

**POMGRAD d.d. u stečaju**  
**Put Stinica 26, 21000 Split**  
**U Splitu 20.06.2016**

Republika Hrvatska  
**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**SPLIT**  
Preko pošte  
**21-06-2016**

*St-117/00*  
Predano za poštu obično-prep. dne 20  
POŠTA R  
Broj primjerka 1 prilozi 1  
Telefarno KN POTPIS

**TRGOVAČKI SUD SPLIT**  
**Stečajni sudac Velimir Vuković**

***Predmet: Podnesak stečajnog upravitelja***

U odnosu na Zaključak stečajnog suca u privitku dostavljam:


- Izvješće stečajnog upravitelja o provedbi stečajnog postupka, stanju stečajne mase, stanju tražbina, sudskim postupcima u tijeku i neunovčenoj imovini stečajnog dužnika Pomgrad d.d. u stečaju na dan 31.05.2016.godine sa priložima

Također, izvješćujem stečajnog suca da je stečaj nad Pomgradom otvoren dne 02.02.2001. godine pa sukladno čl.441. SZ-a (N.N. 71/15) Pomgrad nema obvezu dostavljanja izvješća na propisanim obrascima.

Promjene u odnosu na prethodno izvješće u ovom izvješću su istaknute kosim slovima.

Bilježim se s štovanjem

**Stečajni upravitelj:**

  
(Ivo Jukić dipl.ing.)



Dostaviti: - stečajni sudac  
- pisarnica

# Pomgrad d.d. u stečaju

St-117/00

Split, 31.05.2016

**PREDMET:** *Izvješće stečajnog upravitelja o provedbi stečajnog postupka, stanju stečajne mase, stanju tražbina, sudskim postupcima u tijeku i neunovčenoj imovini stečajnog dužnika „Pomgrad d.d. u stečaju“ na dan 31.05.2016.godine*

I) U nastavku dostavljam izvješće o provedbi stečajnog postupka nad tvrtkom „Pomgrad d.d.“ od dana otvaranja stečaja 02.02.2001. godine do zaključno 31.05.2016.godine (*promjene u odnosu na prethodno izvješće istaknute su kosim slovima*):

- raskinut je ugovor o radu na neodređeno vrijeme sa svim radnicima „Pomgrada d.d.“, (600 radnika) a sklopljeni su ugovori o radu na određeno vrijeme sa radnicima koji su bili neophodni za okončanje poslova u tijeku i provođenje stečajnog postupka (305 radnika). Po završetku pojedinih poslova broj radnika se postupno smanjivao tako da se danas u radnom odnosu nalazi samo 1 radnik.
- poduzete su radnje neophodne za okončanje građevinskih radova u ino-pogonu Bar u Crnoj Gori od strane „Pomgrada“, obzirom da bi prekid tih radova u trenutku otvaranja stečaja bio štetan za stečajnog dužnika. Radovi su pod nadzorom Pomgrada d.d. u stečaju završeni 06.06.2002. godine kada je novi vlasnik kupio od Pomgrada d.d. u stečaju proizvodnu cjelinu Pomgrad gradnja d.o.o. koja je, sukladno ugovoru, ali sa novim vlasnikom, dovršila ukupne radove u luci Bar. S osnova izvođenja radova u luci Bar ostvaren je neto prihod u iznosu od 9.443.022,55 kn. Do kraja svibnja 2001. godine okončani su i građevinski radovi koje je tvrtka tada izvodila u Trogiru i Zadru.
- U tijeku stečaja održana su dva ispitna ročišta i jedno posebno ispitno ročište na kojima su ispitane i utvrđene slijedeće tražbine vjerovnika :

	PRIJAVLJENO	PRIZNATO	OSPORENO
Stečajni trošak:	20.270.117,43	20.270.117,43	-
Razlučni vjerovnici:	17.744.317,92	99.303,02	17.645.017,90
I viši isplatni red:	14.540.171,50	14.540.171,50	-
II viši isplatni red	106.326.790,79	24.872.274,74	81.454.516,08
<u>Opći isplatni red:</u>	<u>49.880.152,46</u>	<u>26.422.664,33</u>	<u>23.457.488,13</u>
UKUPNO:	208.761.550,10	86.204.531,02	122.557.022,08

- Nakon osporavanja tražbina na ispitnim ročištima vođene su parnice radi utvrđivanja potraživanja od kojih je veliki dio okončan, pa su po pravomoćnim sudskim presudama i nagodbama do 31.05.2016. utvrđene dodatne tražbine vjerovnika kako slijedi :

Stečajni trošak:	1.406.373,00
II viši isplatni red	13.238.187,21
<u>Opći isplatni red:</u>	<u>1.466.285,06</u>
UKUPNO:	16.110.845,27

- Utvrđena je imovina stečajnog dužnika koja čini stečajnu masu i to:

Hotel za samce u Velebitskoj ul. U Splitu  
 Pogon „Kanal Vlačka“ u Pločama  
 Poslovna zgrada u Gundulićevoj ul.25, Split  
 Baza Stinice sa poslovnim zgradama i zemljištem, Split  
 12 stanova u najmu (4 u Splitu i 8 u Pločama)  
 25 garaža u Splitu  
 Zemljište u Dubrovniku  
 Zemljište na Čiovu  
 Zemljište u Pločama  
 Zemljište u Splitu  
 Proizvodna cjelina „Pomgrad gradnja d.o.o.  
 Dio opreme koji nije činio gospodarsku cjelinu  
 Dio opreme za staro željezo  
 Zalihe tucanika  
 Potraživanja po obveznicama javnog duga od banaka (stara devizna štednja)  
 Potraživanja za stanove prodane obročno prema Zakonu o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo  
 Potraživanje za građevinske radove izvršene prethodnih godina (Sudan, Iran, Plomin – sudski spor u Austriji, Graz)  
 Potraživanja od kupaca  
 Obveznice javnog duga za prodane stanove RH (stara devizna štednja)

