



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

11. St. 1196/2016. – 16.11.2017.

Odbor vjerovnika

ZAPISNIK

s 31. sjednice Odbora vjerovnika Konstruktor-inženjering-a d.d. – u stečaju održane dana **03. srpnja 2025. godine** s početkom u **10,00 sati** u prostorijama trgovačkog društva Konstruktor inženjering-a d.d. – u stečaju, Split, Svačićeva 4/III.

Prisutni:

- za Odbor vjerovnika:
 1. Tomislav Krka, predsjednik
 2. Hrvatske šume, član, po odvjetnici Katarina Zrilić, zamjenici punomoćnika
 3. Dražen Granić, član
 4. Marija Marušić, član
 5. Ivan Čeko, član
- Josip Hrga, stečajni upravitelj
- Ostali:
 - Odvjetnica Julija Vladušić
 - Sandra Palić, zapisničar
 - Luka Pribisalić, kandidat za stečajnog upravitelja na stručnoj praksi

Dnevni red

1. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
2. Uknjižba zgrade u Splitu, Svačićeva 4.
3. Izvješće o svim sporovima u kojima je KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. Split u stečaju tužitelj i tuženik
4. Odluka o izboru odvjetnika koji će dati mišljenje o osnovanosti tužbenih zahtjeva u kojima je KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. Split u stečaju tuženik
5. Rasprava o prijedlogu stečajnog upravitelja o prikupljanju ponuda vezanih za prodaju nespornih dijelova zgrade koji su vlasništvo KONSTRUKTOR-INŽENJERINGA d.d. Split u stečaju
6. Razno

Predsjednik Odbora vjerovnika je izjavio da do sada nije bila zakazana sjednica Odbora vjerovnika iz razloga što je na 3 sjednice Odbora vjerovnika da se predmetni sporovi neće rješavati mirnim putem, a ujedno je i Skupština donijela odluku da se nastave svi parnični postupci. Ništa posebno nije dobio da bi smatrao da bi Odbor vjerovnika trebao

donijeti neku odluku. Budući da je član Odbora vjerovnika Dražen Granić dostavio dopis od 16.06.2025. godine, u kojem dopisu predlaže sazivanje sjednice Odbora vjerovnika, to je onda ova sjednica sazvana s predloženim dnevnim redom.

Član Odbora vjerovnika Dražen Granić traži dopunu Dnevnog reda odnosno traži da se pod točkom ad) 6 Razno raspravlja i o izboru predsjednika Odbora vjerovnika.

Predsjednik Odbora vjerovnika izjavljuje da navedenu točku neće staviti na Dnevni red jer je za današnji dnevni red utvrđeno o čemu će Odbor vjerovnika raspravljati.

Član Odbora vjerovnika Dražen Granić je istakao kako je predsjednik Odbora sam sastavio točke Dnevnog reda, bez ikakve konzultacije sa ostalim članovima Odbora. Nadalje, traži da se iz Dnevnog reda izbací točka ad 1) Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase jer materijale odnosno predmetno izvješće članovi Odbora vjerovnika nisu dobili na vrijeme, odnosno predsjednik Odbora isto nije dostavio članovima Odbora.

Predsjednik Odbora vjerovnika nije predložio usvajanje predloženog Dnevnog reda.

Ad 1.

Prisutni članovi Odbora vjerovnika su sa 4 glasa za i 1 glasom protiv (Tomislav Krka) donijeli

ODLUKU

Neće se raspravljati o Izvješću stečajnog upravitelja o tijeku stečajnoga postupka i stanju stečajne mase za razdoblje od 01.04.2025. godine do 30.06.2025. godine, već će se o istom raspravljati na slijedećoj sjednici Odbora vjerovnika..

Ad 2.

Stečajni upravitelj je izvijestio članove Odbora kako smo dana 12.05.2025. godine zaprimili Rješenje 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 30.04.2025. godine kojim se odbija zahtjev Konstruktor-inženjering d.d. u stečaju 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.

