za koju cijenu je sud prodao cjelokupno pravo građenja osnovano na čest.zem. površine 4335 m<sup>2</sup>!!!

**Pitanje, tko naplaćuje cijenu od štekata koji su postavljeni na zajedničkom dijelu zgrade i dijeli li se ta cijena suvlasnicima dvora ili možda nekom trećem???**

7. Iz Izvješća stečajne upraviteljice i podneska društva ADRIATIC ASSETS d.o.o. od 20.06.2025. godine razvidno je, da je društvo ADRIATIC ASSETS d.o.o. **uprihodilo 1.266.965,54 EUR-a** od trećih osoba čije vlasništvo nekretnina je opterećeno razlučnim pravom ADRIATIC ASSETS d.o.o., ali stečajna upraviteljica i ADRIATIC ASSETS d.o.o. ne navode o kojim vlasnicima nekretnina se radi i iznosu koji su ti vlasnici nekretnina platili, radi navodno obveze čuvanja tajnosti podataka???

Stečajni postupak je javan i treba biti transparentan, pa uvid u potpune, točne i razumljive informacije moraju biti dostupne sudu, svakom vjerovniku, građaninu, u protivnom dolazi do opravdanih sumnji o načinu uprihođenja sredstava kao što je to opravdano u konkretnom slučaju.

Prema skrivanim podacima ADRIATIC ASSETS d.o.o., koji način skrivanja stečajna upraviteljica prihvata navodi se, da je društvo ADRIATIC ASSETS d.o.o. od trećih osoba uprihodilo **1.266.965,54 EUR-a**, pa se opravdano sumnja je su li to pravi iznosi, jer mogli su uprihoditi i iznos od cca **7.000.000,00 EUR-a** kolika je vrijednost nekretnina za koje su izdali brisovna očitovanja, kad se stavi u kontekst površina nekretnine i cijena m<sup>2</sup> koju je utvrdio vještak Malenica.

Nadalje, što je s nekretninama za koje je ADRIATIC ASSETS d.o.o. izdao brisovno očitovanje „bez uprihođenja sredstava“, jer ima nekretnina gdje su brisovna očitovanja izdana, a ADRIATIC ASSETS d.o.o. nije ih naveo u podnesku od 20.06.2025. godine.

Očito je da tu ima puno posla za nadležna državna odvjetništva.

8. Iz izvješća stečajne upraviteljice na stranici 5 razvidno je, da stečajna upraviteljica društvu ARKADA priznaje tražbinu u iznosu od **303.579,39 EUR-a**, iako ta tražbina

**ne postoji**, odnosno iz poslovnih knjiga stečajnog dužnika nedvojbeno proizlazi, da je ARKADA d.o.o. od ATRIUMA SPALATUM d.o.o. tražbinu naplatila zajedno sa kamatama i to putem MINISTARSTVA FINANCIJA, POREZNE UPRAVE VARAŽDIN, prisilnim putem u svojstvu dužnikova dužnika. Svi dokazi prileže u spisu.

9. Iz Izvješća stečajne upraviteljice razvidno je, da je društvu VICTA d.o.o. priznata tražbina u iznosu od **8.862.513,35 kuna** odnosno **1.176.257,66 EUR-a**, iako je pravomoćnim rješenjem VTS u Zagrebu 6.PŽ-468/2018-2 utvrđena tražbina tog vjerovnika u iznosu od **11.200.000,00 kuna**. **Trgovački sud namirio je tražbinu VICTI d.o.o. u iznosu od 10.579.949,96 kuna (1.404.200,67 EUR-a)**, pa je jasno da preostali dio tražbine koji nije namiren ne može biti priznat od strane stečajne upraviteljice u visini 1.176.257.66 EUR-a!!!

