

KONSTRUKTOR–INŽENJERING d.d. u stečaju
21000 Split, Svačićeva 4, Hrvatska • OIB: 81356391287

IBAN: HR5524920081100044520 – Imex banka d.d.
HR1323900011101170700 – HPB d.d.

11. St–1196 / 2016. od 16.11.2017.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Stečajna sutkinja ANA GOLUB GRUIĆ
St–1196/2016.

Split, 14. srpnja 2025. godine

Predmet: Dostava podataka o nekretninama za Skupštinu vjerovnika zakazanu za 23.7.2025. godine

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj: St–1196/2016–1696 od 4. srpnja 2025. godine sazvana je skupština vjerovnika za 23. srpnja 2025. u 09:00 sati sa sljedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o unovčenju nespornih dijelova Upravne zgrade u Splitu, Svačićeva 4, i to:
 - suvlasničkog dijela zgrade s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E–7) – treći kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, a koja zgrada je sagrađena na nekretnini označenoj kao čest. zgr. 3421/4 i upisana u Z.U. 3743 K.O. Split
 - Aneksa zgrade sagrađenog na kat. čest. zem. 10428/1, 10428/3, 10429/1 i 10429/2 K.O. Split.

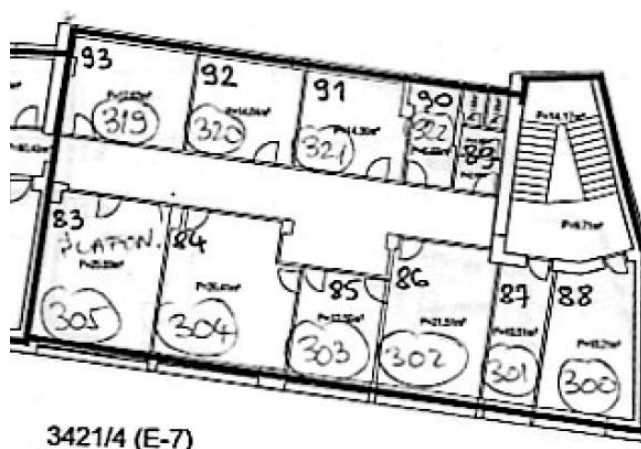
Za potrebe održavanja skupštine stečajni upravitelj dostavlja podatke o predmetnim nekretninama.

1. **Suvlasnički dio zgrade s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E–7)** sljedećeg upisa u zemljišnoj knjizi: poseban dio nekretnine označene kao kat. čest. zgr. 3421/4 Z.U. 3743 K.O. Split, i to baš treći kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 205 m2, sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4 (E–7), upisano DRUŠTVENO VLASNIŠTVO, pravo korištenja ima HIDROELEKTRANA NA CETINI OMIŠ.

Nema upisanih tereta, a jedna od upisanih plombi i to ona pod brojem Z–23771/2025 (E–7) odnosi se na prijedlog Konstruktor–inženjering–a d.d. u stečaju od 29. svibnja 2025. godine za uknjižbu prava vlasništva na njegovo ime, temeljem pravomoćne presude Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj: P–609/24.

U predmetnu nekretninu (privremeno) neće biti mogućnosti pristupa nakon predaje u posjed prodanih etaža (E–2), (E–3) i (E–6) kupcu Central Square d.o.o. preko kojih se sada pristupa predmetnom dijelu nekretnine (E-7) jer je ulaz u č. zgr. 3421/4 Z.U. 3743 K.O. Split na prvom katu zaključao posjednik (društvo Projektirni biro Konstruktor d.o.o. Split) suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E–5) prvi kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 265,00 m², sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 2 (čest. zgr. 3421/4), a koje je pravo vlasništva uknjiženo na KONSTRUKTOR–INŽENJERING D.D. U STEČAJU, OIB: 81356391287, SVAČIĆEVA 4, 21000 SPLIT, čime je svima ostalima onemogućio u zemljišnim knjigama upisano pravo sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade Svačićeva 4.

Tlocrt predmetnog posebnog dijela nekretnine etažnog vlasništva (E–7):



Neto površina prema izmjeri angažiranog geodetskog društva SKALINA d.o.o. iznosi 236,83 m² (184,23 m² + 23,88 m² + 28,72 m²).

Prema Procjeni Agencije Mijanović d.o.o. Split broj 24/2024 od 6.5.2024. godine procijenjena je jedinična cijena u iznosu od 3.671,60 €/m².

