

ODVJETNIK DAMIR BATARELO

Trg Hrvatske bratske zajednice 2B/II * 21000, Split
Tel. 021/480-477 (099 5797-141) (0989087517) damir.batarelo246@gmail.com

U Splitu, 08. srpnja 2026. godine

g. Meri Šitić

stečajna upraviteljica

Electro Dynamic d.o.o. u stečaju

Predmet: PRAVNA OBRADA PREDMETA ELECTRO DYNAMIC D.O.O.U STEČAJU A PO
ZAHTJEVU ILIRIUM NEKRETNINE d.o.o.

Poštovana u privitku Vam dostavljam obradu poslanih dokumenata od strane t.d. Ilirium
nekretnine d.o.o. zastupane po punomoćnicima i to kako slijedi:

1. Pregledao sam dostupnu mi dokumentaciju i posebno podneske punomoćnika
ILIRIUM NEKRETNINE d.o.o.i utvrdio slijedeće:

a.- između td. Electro Dynamic i Stanograd stambena zadruga zaključena su dva
ugovora i to jedan broj **4803/03** za **PP broj 4** u prizemlju površine 60,51 m2 na čest.zem.
broj 377 ZU 6572 KO Vrapče novo prema građevnoj dozvoli od 16.02.2020. godine i to
od 31.07.2003. godine za iznos od 622.731,00 kuna

b.- drugi ugovor je broj **4764/2002** za **PP broj 3** u ulazu A,u prizemlju površine 61,58 m2
od 11.11.2002.godine na iznos od 400.000,00 kuna

**Uz niti jedan ugovor nema dokaza o kompletnom plaćanju a nema niti tabularnu
izjavu radi knjiženja niti dokaza o završetku radova i Zapisnika o predaji u posjed,
nema građevinske dozvole niti zapisnika o tehničkom pregledu objekta, uporabne
dozvole i druge potrebne dokumentacije vezano za legalnost objekta, nema
elaborata etažiranja, nema identifikacije nekretnina i svega drugog potrebnog.**

2. a - Nakon toga imamo ugovore sačinjene između Eletro Dynaimc d.o.o. i Ilirium
nekretnine d.o.o. o prodaji i to baš ugovor **broj 050903** za **PP broj A3 u ulazu
31A**,prizemlje površine 60,51m2 opet na kat.čest. broj 377 ZU 6572 KO Vrapče i opet po
istoj građevnoj dozvoli (koju nemamo) za cijenu od **554.525,14** kuna (rok plaćanja do
31.12.2003.g.) i opet nema tabularne izjave niti dokaza o završetku i predaji u posjed (čl.
6 navodi datum isplate kao datum predaje u posjed a ugovor je ovjeren i u javnog
bilježnika Stjepana Šaškora kad je i zaključen – dana 04.09.2003. godine

2. b –drugi ugovor je broj **170703** za PP 4 ulica Črnomerec 31a, prizemlje površine
61,58 m2 opet sve isto samo je sad cijena **568.481,93 kune** rok plaćanja 50 %
odmah po potpisu ugovora a 50 % do 31.10.2003.godine, U čl. 5 piše da će uplatom
konačne cijene steći pravo vlasništva, uvest će ga se u posjed i datu mu tabularnu
izjavu.a u čl.9. da će se sve to skupa utvrditi prilikom završetka projekta i
primopredaje. Ugovor je zaključen i ovjeren dana 17.07.2003.i ovjeren u JB Stjepan
Šaškor istog dana.

ODVJETNIK DAMIR BATARELO

3. ILIRIUM NEKRETNINE je dostavio dokument naziva izlist sa žiro računa (vjerodostojnost tog dokumenta mi nije moguće provjeriti) a ne znam da li ED u svojoj arhivi ima dokumente iz te 2003. godine i da li ih se još čuva što bi trebalo provjeriti u knjigovodstvu stečajnog dužnika:

U izlistu koji je priložilo društvo ILIRIUM NEKRETNIE stoje uplate

- 284.240,97 (avans za nekretninu piše) 22.07.2003
- 277.262,57 (avans ne piše za koju nekretninu) od 09.09.2003.g.
- 50.000,00 kn (avans za nekretninu) 12.08.2003
- 100.000,00 kn (plaćanje po računu ?? nema broja računa) 06.11.2003
- 134.240,96 (avans za nekretninu) 14.11.2003
- 111.494,00 ((nema svrhe uplate ????) 23.01.2004
- 100.000,00 (nema svrhe uplate ????) 04.02.2004
- 100.000,00 (nema svrhe uplate ???) 02.03.2004