Navedeno rješenje je odmah proslijeđeno gospodinu Gojanoviću iz tvrtke Skalina.

U međuvremenu smo potpisali Izjavu o priznanju prava vlasništva u kojoj smo naveli kako je nekretnina oznake čest. zgr. 3421/6, opisno zgrada Porinova 4, Z.U. 15972, K.O. Split, i to baš 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) poslovni prostor br. 1. – zapadni prostor, koji se sastoji od prodajnog prostora površine 33,20 m² i WC-a površine 1,70 m², ukupne netto površine 34,90 m², a koji je položen u prizemlju zgrade i stvarno se nalazi na nekretninama oznake čest. zgr. 3421/4 (Z.U. 3743) i čest. zgr. 3421/6 (Z.U. 15972), obje K.O. Split, u cijelosti u isključivom vlasništvu trgovačkog društva GOMEX, d.o.o., OIB: 49028327399, sa sjedištem u Splitu, Hektorovićeve 7, te da na niti jednom dijelu istog poslovnog prostora trgovačko društvo KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju, kao ni ostale treće osobe, nema nikakvih vlasničkih prava, interesa i ovlasti.

Također smo potvrdili da navedeni poslovni prostor u niti jednom svom dijelu neće biti obuhvaćen i prikazan u postupku etažiranja zgrade na čest. zgr. 3421/4, Z.U. 3743, K.O. Split, anagrafske oznake Svačićeva 2 i Svačićeva 4 jer za to nema nikakve pravne i činjenične osnove s obzirom da se radi o poslovnom prostoru koji u svojoj cjelini pripada u isključivo vlasništvo trgovačkom društvu GOMEX, d.o.o., a temeljem ugovora o kupoprodaji tog poslovnog prostora, ovjerenog od strane Slobodana Zlokića, javnog bilježnika u Splitu, pod brojem: OV-36 851/2007, dana 8. prosinca 2007. godine, koji ugovor je navedeno trgovačko društvo u svojstvu kupca zaključilo s Matom Vukojom kao ranijim vlasnikom i prodavateljem predmetnog poslovnog prostora.

Naime, prilikom izrade Elaborata za potrebe provođenja u katastru zemljišta od strane tvrtke Skalina koji sadrži i skicu izmjere i kopije katastarskog plana u zemljišnoj knjizi za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta, utvrđeno je da Upravna zgrada "ulazi" u gore opisani poslovni prostor, ali samo na papiru, dok faktično i stvarno nema preklapanja. Ovo se dogodilo uslijed nesređenog i neriješenog katastarskog stanja odnosno katastarske mape, zbog čega vlasnik tog prostora odnosno tvrtke Gomex, nije htio potpisati Elaborat kao susjed.

Stoga je potom, a odmah po uručanju naše ovjerene Izjave o priznanju prava vlasništva, vlasnik tvrtke Gomex d.o.o. potpisao suglasnost na izrađeni Elaborat za potrebe provođenja u katastru zemljišta.

Dana 02.07.2025. godine smo zaprimili mail-očitovanje o trenutnom stanju geodetskih radova - elaborata od gospodina Joška Gojanović, iz tvrtke Skalina.

Imenovani je u bitnom naveo kako je davno predani prijedlog utvrđivanja građevne čestice odbijen prije lokalnih izbora jer nismo dostavili novi katastarski preris- kopiju plana kao podlogu iz koje se vidi da su i glavna zgrada i depadansa unutar "naših" parcela. A da bi se takav preris dostavio geodetski elaborat evidentiranja stvarnog stanja tj usklađenja međa po rubovima zgrade je trebao biti napravljen, ovjeren u katastru i proveden kroz katastar, a što je bilo neizvedivo iz različitih razloga.