Procijenjeni su prostori:

Prostorija	m ²
Hodnik	38,69
89 – KUHINJA I SANITARNI ČVOR	5,96
90 – OSTAVA	6,69
URED 83 – SOBA 305 (SRUŠEN STROP)	25,59
URED 84 – SOBA 304	26,41
URED 85 – SOBA 303	12,56
URED 86 – SOBA 302	21,51
URED 91 – SOBA 321	14,36
URED 92 – SOBA 320	14,84
URED 93 – SOBA 319	17,62
UKUPNO PROCIJENJENE PROSTORIJE:	184,23

te

Stubište i podest	23,88
-------------------	-------

koji kao posebni zajednički dijelovi zgrade ne mogu biti posebnim predmetom prodaje, a nisu procijenjene prostorije i koje su prema skicama Skaline d.o.o. sastavni dio ovog etažnog vlasništva:

Prostorija	m2
87 – SOBA 301 (BIO SERVER)	10,51
URED 88 – SOBA 300	18,21
UKUPNO NEPROCIJENJENI UREDI:	28,72

Iz naprijed navedenog proizlazi kako neto površina prostorija koje mogu biti predmetom prodaje iznosi ukupno 212,95 m2 (184,23 m2 + 28,72 m2).

2. **Aneks zgrade sagrađene na zemljištu katastarske oznake čest.zem. 10428/1, 10428/3, 10429/1 i 10429/2 K.O. Split. U ZK je evidentirana u posjedovnici kao č.zgr. 3421/3 površine 161 m2 i č.zgr. 3421/5 površine 88 m2, obje Z.U. 3743 K.O. Split bez ikakvih upisa u vlastovnici i teretovnici.**

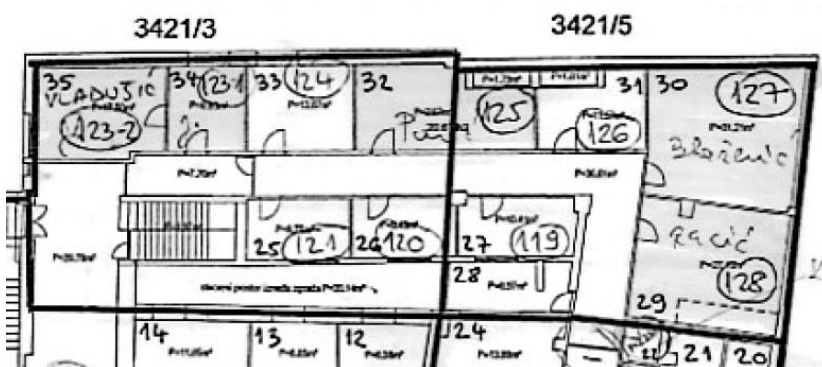
Nije izvršena procjena.

Rješenjem o izvedenom stanju Grada Splita, UO za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu okoliša, Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje KLASA: UP/I-361-03/13-04/00061, UR.BROJ: 2181/01-03-02/15-20-10 od 12. kolovoza 2020. godine, koje je postalo pravomoćno 18. rujna 2020. godine ozakonjen je završeni nezakonito rekonstruirani dio postojeće stambeno-poslovne zgrade – dogradnja uredskog prostora, između ostalog, na drugom katu „Upravne zgrade“, na kat.čest.zem. 10428/1, 10428/3, 10429/1, 10429/2 K.O. Split, čime je legaliziran Aneks zgrade.

U posjedu cijelog Aneksa je Konstruktor-inženjering d.d. u stečaju, pristup je omogućen svim dijelovima. Aneks se sastoji od dva kata:

a. I. kat

Tlocrt I. kata Aneksa



Neto površina prema izmjeri angažiranog geodetskog društva SKALINA d.o.o. iznosi 244,02 m² (67,62 m² + 176,40 m²).

Zajednički dijelovi zgrade koji ne mogu biti posebnim predmetom prodaje

Prostorija	m ²
Ulaz	13,28
Hodnik – prolaz za E-7 (7,76 + 36,61)	44,37
Stubište	9,97
Ukupno zajednički dijelovi:	67,62

Na kraju hodnika na I. katu Aneksa su vrata koja je zaključao posjednik suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) prvi kat, čime je svima ostalima onemogućio u zemljišnim knjigama upisano pravo sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4, i čime je ujedno onemogućen pristup etažnom vlasništvu (E-7) ovog stečajnog dužnika na trećem katu, prethodno opisanog pod točkom 1. Prema skici koju je izradila Skalina d.o.o. dio hodnika površine cca 2 m² je na etažnom vlasništvu (E-5) č.zgr. 3421/4 Z.U. 3423 K.O. Split, u posjedu je Konstruktor-inženjering-a d.d. u stečaju koji je upisan i kao vlasnik etažnog vlasništva (E-5).

Na ovom dijelu nekretnine nema sanitarnog čvora, već se koristi sanitarni čvor koji se nalazi na II. katu Aneksa.