UKUPNO DUG PO DVA UGOVORA:

554.525,14 KN PLUS 568.481,93 KN = **1.123.007,07 KUNA**

UKUPNO PO LISTI UPLAĆENO: **1.157.238,50 KUNE**

Vjerodostojnost uplata i što je i kada i za koji ugovor plaćeno ja ne mogu utvrditi jer bi to trebao dokazati kupac stanova ili da to odradi sudski vještak za financije. (ja ne mogu utvrditi valjanost uplata niti o tome postoji dokazi osim izlista sa računa bez pečata i potpisa i ovjere banke)

Nadalje nema podataka o dovršetku projekta i objekta, nema identifikacije nekretnina (krivi brojevi katastra i zemljišnika) nema dokaza o etažiranju zgrade tako da je teško reći što je ispravno a što neispravno.

Ista je situacija i sa Izlučnim zahtjevom prema kojem opet nije dobra identifikacija jer se navode dva poslovna prostora jedan oznake broj 2 a drugi oznake broj 3 ili A 3 treći a nema onoga broj A4 ??? Meni je to nejasno iz očitovanja stečajnog upravitelja g. Peteka kao i iz dostavljene mi dokumentacije posebno stoga jer ako je nešto napravljen po građevinskoj dozvoli moralo bi imati i tehnički pregled i uporabnu dozvolu i moralo je biti etažirano i provedeno kroz zemljišne knjige suda i kroz katastar a sve skupa to nedostaje.

Dakle sve skupa je apsolutno neusklađeno i ne zna se zapravo što se radi i o čemu se radi, što je točno sve ugovoreno, što je i kada i na koji način plaćeno i gdje su relevantni dokazi o izvršenom plaćanju (potvrda banke ili potvrda sudskog vještaka za fianncije i tome slično). Bez dodatne dokumentacije (elaborata etažiranja, zapisnika o tehničkom pregledu ili legalizacije ili identifikacije nekretnine, uporabne dozvole i svemu o stalome) nije moguće točno utvrditi što bi se trebalo dati kao ispravu Ilirium nekretnine d.o.o. pa po meni u ovoj fazi postupka niti nemamo obvezu izrade Aneksa ili davanja tabularne izjave

i to nakon toliko godina nakon što se sve skupa ovo događalo. Posebno nema relevantnih i nespornih valjanih dokaza da je sve plaćeno.

Zaključno:

1. Treba naložiti Ilirium nekretnine d.o.o. dostavu dokaza i to: da je cijena plaćena i trebaju nam dokazi o legalnosti građevine i prostora, elaborati etažiranja, uporabna dozvola ili legalizacija. Kad se sve uskladi i dostavi nakon toga odlučiti kako riješiti ovaj predmet. Naime, ako je sve plaćeno i ako dobijemo urednu dokumentaciju po mom mišljenju trebamo pozitivno reagirati a ako nije sve plaćeno treba tražiti da se plati prema sadašnjim cijenama ili procjeni sudskog vještaka ili tražiti očitovanje do skupštine vjerovnika a opet sve pod uvjetom da se dostave dokazi o legalnosti građevine i obavljenim radovima i druga relevantna dokumentacija da bi se o istoj moglo odlučivati.
2. Pitanje je ima li Electro Dynamic d.o.o. u stečaju bilo kakvu obvezu prema Ilirium nekretnine bilo za izdavanje tabularne izjave (ona postoji u ugovoru u članku 5. i 6.) pa držim da nekog stvarnog pravnog učinka ne bi trebalo biti a „Ilirium nekretnine „ d.o.o. (ako ima valjane isprave od stečajnog upravitelja upisanog vlasnika Stambena zadruge Stanograd i potvrđen izlučni zahtjev može svoja prava ostvarivati u drugim postupcima (npr. Kroz pojedinačni ispravni postupak pred Općinskim sudom u Zagrebu) bez sudjelovanja stečajnog dužnika Electro Dynamic d.o.o.
3. Ako Ilirium nekretnine d.o.o. drži da bi imao „obvezno pravni zahtjev“ prema Electro Dynamic d.o.o. u stečaju za isti mu je svakako nastupila zastara.

Odvjetnik Damir Batarelo