- izvršeno je vještačenje imovine stečajnog dužnika koja je činila stečajnu masu od strane vještaka gosp. Jure Malenica, gosp. Jerka Malade, gosp. Zdravka Nivića, gosp. Smiljana Tolja i gosp. Sisgorea za nekretnine te gosp. Nenada Kuzmanića za opremu, a po utvrđivanju vrijednosti, pristupilo se prodaji imovine stečajnog dužnika
- do danas je u devetnaest navrata oglašavana prodaja imovine stečajnog dužnika. Na održanim ročištima za prodaju izvršena je prodaja imovine kako slijedi:

a) prodane su sve nekretnine nespornog vlasništva i to:

10.05.2002. Hotel za samce u Velebitskoj ul. U Splitu  
 17.05.2002. Pogon „Kanal Vlačka“ u Pločama  
 05.06.2002. Dio baze Stinice, Split  
 06.06.2002. Dio baze Stinice, Split  
 10.06.2002. Poslovna zgrada u Gundulićevoj ul., Split  
 29.01.2003. Zona III, Stinice, Split  
 30.01.2003. Dio baze Stinice sa poslovnim zgradama, Split  
 03.02.2001.- 31.12.2013. *prodano je 80 stanova u otkupu i najmu u Splitu i Pločama*  
 03.02.2001.- 09.02.2009. prodano je 25 garaža u Splitu  
 06.03.2008. Zemljište sa objektom Stara gimnazija u Pločama  
 05.03.2013. Zemljište sa objektom Vatrogasni dom u Pločama

b) prodana je proizvodna cjelina „Pomgrad gradnja d.o.o.“ 06.06.2002. uz uvjet zapošljavanja 240 bivših radnika „Pomgrada d.d.“

c) prodan je dio opreme koji nije činio gospodarsku cjelinu i zalihe tucanika

d) prodan je dio potraživanja po obveznicama javnog duga banaka (stara devizna štednja)

- naplaćen je dio potraživanja iz inozemstva za izvedene građevinske radove prijašnjih godina (do 04.2002. za Sudan-dio u neto iznosu od 4.912.656,29 kn i do 11.2005. za AST-Graz-sudska presuda u neto iznosu od 6.777.685,28 kn) – sveukupno u neto iznosu od 11.690.341,57 kn.
- ostvaruje se redovan mjesečni priliv od naplate obroka za *preostalih 203 stanova* koje je Pomgrad prilikom pretvorbe uključio u temeljni kapital te obročno prodao sukladno odredbama Zakona o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo. S tim u vezi uredno se prati daljnja otplata i poduzimaju aktivnosti od strane Pomgrada, a sve sukladno obvezama po sklopljenim kupoprodajnim ugovorima.
- sortirana je, većim dijelom izlučena (cca 900 m' građe), a dijelom u Državni arhiv na Gripana otpremljena dokumentacija stečajnog dužnika, sve sukladno odredbama Zakona o arhivima i arhivskoj građi (120 m' arhivske građe). Postoji još cca 175 m' *arhivske građe* u uredu stečajnog dužnika koja se zbog rokova utvrđenih zakonom (o računovodstvu i o arhivskoj građi) još ne može izlučiti (uništiti), već mora biti na čuvanju kod stečajnog dužnika.  
*Po ostvarenom kontaktu sa Državnim arhivom kao i sa FINA-om (u dogovoru sa Državnim arhivom ovlaštena je vršiti pohranu arhivske građe, ali uz naplatu) ustanovljeno je da postoji problem glede daljnjeg prihvata arhivske građe stečajnog dužnika iz razloga što niti oni više nemaju kapaciteta za daljnju pohranu. Time se pred stečajnog dužnika postavlja pitanje pronalaženja i plaćanja adekvatnog prostora za pohranu arhivske dokumentacije koja se prema Zakonu o arhivskoj građi ne smije uništavati do isteka perioda od slijedećih deset odnosno dvadeset godina (kadrovska i platna dokumentacija).*
- u suradnji sa Koordinacijom sindikata Pomgrad d.d. u stečaju, te uz podršku Ureda Vlade RH za socijalno partnerstvo postignut je otpis dijela tražbina stečajnih vjerovnika (razlučnih, iz I isplatnog reda i iz općeg isplatnog reda), kako bi se po okončanju parnica u tijeku stvorili uvjeti da se u najvećoj mogućoj mjeri podmire potraživanja vjerovnika -radnika (II isplatni red). Izvršeni su slijedeći otpisi:

Razlučni vjerovnici:	7.368.149,09
I viši isplatni red	7.606.938,90
<u>Opći isplatni red:</u>	<u>5.757.733,82</u>
UKUPNO:	20.732.818,81

*Također, a temeljem pravomoćnih sudskih rješenja o brisanju iz sudskog registra dijela vjerovnika općeg isplatnog reda, izvršen je otpis njihovih tražbina u daljnjem iznosu od 264.267,50 kn.*

- Glede preostale imovine stečajnog dužnika (nekretnine):
  - zemljište u Dubrovniku (Lapad)
  - zemljište na Čiovu (područje kamenoloma)
  - zemljište u Splitu (Bačvice)
  - stanovi u Splitu (2 stana –zaštićeni najmoprimci )

u tijeku su radnje u svrhu okončanja sudskih sporova, brisanja zabilježbi i postizanja uknjižbe nekretnina na ime Pomgrada d.d. u stečaju u zemljišnim knjigama nadležnih sudova. Dotične radnje generiraju dodatne troškove odvjetnika, geodeta, sudskih vještaka kao i sudske troškove.