VICTA d.o.o. **izdala je brisovno očitovanje Marijanu Kegalj** na etaži E-63, stan broj 60 na VI katu, na kojem stanu je bilo založno pravo u visini od **1.800.000,00 kuna (238.901,05 EUR-a)**, pa je za pretpostaviti da je VICTA d.o.o. i taj iznos sa pripadajućim kamatama uprihodila, **čime joj je priznato potraživanje u stečaju i po odluci VTS u Zagrebu preplaćeno.**

10. Izvješće stečajne upraviteljice ne sadržava vrijednost poslovnog udjela društva ATRIUM SPALATUM INŽENJERING d.o.o., koje društvo je u vlasništvu stečajnog dužnika, a koja vrijednost poslovnog udjela po izvješću zakonskog zastupnika Natalije Mladineo iznosi **1.500.000,00 EUR-a**, a stečajni vjerovnik ne može da se ne osvrne na izvješće stečajne upraviteljice o gospodarskom stanju poslovnog subjekta prilikom prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, po kojem izvješću vrijednost tog udjela je bila **20.000,00 kuna !!!**

11. Iz Izvješća stečajne upraviteljice razvidno je, da priznata tražbina Republike Hrvatske, **Ministarstva financija iznosi 502.308,24 kune odnosno 66.667,76 EUR-a**, na što je dopisom od 19. studenog 2025. godine reagirao zamjenik Županijskog državnog odvjetnika navodeći da tražbina tog vjerovnika iznosi **615.460,04 kune odnosno 81.685,59 EUR-a**, što da je utvrđeno temeljem odluka Trgovačkog suda u Splitu i rješenja od 15. prosinca 2017. godine i 9. siječnja 2020. godine, te da bi izvješće stečajne upraviteljice **trebalo biti u skladu s odlukama suda barem za tog vjerovnika, uz prijedlog stečajnoj upraviteljici da to ispravi čim prije, tim bolje.**

Stečajni vjerovnik se u potpunosti slaže da stečajna upraviteljica treba poštivati odluke suda, ali ne samo za tog vjerovnika, nego za sve vjerovnike, pa koristeći inicijativu zamjenika Županijskog državnog odvjetnika stečajni vjerovnik predlaže Županijskom državnom odvjetništvu, da konačno napravi izvide i pokrene postupke o svim osnovanim sumnjama, nepravilnostima i nezakonitostima koje su ovim podneskom navedene, kao i o svim osnovanim sumnjama, nepravilnostima i nezakonitostima koje su državnom odvjetništvu podnošene od 2015. godine pa sve do danas i to da se izvidi naprave i pokrenu postupci čim prije to bolje.

12. Iz ureda 20. u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu stečajnom vjerovniku Tomislavu Baus ukradena je, a po izjavama očevidaca dijelom i uništena poslovna dokumentacija od njegove tri firme; ATRIUM SPALATUM d.o.o., ATRIUM SPALATUM INŽENJERING d.o.o. i ATRIUM PARKING d.o.o., te kućište kompjutera u kojem su pohranjene poslovne knjige-financijsko-knjigovodstvena dokumentacija za navedene firme kao i druga relevantna dokumentacija vezana za gradnju stambeno poslovnog objekta „Firule-Lazarica“ u Splitu, o kojoj krađi-uništenju je stečajni vjerovnik obavijestio nadležna tijela i izvršio prijavu Policijskoj postaji, pa se u uz ovaj podnesak dostavlja stečajnom sudu na uvid i znanje: Potvrda Ministarstva unutarnjih poslova, policijske postaje Vodice od 31.10.2025. godine, Obavijest oštećeniku kaznenog djela Policijske postaje Vodice od 22.10.2025. godine, te pismena izjava oštećenika uz Zapisnik o prijavi-uništenju dokumentacije i opreme iz koje izjave se dosta toga da isčitati i povezati sa vođenjem ovog stečajnog postupka.
13. Iz svega naprijed navedenog i već ranije potkrijepljenog dokazima koji prileže u spisu stečajni vjerovnik podržava prijedlog Skupštine vjerovnika da se napravi kombinirano građevinsko-financijsko vještačenje na okolnosti svih uprihođenih sredstava, plaćenih davanja u proračun Republike Hrvatske, kao i iskaze tih vrijednosti u poslovnim knjigama stečajnog dužnika i knjigama vjerovnika.

Pirovac, 24.11..2025.

Stečajni vjerovnik  
Tomislav Baus