Naime, prvi zaključak o dopuni prijedloga za utvrđivanjem građevne čestice je stigao 21.10.2024. godine. Prema dogovoru s odvjetnikom Vladušić, otišlo se kod nadležne referentice u Grad na konzultacije te se prema dogovoru krenulo s izradom elaborate, na koji je Grad dao suglasnost Grada ali dok se postigao dogovor s vlasnikom poslovnog prostora tvrtke Gomex, naš zahtjev za utvrđivanjem građevne čestice je odbijen. Nakon toga nastavljen je rad na elaboratu uz konzultacije s katastrom jer se ukazao novi problem - ZK uloži za sve čestice na koje pada zgrada i depadansa nisu verificirani! Nemoguće je stupiti s nekim iz zemljišne knjige u kontakt, a u katastru ne znaju sa sigurnošću reći kako će reagirati zemljišna knjiga ako im dođe iz katastra prijavni list za promjenom upisa oblika i površine na česticama s neverificiranim stanjem. Također, postoje i veliki tehnički problemi s realizacijom tog elaborata jer sustav digitalnih elaborata ne dopušta izradu elaborata kada je ZK stanje neverificirano, pa isto treba raditi ručno.

Međutim, katastar ne zna odgovoriti da li će oni pak raditi probleme na ručno kompletirani elaborat bez uspješne kontrole istoga radi neverificiranog ZK stanja. Istakao je da je navedeno jako rijetka situacija te da molim sve da se intenzivno uključe u pronalaženje načina kako skinuti taj neverificirani status sa ZK uložaka, tj da uloži budu verificirani.

Naveo je da će nastaviti raditi na elaboratu i pokušati ga dovesti do kraja i analogno, ručno ga predati u katastar na pregled ali s nejasnim ishodom. Najvjerojatnije će se u budućnosti nakon verifikacije uložaka morati ponoviti čitavi elaborat digitalno.

Zaključno, kad sa riješi problem verifikacije ZK uložaka, elaborat pregleda-ovjere provede kroz katastar tek se tada može izraditi novi prijedlog za utvrđivanjem građevne čestice i predati ponovo kao potpuno novi zahtjev.

Rješenje o formiranju građevne čestice je obaveza tj taj dokument je temelj za izradu novoga idućeg geodetskog elaborata spajanja svih čestica u jednu i upis glavne zgrade i depadanse u katastar i sud na jedinstvenoj čestici, a što je sve preteča i osnova za izradu etažnog elaborata.

Nadalje, stečajni upravitelj je naveo kako smo dana 12.05.2025. godine u predmetu Trgovačkog suda u Splitu broj: P-609/24 protiv HEP-a kao tuženika zaprimili presudu na temelju priznanja kojom se utvrđuje da je tužitelj, KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju, vlasnik posebnih dijelova stambene zgrade u Splitu, anagrafske oznake Svačićeva 4, i to baš:

- Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) - treći kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija površine 205 m² sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade za cijelo te

- Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) - četvrti kat, koji se sastoji od "crvenog kutića" površine 265,00 m², sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, za ½ dijela, koja zgrada je sagrađena na nekretnini označenoj kao čest. zgr. 3421/4 i upisanoj u ZU 3743, k.o. Split.

pa da se, stoga, tužitelj ovlašćuje zatražiti i postići upis uknjižbe prava vlasništva na svoje ime na navedenim nekretninama uz istovremeno brisanje tog prava s imena „Društveno vlasništvo, pravo korištenja HIDROELEKTRANE NA CETINI OMIŠ“.

Dana 29.05.2025. godine Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split je na temelju gore navedene pravomoćne presude zaprimio naš Prijedlog za upis/uknjižbu prava vlasništva u zemljišnu knjigu, koji se predmet vodi pod brojem Z-23771/2025.