**II) U nastavku se daje pregled stanja stečajne mase nastale unovčenjem u stečaju u razdoblju od 02.02.2001. - 31.05.2016. godine:**

*Priliv ..... 88.204.197,19 kn*  
*Odliv ..... 76.522.275,06 kn*  
*Stanje ..... 11.681.922,13 kn*

U tijeku stečaja, sukladno prijedlogu stečajnog upravitelja, te nakon odobrenja Odbora vjerovnika, Stečajnog vijeća i stečajnog suca, izvršene su isplate stečajnim vjerovnicima, pa je ukupno isplaćeno:

Stečajnog troška:	21.676.490,43
Tražbina razlučnih vjerovnika:	6.596.383,68
I viši isplatni red:	7.153.816,53
<u>II viši isplatni red:</u>	<u>15.126.454,10</u>
<i>Ukupno:</i>	<i>50.553.144,74</i>

Pored gore navedenih isplata izvršene su isplate troškova koji čine ostale obveze stečajne mase kao i troškova vezanih za obavljanje djelatnosti poduzeća, jer je tijekom stečajnog postupka poduzeće obavljalo i građevinske radove u zemlji (Trogir i Zadar u 2001. godini) i inozemstvu (Bar u Crnoj Gori do polovine 2002. godine), odnosno sukladno odluci Skupštine vjerovnika društvo je nastavilo obavljati svoju osnovnu djelatnost do prodaje proizvodne cjeline Pomgrad gradnja d.o.o. .

Na dan 31.05.2016. godine, stanje preostalih nepodmirenih priznatih tražbina je slijedeće:

<i>II viši isplatni red:</i>	<i>22.984.007,85</i>
<u><i>Opći isplatni red:</i></u>	<u><i>16.848.306,06</i></u>
<i>Ukupno:</i>	<i>39.832.313,91</i>

**III) Glede sudskih sporova koji se vode protiv stečajnog dužnika stanje je slijedeće:**

- Prilikom otvaranja stečaja, sa Općinskih sudova na Trgovački sud preneseno je cca 1.239 parnica, a nakon otvaranja stečaja pristiglo je ili pokrenuto još 864 novih parnica radi utvrđivanja postojanja tražbine (još uvijek pristižu sa općinskih sudova). *Od ukupno 2.103 parnice do zaključno 31.05.2016. okončano je 1.928 parnica (91,68%) tako da je za riješiti preostalo još 175 parnica (8,32%).* Najveći broj parnica protiv Pomgrada su pokrenuli radnici- stečajni vjerovnici radi priznavanja tražbina u II višem isplatnom redu, no dio je pokrenut i od strane vjerovnika općeg isplatnog reda radi utvrđivanja postojanja njihovih tražbina (dugovanja po računima, naknade šteta, utvrđenja vlasništva itd.). *Po postignutim nagodbama i pravomoćnim presudama naknadno priznate tražbine uvrštene su u stečajni trošak (9%), II viši isplatni red (84,29%), a dio je (6,71%), uvršten u tražbine općeg isplatnog reda.*
- *Posebno izvješćujem o slijedećim parnicama koje se vode u zemlji i inozemstvu, a koje su od značaja za daljnje formiranje stečajne mase u ovom stečajnom postupku:*

1) Tijekom 2011. pokrenut je **spor sa AUDIO (sada DUUDI)**, a radi osporavanja vlasništva Pomgrada d.d. u stečaju nad četiri stana u Splitu, koje je Pomgrad u postupku pretvorbe unio u temeljni kapital, Rješenjem Općinskog suda u Splitu uknjižio vlasništvo nad istim i od kojih je 2007. i 2008. godine dva stana prodao u stečajnom postupku. Nakon navedene prodaje, po tužbi AUDIO, Županijski sud u Splitu je ukinuo gornje Rješenje o vlasništvu nad dotičnim stanovima, a da o tome Pomgrad nije imao saznanja, pa je ukidajuće rješenje Županijskog suda postalo pravomoćno. Pomgrad se žalio Ustavnom sudu radi uskrate prava na očitovanje, no Ustavni sud je odbio tu žalbu. Zato je Pomgrad podnio tužbu za utvrđenje vlasništva nad predmetnim stanovima i taj postupak je u tijeku. Vrijednost ovog spora iznosi 1.211.865,53 kn (od čega je 797.561,53 kn Pomgrad već naplatio od kupaca za dva stana - razlika od 414.304,00 kn odnosi se na dva preostala neprodana stana).