Dijelovi zgrade koji mogu biti posebnim predmetom prodaje:

Prostorija	m ²
22 – OSTAVA	2,33
URED 25 – SOBA 121	9,75
URED 26 – SOBA 122	9,49
URED 27 – SOBA 119	10,41
28 – OSTAVA	8,97
URED 29 – SOBA 128	27,10
URED 30 – SOBA 127	31,21
URED 31 – SOBA 126	13,38
URED 32 – SOBA 125	22,46
URED 33 – SOBA 124	13,87
URED 34 – SOBA 123-1	9,93
URED 35 – SOBA 123-2	17,50
UKUPNO:	176,40

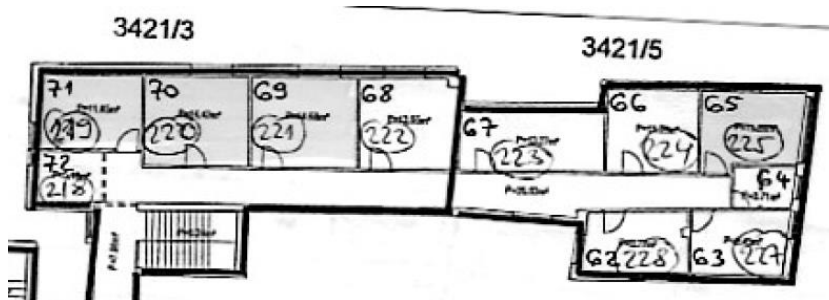
Prema skici koju je izradila Skalina d.o.o. prostorija označena kao 22 – ostava površine 2,33 m² je na etažnom vlasništvu (E-5) č.zgr. 3421/4 Z.U. 3423 K.O. Split, a u posjedu je

Konstruktor-inženjering-a d.d. u stečaju, koji je upisan i kao vlasnik etažnog vlasništva (E-5).

Na I. katu su prostorije broj 29, 30, 32, 34 i 35 u zakupu.

b. II. kat

Tlocrt II. kata Aneksa



Neto površina prema izmjeri angažiranog geodetskog društva SKALINA d.o.o. iznosi 171,10 m² (55,94 m² + 115,16 m²).

Zajednički dijelovi zgrade koji ne mogu biti posebnim predmetom prodaje (radi prethodno navedenog omogućavanja korištenja sanitarnog čvora I. katu Aneksa)

Prostorija	m ²
Ulaz	7,06
Stubište	9,24
Hodnik	35,93
64 – sanitarni čvor	3,71
Ukupno:	55,94

Dijelovi zgrade koji mogu biti posebnim predmetom prodaje

Prostorija	m ²
URED 62 – SOBA 228	9,77
URED 63 – SOBA 227	9,45
URED 65 – SOBA – 225	11,38
URED 66 – SOBA 224	11,59
URED 67 – SOBA 223	13,27
URED 68 – SOBA 222	13,55
URED 69 – SOBA 221	14,68
URED 70 – SOBA 220	14,43
URED 71 – SOBA 219	11,85
URED 72 – SOBA 218	5,19
UKUPNO UREDI:	115,16

Na kraju, u odnosu na cijelu nekretninu – Upravnu zgradu, ističe se kako nije sređeno zemljišno knjižno stanje, nisu verificirani ZK ulošci u koje su upisani pojedini dijelovi zgrade, nije usklađeno stanje u Katastru sa zemljišnim knjigama, zgrada nije etažirana. U tijeku je izvođenje geodetskih radova radi rješavanja ove problematike te završnog etažiranja i upisa vlasništva cijele zgrade.

Izrađen je Geodetski elaborat za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu GE–14 – evidentiranja stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica na k.č. 10428/1, 104258/3, 10429/1, 10429/2 sve KO Split, u naravi Upravna zgrada. Na česticama je Konstruktor–inženjering d.d. upisan kao nositelj prava u katastru i/ili zemljišnoj knjizi i to kao vlasnik na k.č. 3421/1 zgr, 3421/3 zgr, 3421/4 zgr i 3421/5 zgr, sve KO Split.

Rješenjem Grada Splita, OU za urbanizam, Odsjek za izdavanje akata prostornog uređenja i gradnje KLASA: UP/I–350–05/23–02/000085, URBROJ: 2181–1–10–3/4–25–0006 od 30. travnja 2025. godine odbijen je zahtjev Konstruktor–inženjering d.d. u stečaju od 8. kolovoza 2023. godine za izdavanje rješenja o utvrđivanju građevne čestice za zgradu Konstruktor od kat. čest. zem. 10428/1, 10428/3, 10429/1, 10429/2 i dijela 10429/3 KO Split.

Prema izvješću društva SKALINA d.o.o. od 2. srpnja 2025. godine, osnovni preduvjet za izradu dokumentacije potrebne u svrhu utvrđivanja građevne čestice je verifikacija ZK uložaka u koje su nekretnine upisane od strane nadležnog ZK odjela Općinskog suda u Splitu.

Stečajni upravitelj
Josip Hrga, dipl.iur.