Predsjednik Odbora vjerovnika izjavljuje da je prije nekoliko mjeseci razgovarao sa Joškom Gojanovićem koji je bio zadužen za uknjižbu navedenog Aneksa Upravne zgrade, te je kao predsjednik Odbora vjerovnika imao dva prijedloga kako da se to pitanje riješi. Međutim, Odbor vjerovnika je zajedno sa članom Odbora Draženom Granićem preuzeo obvezu da će to pitanje rješavati sa referenticom koja vodi predmetni spis, tako da je već nakon dvije godine predmet riješen na način da je zahtjev odbijen i da se sada ponovno nalazimo na samom početku vezano za uknjižbu Aneksa zgrade.

Član Odbora vjerovnika Dražen Granić je istakao kako je na Odboru zaključeno da će se pomoći u rješavanju ovog problema, te da je dogovorio kontakt s referenticom u Gradu Splitu koja je vodila predmet.

Članovi Odbora vjerovnika primaju na znanje dopis Joška Gojanovića koji je dostavljen stečajnom upravitelju 02. Srpnja 2025. godine putem maila u 15.10 sati.

Stečajni upravitelj ističe kako gospodin Gojanović traži pomoć u rješavanju problema pri nadležnom katastru i ZK odjelu suda.

Nakon kraće rasprave članovi Odbora vjerovnika su jednoglasno donijeli slijedeću

ODLUKU

Zadužuje se stečajni upravitelj i odvjetnica Julija Vladušić da odu u Zemljišnik Split informirati se o mogućnostima rješavanja ovog problema i verificiranja ZK uložka kako bi se Elaborat mogao digitalno provesti.

Ad 3.

Stečajni upravitelj je obavijestio članove Odbora vjerovnika da je ročište pred Trgovačkim sudom u Splitu u predmetu pobijanja broj: P-587/24 (za Sirobuju), koje je bilo zakazano za dan 08. travnja 2025. godine, odgođeno je za dan 21.05.2025. godine. Međutim, isto je u međuvremenu bilo opetovano odgođeno i zakazano za dan 11.06.2025. godine.

Na ročištu od 11.06.2025. godine je Izveden dokaz vještačenjem sudskog vještaka Ivana Mijanovića budući je istom prigovorio tuženik ističući u bitnom da je vještak primijenio pogrešnu metodu procjene i stoga nerealno procijenio vrijednost nekretnina. Međutim, vještak Mijanović je na ročištu izjavio kako u cijelosti ostaje pri svom pisanom nalazu i mišljenju odnosno da ostaje pri izračunu vrijednosti prava na nekretninama uz napomenu da u slučaju potrebe može dati procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan sklapanja ugovora, no da je mišljenja kako bi tada iznos bio značajno viši od procijenjenog iznosa.

Slijedeće ročište glavne rasprave određeno je za dan 15. srpnja 2025. godine.

Nadalje, dana 03. ožujka 2025. godine smo, a po zaprimljenom pozivu, dali odgovor na tužbu u predmetu Trgovačkog suda u Splitu broj: P-610/24 tužitelja PROJEKTI BIRO KONSTRUKTOR i EXPORTDRVO.

U istom smo u bitnom naveli kako smo u zemljišnim knjigama upisani kao vlasnik predmetne nekretnine, a temeljem tabularne izjave od 22. prosinca 2021. godine izdane od Županijskog državnog odvjetništva u Splitu pod brojem M-DO-153/2021 pa je Rješenjem Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split poslovni broj: Z-1616/2022 od dana 05. travnja 2023. godine riješeno kako se dopušta uknjižba prava vlasništva. Također smo istakli kako je nekretnina unesene u osnivačku glavnica odnosno u temeljni kapital prilikom osnivanja društva KONSTRUKTOR INŽENJERING d.d. Split.