*U ožujku 2014. godine okončan je postupak za jedan od prodanih stanova, a u travnju 2016. godine je okončan postupak i za drugi prodani stan na način da je vlasništvo nad stanom utvrđeno u korist kupaca koji su stan prethodno kupili od Pomgrada. Za ostala dva stana u kojima se nalaze zaštićeni najmoprimci postupak je još u tijeku.*

2) Pomgrad d.d. u stečaju je u srpnju 2010. pokrenuo **postupak protiv tvrtke Pomgrad inženjering d.o.o. i njenog vlasnika, tvrtke Strabag SE** radi neovlaštene uporabe imena i žiga. Naime, dotične tvrtke koriste žig, ime i reference za građevinske radove koje je Pomgrad d.d. svojedobno vršio na tržištima Afrike i Bliskog istoka, a da prethodno nisu otkupili prava na ime i žig od Pomgrada d.d. u stečaju. Postupak mirenja je neuspješno okončan, pa je postupak pred Trgovačkim sudom u Splitu u kojem Pomgrad traži cca 15.000.000,00 kn nastavljen. Sudac u ovom predmetu je Ivo Bakalić. Prvostupanjskom presudom 15.P-1506/10 od 19.09.2014. utvrđeno je da je u odnosu na Pomgrad inženjering d.o.o. potraživanje Pomgrada d.d. u stečaju osnovano te da mu isti ima isplatiti pravičnu novčanu naknadu s osnova nepoštenog trgovanja, dok je tužbeni zahtjev u odnosu na STRABAG SE odbijen. Obje strane u postupku su uložile žalbu na presudu pa se predmet sada nalazi na Visokom trgovačkom sudu u Zagrebu.

3) **Grad Split (blokovi)** – radi se o postupku protiv Grada Splita radi isplate naknade za 9 betonskih blokova koji podupiru zid u Velebitskoj ulici. U tom predmetu je prvostupanjskom presudom TS Split dosudio 352.284,72 kn u korist Pomgrada (sudac Vuković Velimir). VTS je dotičnu presudu ukinuo i vratio TS Split na ponovno odlučivanje 11.04.2012.godine. TS Split je u ponovljenom postupku dne 23.02.2015. donio presudu kojom se nalaže Gradu Splitu da isplati Pomgradu d.d. u stečaju 67.420,50 kn uvećano za zatezne kamate te da mu vrati spornih 9 betonskih blokova. Na ovu presudu obje strane su uložile žalbu VTS-u.

4) **Grad Split (Bačvice zemljište)** – tijekom sudskog postupka koji je Grad Split vodio protiv Pomgrada, jer da je predmetno zemljište u funkciji od javnog interesa te sukladno tome ne može biti vlasništvo Pomgrada (premda ga je Pomgrad unio u temeljni kapital i isto je iskazano u Rješenju o iskazu nekretnina), Sud je naložio vještačenje kojim je utvrđeno da se od ukupne površine od 471,00 m<sup>2</sup>, površina od 311,00 m<sup>2</sup> nalazi u funkciji javnog dobra, a svega 160,00 m<sup>2</sup> nije u funkciji javnog dobra (radi se o dvije fizički odvojene čestice). Postupak je okončan pravomoćnom presudom VTS-a u korist Pomgrada i to na način da se odbija zahtjev Grada Splita da se predmetne nekretnine izdvoje iz stečajne mase.

Obzirom da je vještvom utvrđeno kako č.z. 9747/18 površine 311 m<sup>2</sup> u naravi predstavlja javno dobro (dvor koji je ujedno i pristup zgradi Nastavnog zavoda za javno zdravstvo na Bačvicama), a vlasništvo je već utvrđeno u korist Pomgrada, upućen je prijedlog Gradu Splitu za isplatu odgovarajuće naknade Pomgradu za dotično zemljište. Zemljište je već oglašeno za prodaju, no preferira se dogovor. Ukoliko se isti ne postigne, zemljište će se ograditi i nastaviti nuditi na prodaju - pristup zgradi NZJZ-a može se ostvariti i sa zadnje strane zgrade.

Izgrađeno zemljište č.zgr. 2816/3 (čestica zgrade – zgrada koja se je tu nalazila srušena je tijekom bombardiranja u 2.svjetskom ratu) površine od 160 m<sup>2</sup>, je također utvrđeno kao vlasništvo Pomgrada i oglašeno na prodaju..

Za obje nekretnine izvršena je procjena vrijednosti u siječnju 2015. po sudskom vještaku Žižić Stipanu. Za č.z. 9747/18 procijenio je tržišnu vrijednost na 155.500,00 EUR dok je za č.zgr. 2816/3 procijenio tržišnu vrijednost na 80.000,00 EUR.

U međuvremenu je postignuto brisanje zabilježbi sa predmetnih nekretnina i one su u prosincu 2015. oglašene na prodaju, no nije bilo interesa od strane kupaca.

**5) Dubrovnik (zemljište i objekt na zemljištu)** - u odnosu na ovo zemljište u veljači 2015. pravomoćnom presudom VTS-a okončan je spor sa tužiteljicom Jelavić Katom.

Postignuto je i brisanje dijela zabilježbi koje se odnose na taj spor.

Spor sa Savičić Zoranom, drugim tužiteljem u vezi ove nekretnine je također pravomoćno okončan i brisane su sve zabilježbe vezane uz taj predmet.

Nadalje, Katastar u Dubrovniku izdao je 22.01.2014. Rješenje o promjeni podataka vezanih za zemljište u Dubrovniku na način da se sukladno dostavljenom geodetskom elaboratu utvrđuje površina od 1690 m<sup>2</sup> kao neplodno zemljište, a površina od 172 m<sup>2</sup> kao izgrađeno zemljište, ukupno 1862 m<sup>2</sup>, a posjednik je Pomgrad d.d. u stečaju.

U Zemljišniku je izvršena usklada iskazane površine sa stvarnim stanjem – treba napomenuti da se Jelavić Kata i s tim u vezi žalila i upisala zabilježbu.

Ova nekretnina se kontinuirano oglašava na prodaju, no premda je vrlo atraktivna, za nju se još nije našao kupac uglavnom radi ometanja prodaje od strane Kate Jelavić.

Radi se o tome da se na predmetnom zemljištu nalazi montažna baraka koju je Pomgrad također unio u temeljni kapital, a Jelavić Kata i Savičić Zoran, (odnosno njihova prednica Dželalija Kata) su se bespravno uselili u istu i tražili utvrđenje vlasništva nad objektom i pripadajućim zemljištem na svoje ime što im je sudskim presudama osporeno.

*Premda je izgubila spor za utvrđenje vlasništva nad predmetnom barakom i pripadajućim joj zemljištem, Kata Jelavić je u veljači 2015. bez znanja Pomgrada d.d. u stečaju kao vlasnika, od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Grada Dubrovnika isposlovala Uporabnu dozvolu na svoje ime za spornu baraku. Odmah po saznanju o tom događaju, dne 09.05.2016. Pomgrad d.d. u stečaju je putem svoje odvjetnice uputio rečenom Upravnom odjelu zahtjev za obnovu postupka dobivanja Uporabne dozvole. Također je odvjetnici naloženo da poduzme sve daljnje radnje u smislu stvarnog onemogućavanja uporabe predmetne barake čim se za to stvore zakonski uvjeti (isključenje vode i struje itd.)*

Radi izgradnje garaže na samoj međi, protiv susjeda Margaretić Vlahe, dne 25.10.2013. podnesena je prijava Građevinskoj inspekciji u Dubrovniku o čijem postupanju još nema saznanja niti su odgovorili na upite koje im je Pomgrad uputio s tim u vezi, a nisu uspjeli niti pokušaji telefonskog kontakta sa pročelnikom. Na upućene mailove također nisu odgovorili. Prema zadnjem vještačenju, nekretnina u Dubrovniku procijenjena je na vrijednost od 13.072.754,80 kn.

**6) Čiovo (zemljište)** – radi se o 9 (devet) čestica ukupne površine 19.326,00 m<sup>2</sup>, a koje se nalaze na Čiovu na području Slatina (područje Grada Splita). Bivši vlasnici (zemljište su stekli po rješenjima Komisije za uzurpaciju), nakon što je Pomgrad iskapanjem kamena devastirao dotično zemljište, tužili su Pomgrad koji im je po presudama isplatio tadašnju punu tržišnu cijenu zemljišta. Potom je Pomgrad tražio utvrđenje vlasništva nad zemljištem na svoje ime i po pravomoćnim presudama uglavnom ga je i dobio. Dio tih postupaka okončan je prije pretvorbe, pa su te čestice navedene u Rješenju o pretvorbi, a dio postupaka okončan je nakon pretvorbe. Zemljište je činilo vanknjižnu imovinu stečajnog dužnika. U stečaju se pristupilo sređivanju zemljišno-knjižnog stanja radi prodaje te imovine. Pri tom se ispostavilo da su dotične čestice u međuvremenu prenesene na brojne nove vlasnike i to po ostavinskim rješenjima. Radi rješavanja pravnog slijeda Pomgrad je morao prikupiti prijepise svih rješenja i ostale relevantne dokumentacije iz sudskog arhiva, što je do danas napokon okončano. Trenutno stanje je slijedeće:

- uknjiženo je vlasništvo nad č.z. 2039/130 površine 1.800 m<sup>2</sup>  
- u tijeku su pojedinačni ispravni postupci za č.z. 2039/125 površine 900 m<sup>2</sup>, za č.z. 2039/128 površine 1.294 m<sup>2</sup> i za č.z. 2039/129 ukupne površine 2.358 m<sup>2</sup>, za č.z. 2039/133 površine 1.769 m<sup>2</sup> i za č.z. 2039/134 površine 1.750 m<sup>2</sup>  
- za č.z. 2039/132 površine 3.877 m<sup>2</sup> nastavljen je spor za utvrđenje vlasništva (ovo zemljište nalazi se u rješenju o iskazu nekretnina)  
- za č.z. 2039/126 površine 1.127 m<sup>2</sup>, premda se nalazi u rješenju o iskazu nekretnina, još se vodi postupak za utvrđenje vlasništva  
- za č.z. 2039/124 površine 4.451 m<sup>2</sup> naknadno je pokrenut postupak za utvrđenje vlasništva jer je u prijašnjoj tužbi koja je riješena u korist Pomgrada pogrešno naveden broj čestice (ovo zemljište nije u rješenju o iskazu nekretnina)  
Ističem da je za sve prethodno navedene čestice Pomgrad platio tadašnju punu tržišnu cijenu te da sukladno tome ima zakonski osnov da traži utvrđenje vlasništva na svoje ime tamo gdje to još nije riješeno.

*Nadalje, po okončanju navedenih postupaka, za svaku od čestica trebat će izvršiti identifikaciju i parcelaciju, jer se radi o idealnom suvlasništvu u površinski većim česticama, a nakon toga treba izvršiti procjenu vrijednosti po sudskom vještaku.*

*Glede zemljišta na Čiovu, dne 09.09.2015. upućen je Gradu Splitu prijedlog za zajedničko traženje pogodnog investitora, obzirom da sve navedene čestice sa sjevera graniče sa česticom u vlasništvu Grada Splita, a koja se čestica nalazi uz more. Cjelina je pogodna za gradnju luke nautičkog turizma, tim više što je more ispred izjaružano još u vrijeme kada je Pomgrad u kamenolomu na Čiovu vršio eksploataciju kamena, a uz odobrenje Grada Splita, potencijalni investitor bi potrebni kamen za gradnju imao na licu mjesta. Grad Split se do danas nije očitovao na prijedloge Pomgrada d.d. u stečaju.*

**7) Sudan (naplata potraživanja)** - putem opunomoćenog posrednika gosp. Ibrahim Abu Bakr Ahmeda iz Port Sudana postiglo se donošenje konačne presude u korist Pomgrada, a za naplatu nepodmirenih potraživanja za građevinske radove izvedene u razdoblju prije otvaranja stečaja nad Pomgradom.