Istakli smo kako odluka suda u ovom predmetu u svakom slučaju ovisi o prethodnom pitanju koje treba riješiti prije odlučivanja o glavnoj stvari, odnosno o pitanju valjanosti pravnog posla i posljedično postojanja prava tuženika na vlasništvo predmetne nekretnine koja je otuđena u poboju vremenu sukladno odredbama Stečajnog zakona, a o kojem pitanju još nije donesena odluka u parnicama pobijanja koje se vode pred Trgovačkim sudom u Splitu pod brojevima P-225/19 i P-670/2023 (stari broj: P-231/2019), zbog čega nije moguće donijeti meritornu odluku o glavnoj stvari zbog kojeg se vodi ovaj postupak te smo stoga predložili sudu da u ovom predmetu do daljnjeg odredi prekid postupanja.

Dana 10. travnja 2025. godine smo podnijeli odgovor na tužbu tužitelja EXPORTDRVO d.d. u predmetu TS Split broj: 611/24 te smo u istom u bitnom naveli kako smo, a vodeći se načelom povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga, nesporno vlasnik 1/2 dijela posebnog dijela nekretnine sagrađene na čest. zgr. 3421/4 ZU 3743 (E-8), četvrti

kat, koji se sastoji od "crvenog kutića" površine 265,00 m², sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, a što je razvidno iz zemljišnoknjižnog izvotka u kojem smo upisani kao vlasnik ½ dijela nekretnine temeljem tabularne izjave broj: M-DO-153/2021 ŽDO Split i Rješenja Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split poslovni broj: Z-1616/2022 od dana 05. travnja 2023. godine.

Ujedno smo ukazali kako je navedena nekretnina unesena u osnivačku glavnica odnosno u temeljni kapital prilikom osnivanja društva KONSTRUKTOR INŽENJERING d.d. Split.

Također smo, između ostalog, naveli kako predmetna nekretnina za koju se traži utvrđenje vlasništva do danas nije tužitelju odnosno društvu EXPORTDRVO d.d. predana u samostalni posjed odnosno kako isti do danas nije uveden u posjed nekretnine te kako ista ne čini jednu zasebnu cjelinu i nema zasebni ulaz, a kako je uostalom i navedeno u ugovorima o kupoprodaji prava odnosno u ZK izvotku u kojem se navodi pravo sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade.

Ujedno smo obavijestili sud kako je u predmetu pobijanja koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu u postupku broj: P-670/2023 dostavljeno Računovodstveno-financijsko vještvo sudskog vještaka Ante Beusa u kojim isti zaključuje kako ovom stečajnom dužniku po Ugovoru o kupoprodaji prava od 30. kolovoza 2016. godine nije izvršena isplata. Dodatno smo istakli kako je cijena u Ugovoru o kupoprodaji ugovorena u iznosu od 750,00 € po m², pa da smo mišljenja kako je ista nesporno bitno ispod tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, a upitno je bi li uopće došlo do sklapanja navedenog pravnog posla da je cijena bila viša, pa je stoga razvidno kako je time došlo do oštećenja vjerovnika u stečajnim postupku nad ovim stečajnim dužnikom.

Istakli smo kako je u ovom postupku prethodno pitanje upravo valjanost pravnog posla odnosno Ugovora o kupoprodaji prava te posljedično postojanja prava ovog stečajnog dužnika na vlasništvo predmetne nekretnine koja je otuđena u poboynom vremenu sukladno odredbama Stečajnog zakona, a o kojem pitanju još nije donesena odluka u parnici pobijanja koja se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod brojem P-670/2023.

Na kraju smo predložili sudu da u ovom postupku, a do donošenja odluke u navedenom predmetu pobijanja, odredi prekid postupanja budući nije moguće donijeti meritornu odluku o glavnoj stvari.