*Prema posljednjem izvješću posrednika od 15.12.2015. konačni ishod parnice koju je Pomgrad dobio, više ne može ni na koji način biti promijenjen ili poništen. Preostalo je realizirati naplatu od Central Bank of Sudan iznosa od 440.232,61 USD + kamate + troškove parnice u iznosu od 11.072,96 sudanskih funti + 10.000,00 sudanskih funti za troškove odvjetnika. Ovdje će trebati podmiriti i troškove posrednika za koje će on ispostaviti račun kada naplata bude izvršena.*

*U vezi sa Sudanom se pojavio neočekivani problem, jer nam Ambasada Sudana u Rimu do danas nije izvršila nadovjeru produžetka važenja punomoći za našeg posrednika što je od njih zatraženo još u siječnju 2016. u uobičajenoj proceduri koju smo u više navrata bez poteškoća provodili prilikom dosadašnjih produžavanja važenja punomoći našem posredniku Abu Bakru.*

*U datim okolnostima, posrednik ne može pristupiti naplati u korist Pomgrada po pravomoćnoj presudi, jer više ne raspolaže važećom punomoći. Zato se moramo obratiti za pomoć našem MVPEI kako bi se naplata izvršila uz njihovu pomoć i preko njih. Nažalost, naše aktivnosti dodatno ometa nestabilna domaća politička situacija.*

#### **IV) Glede neunovčenih predmeta stečajne mase za unovčenje je preostalo:**

Zemljište u Dubrovniku

Zemljište na Čiovu

Zemljište u Splitu na Bačvicama

2 stana u Splitu – zaštićeni najmoprimci (izmjena zakona)

Kako je već prethodno obrazloženo, prodaju dotične imovine još uvijek ometaju sudski postupci u tijeku i nesređeno zemljišno-knjižno stanje, a dijelom i spor oporavak tržišta nekretnina.

*Može se konstatirati da je u vezi sređivanja zemljišno-knjižnog stanja preostalih nekretnina stečajnog dužnika obavljeno puno posla, no još treba vremena da bi se posao obavio u potpunosti.*

*Dio zemljišno-knjižnih radnji odnosi se i na nekretnine koje je stečajni dužnik ranije prodao kao vanknjižnu imovinu pa se novi vlasnici takvih nekretnina ne mogu uknjižiti bez pomoći i sudjelovanja prodavatelja Pomgrada d.d. u stečaju.*

*Nova zemljišno-knjižna problematika otvara se u posljednje vrijeme, jer su gradovi i općine prema europskim direktivama pristupili uskladi zemljišnih knjiga.*

*Posljedica toga je da Pomgradu d.d. u stečaju pristižu rješenja o uknjižbi nekretnina na njegovo ime. Mahom se radi o zemljištu na kojem su sagrađene stambene zgrade sa stanovima koje su otkupili bivši nositelji stanarskog prava zajedno sa pripadajućim zemljištem. Međutim, tada zakonom o otkupu stanova nije bilo precizirano što se podrazumijeva pod pripadajućim zemljištem neke zgrade (uobičajeno se smatralo da je to građevna čestica na kojoj je zgrada sagrađena, a što je danas slučaj sa novosagrađenim zgradama).*

*U postupcima etažiranja zgrada za koje je stanoupraviteljima zgrada propisana zakonska obveza provođenja, prevladavajuća praksa je da se povezivanje zgrade i pripadajućeg zemljišta vrši na način da se kao pripadajuće zemljište mahom tretira zemljište ispod same zgrade.*

*No u vrijeme procjene vrijednosti stanova u postupku pretvorbe, pripadajuće zemljište činile su građevinske čestice na kojima je zgrada izgrađena, a koje su u načelu bile znatno veće od same tlocrtne površine zgrade.*

*Sada se zemljišne knjige sređuju na način da se postojeća čestica cijepa na česticu zgrade ispod koje se nalazi pripadajuće zemljište, a preostali dio prijašnje čestice upisuje se u zemljišne knjige kao vlasništvo Pomgrada d.d. u stečaju.*

*Da li je takvo zemljište nesporno vlasništvo Pomgrada obzirom da u vrijeme procjene stanova u postupku pretvorbe čestica nije bila pocijepana?*

*Kako ne bi bilo dilema oko vlasništva s tim u vezi obratili smo se DUUDI-ju za stav.*

U odnosu na zemljište u Dubrovniku ističem da se dotično zemljište moglo prodati u lipnju 2008. godine neposrednom pogodbom za iznos od 19.100.000,00 kn kada su tri ponuđača dostavila ponude i glede čega je Odbor vjerovnika donio odluku o prodaji (vidi Zapisnik Skupštine vjerovnika od 12.06.2008. godine). Međutim, stečajni sudac je rješenjem od 13.06.2008. ukinuo odluku Skupštine vjerovnika. Ponuđači su se na to rješenje žalili VTS-u pa je naknadno VTS ukinuo dotično rješenje stečajnog suca, no kupci su u međuvremenu odustali od kupovine. Odbor vjerovnika (kojeg čine članovi sa većinskim brojem glasova u Skupštini vjerovnika), na samoj Skupštini od 12.06.2008. je odlučio da se ova nekretnina ne prodaje za iznos manji od 19.000.000,00 kn. Ukoliko ne dođe do značajnijeg oporavka tržišta nekretnina, takva cijena se neće moći postići, pa je Odbor zauzeo stav da se u slučaju da se kod prodaje ne postigne puna cijena, za razliku (izgubljeni priliv) tuži RH. U odnosu na ovu nekretninu u kolovozu 2015. oglašeno je prikupljanje ponuda bez isticanja isključne cijene, međutim nije bilo interesa kupaca za nekretninu ni u takvim uvjetima, nesumnjivo radi zabilježbi upisanih na nekretnini od strane Jelavić Kate.

*Iznenađuje nekontrolirano upisivanje suštinski besmislenih zabilježbi u zemljišnu knjigu, od strane zemljišnika u Dubrovniku, kao što je npr. upis zabilježbe protivljenja Kate Jelavić brisanju zabilježbe tečenja spora, a sve to u situaciju kada je zemljišniku nedvojbeno poznato, na temelju prethodno dostavljene pravomoćne presude da je spor zaista okončan i da ne postoji zakonski temelj za protivljenje brisanju zabilježbe tečenja spora. Procjenjujem da se ovdje radi o organiziranim koruptivnim radnjama u*

*cilju sprječavanja prodaje ove atraktivne imovine i predlažem da se cijeli slučaj prijavi DORH-u!*

**V) Glede nenaplaćenih potraživanja** stečajni dužnik provodi radnje radi naplate

- **potraživanja za radove izvršene u inozemstvu** prije otvaranja stečajnog postupka.

Prema srednjem tečaju HNB na dan 31.05.2016. koji iznosi: 1 USD = 6,726556 kn nominalna vrijednost potraživanja je:

- za radove u Sudanu (dio) 440.232,61 USD .....	2.961.249,30 kn
- za radove u Iranu 950.000,00 USD .....	6.390.228,20 kn

**Stanje naplate iz Sudana** potanko je obrazloženo prethodno pod III.7.

U odnosu na **naplatu potraživanja iz Irana** putem posredničke tvrtke MEDIANA AB sa sjedištem u Stockholmu, Švedska, i tuzemnog posrednika gosp. Dag Baldasara do dana ovog izvješća nema novih informacija. Razmatra se mogućnost većeg angažmana diplomatskih krugova sada kada su obnovljene političke veze sa Iranom no i s tim u vezi postupanje ometa nestabilan domaća politička situacija.

- **nedospjela nenaplaćena potraživanja po stambenim kreditima za stanove u otkupu** koja na dan 31.05.2016. iznose 3.330.311,93 kn.

Sukladno mišljenju Vijeća sudaca RH, kao i Ministarstva financija, od uplata za stanove u otkupu, za vrijeme trajanja stečajnog postupka ukupan iznos uplata predstavlja stečajnu masu stečajnog dužnika te stečajni dužnik nema obvezu uplate 65% sredstava u korist Državnog proračuna RH, no u slučaju prodaje nenaplaćenog i nedospjelog potraživanja, mišljenje je stručnjaka da stečajni dužnik može prodavati samo „svojih“ 35% nedospjelih potraživanja te da stjecatelj potraživanja treba preuzeti sva ostala prava i obveze uključujući i obvezu da 65% sredstava koja ubuduće naplati za stanove uplaćuje u korist Državnog proračuna, kako je to Zakon o otkupu stanova inače predviđao.

U privitku prijašnjih izvješća stečajnom sucu, nalazi se i izvješće o potraživanjima za stanove u otkupu u kojem je detaljno elaborirana ukupna problematika glede ove imovine stečajnog dužnika.

Mišljenja sam da se glede ovog potraživanja neće moći ostvariti značajniji priliv prilikom njegove prodaje ukoliko se uopće pojavi kupac potraživanja koji bi bio voljan i kvalificiran preuzeti sve obveze prodavatelja stanova prema kupcima stanova.

Sva ostala naplativa potraživanja stečajnog dužnika su naplaćena tijekom provođenja ovog stečajnog postupka.

**VI) Novčana sredstva u ukupnom iznosu od 11.592.126,41 kn, koja su bila predmet rezervacije u ovom stečajnom postupku (upravo iz razloga odvijanja brojnih sudskih sporova i to baš sa vjerovnicima II višeg isplatnog reda), a koja su ostala blokirana na računu u CREDO banci**

Pomgrad d.d. u stečaju držao je ova sredstva deponirana na žiro-računu u CREDO banci nad kojom je odlukom HNB-a 22.studenog 2011. godine otvoren postupak prisilne likvidacije.

Netom prije toga, kako je tijekom 2011. godine okončan najveći dio parnica (bilo ih je preostalo u tijeku još oko 230), pristupilo se radnjama u cilju isplate tražbina. Na prijedlog stečajnog upravitelja Odbor vjerovnika Pomgrada d.d. u stečaju na sjednici održanoj 21.11.2011. kao i na nastavku dotične sjednice održanom 12.12.2011. odlučio je da se izvrše isplate tražbina vjerovnicima II višeg isplatnog reda.

Po saznanju o likvidaciji CREDO banke, poduzet je niz aktivnosti od strane stečajnog upravitelja Pomgrada d.d. u stečaju, Odbora vjerovnika i Koordinacije sindikata Pomgrada sa ciljem oslobađanja sredstava deponiranih na računu Pomgrada d.d. u stečaju i to sa obrazloženjem da se ne radi o sredstvima pravne osobe koja obavlja djelatnost, već se radi o sredstvima koja su vlasništvo stečajnih vjerovnika bivših radnika, dakle, fizičkih osoba, te time Agencija za osiguranje depozita ima zakonsku obvezu obešteti dotične fizičke osobe.

Pomgrad d.d. u stečaju je dobio i podršku Trgovačkog suda u Splitu u tom smislu, te su do kraja provedene sve zakonske radnje i doneseno je pravomoćno rješenje o isplati tražbina vjerovnicima II višeg isplatnog reda iznosa od 11.592.126,41 kn.

U međuvremenu, nad CREDO bankom je dne 16.01.2012. otvoren i stečajni postupak, pa je Pomgrad d.d. u stečaju, opreza radi, podnio i prijavu tražbine u stečaju glede navedenih novčanih sredstava.

Pomgrad d.d. u stečaju zatražio je pomoć Sabora za rješavanje ove situacije, pa je Odbor za proračun Sabora RH predmet dostavio Ustavnom sudu na mišljenje. Do dana podnošenja ovog izvješća Ustavni sud se još nije očitovao s tim u vezi.

Također, u stečajnom postupku CREDO banke još nisu pravomoćno utvrđeni isplatni redovi, jer je dio vjerovnika podnio tužbu koja je sada na VTS-u, a radi načina utvrđivanja isplatnih redova suprotnog Stečajnom zakonu.

Pomoć je zatražena i od Ureda premijera RH koji se izjasnio na način da se u dogovoru sa stečajnim upraviteljem i stečajnim sucem CREDO banke, Pomgradova potraživanja razvrstaju kao radnička potraživanja u stečaju što bi prema Stečajnom zakonu podrazumijevalo II viši isplatni red.

Međutim, u travnju 2015. godine je stečajna upraviteljica CREDO banke prihvatila da se potraživanje prenese na radnike, ali u 5. isplatnom redu. O svemu je obaviješten Odbor vjerovnika od kojeg je zatraženo očitovanje se s tim u vezi kao i glede daljnjeg postupanja prema CREDO banci u stečaju, a koje očitovanje Odbor vjerovnika do danas nije dostavio.

*Također, kako je prošlo više od 4 godine od stečaja CREDO banke, a nije izvjesno da će kroz namirenje njenih vjerovnika Pomgrad postići povrat sredstava koja su se nalazila na njegovom računu kod CREDO banke, stečajni upravitelj predlaže da se dotična sredstva u poslovnim knjigama stečajnog dužnika prenesu među sumnjiva i sporna potraživanja. Sada dok su u poslovnim knjigama evidentirana kao novčana sredstva, stvara se privid da stečajni dužnik po računima na dan 31.05.2016. raspolaže iznosom od 11.681.922,13 kn dok u stvarnosti raspolaže sa iznosom od svega 89.795,72 kn.*

**VII)** Tijekom provođenja stečajnog postupka održano je 30 sjednica Odbora vjerovnika na kojima su donošene Odluke sukladno Stečajnom zakonu. Odbor vjerovnika društva aktivno je sudjelovao u donošenju svih odluka važnih za provođenje ovog stečaja.

Isto tako, stečajni upravitelj je redovito dostavljao izvješća o tijeku stečaja svim stečajnim sucima koji su vodili ovaj stečaj kao i Odboru vjerovnika.

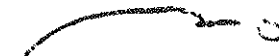
*Nakon što je krajem prosinca 2015. stečajni upravitelj dostavio izvješće o tijeku stečajnog postupka Odboru vjerovnika, u veljači 2016. obaviješten je od strane dosadašnjeg Predsjednika Odbora vjerovnika, odvjetnika SSSH-a gosp. Kačić Zorana kako je on otišao u mirovinu te da se više ne smatra ovlaštenim za zastupanje vjerovnika-bivših radnika Pomgrada te da bi SSSH trebao odrediti drugu osobu umjesto njega.*

*Kako je on u formalnom smislu i dalje Predsjednik Odbora vjerovnika Pomgrada d.d. u stečaju, stečajni upravitelj ga je pozvao da zakaže sjednicu Odbora vjerovnika na kojoj bi jedna od točaka dnevnog reda bila i njegovo razrješenje te imenovanje druge osobe. S tim u vezi još nije pristiglo očitovanje od gosp. Kačića.*

**VIII)** Glede daljnjeg odvijanja ovog stečajnog postupka, imajući u vidu još uvijek značajan broj sudskih postupaka koji se vode protiv stečajnog dužnika s jedne strane, te sudske postupke koje vodi sam stečajni dužnik radi utvrđenja vlasništva te uknjižbe i daljnje prodaje imovine s druge strane, može se konstatirati da daljnji tijek i trajanje ovog stečaja ovise o dinamici rješavanja spomenutih postupaka na nadležnim sudovima, a prisutna je i neizvjesnost prodaje imovine koja čini značajnu stečajnu masu ovog stečajnog dužnika.

U spis se prilažu i financijska izvješća za 2015. godinu.

**Stečajni upravitelj:**



(Ivo Jukić dipl.ing.)



- U privitku:
1. pregled stanja priznatih tražbina
  2. pregled priliva i odliva sredstava u stečaju
  3. pregled sudskih sporova u tijeku
  4. dopis Gradu Splitu od 09.09.2015.
  5. kronologija zbivanja u odnosu na CREDO banku
  6. financijska izvješća za 2015. (prijava PD, bilanca, račun dobiti i gubitka)