Nadaje, dana 18.05.2025. godine smo preuzeli poziv za davanje odgovora na tužbu radi utvrđivanja prava vlasništva tužitelja PROJEKTI BIRO KONSTRUKTOR u predmetu Trgovačkog suda u Splitu broj: P-606/24 te smo dana 25.05.2025. godine sudu podnijeli naš pisani odgovor na tužbu u kojem smo u bitnom naveli kako smo, a vodeći se načelom povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga, nesporno vlasnik posebnog dijela nekretnine sagrađene na čest. zgr. 3421/4 ZU 3743 (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, a što je razvidno iz zemljišnoknjižnog izvotka u kojem smo upisani kao vlasnik temeljem tabularne izjave broj: M-DO-153/2021 ŽDO Split i Rješenja Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split poslovni broj: Z-1616/2022 od dana 05. travnja 2023. godine.

Naravno, obavijestili smo sud kako je u predmetu pobijanja koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu u postupku broj: P-670/2023 dostavljeno Računovodstveno-financijsko vještvo sudskog vještaka Ante Beusa u kojim isti zaključuje kako ovom stečajnom dužniku po Ugovoru o kupoprodaji prava od 30. kolovoza 2016. godine nije izvršena isplata. Posebno smo istakli kako je cijena u Ugovoru o kupoprodaji ugovorena u iznosu od 750,00 € po m², pa da smo mišljenja kako je ista nesporno bitno ispod tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, a upitno je bi li uopće došlo do sklapanja navedenog pravnog posla da je cijena bila viša, pa je stoga razvidno kako je time došlo

do oštećenja vjerovnika u stečajnim postupku nad ovim stečajnim dužnikom. Zbog navedenog smo dostavili na znanje i PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA izrađen od strane sudskog vještaka Ivana Mijanovića, dipl.ing.građ., izrađen temeljem zahtjeva Trgovačkog suda u Splitu u predmetu pod poslovnim brojem St-1196/2016, u kojem isti procjenjuje vrijednost predmetne nekretnine po m² u iznosu od 3.671,60 €.

Ujedno smo naglasili kako je u ovom postupku prethodno pitanje upravo valjanost pravnog posla odnosno Ugovora o kupoprodaji prava te posljedično postojanja prava ovog stečajnog dužnika na vlasništvo predmetne nekretnine koja je otuđena u pobojsnom vremenu sukladno odredbama Stečajnog zakona, a o kojem pitanju još nije donesena odluka u parnici pobijanja koja se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod brojem P-670/2023.

Zbog svega iznijetog smo predložili sudu da u ovom postupku, a do donošenja odluke u navedenom predmetu pobijanja, odredi prekid postupanja budući nije moguće donijeti meritornu odluku o glavnoj stvari.

Predsjednik Odbora vjerovnika izjavljuje da se, između ostalog, vodei spor u pravnoj stvari tužitelja KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju protiv tuženika EXPORTDRVO d.d. radi pobijanja pravnih radnji vezanih za prodaju prostora u Upravnoj zgradi. Isto tako, vodi se parnica u pravnoj stvari tužitelja EXPORTDRVO d.d. Zagreb protiv ovog stečajnog dužnika kao tuženika. Ovom Odboru vjerovnika su dva puta dostavljeni dokazi vezano za navedeni spor s time da su dokazi dostavljeni i Skupštini vjerovnika. Na temelju navedenih dokaza, pisanih ugovora ovjerenih kod javnog bilježnika nesporno je utvrđeno da je EXPORTDRVO d.d. kupio poslovni prostor na Bačvicama i uplatio 452.000,00 €. Međutim, na istom prostoru je samo nekoliko dana prije nego što je zaključen ugovor Republika Hrvatska upisala založno pravo. Tada je među strankama zaključen Sporazum o raskidu navedenog ugovora i KONSTRUKTOR-INŽENJERING je preuzeo obvezu da će EXPORTDRVO dati u vlasništvo vanknjižni prostor u zgradi u Splitu, Svačićeva 4, pa je ponovo među strankama zaključen ugovor u kojmu je navedeno da se EXPORTDRVO prodaju navedeni prostori, s time da je u tom ugovoru izričito navedeno da je cijena u cijelosti isplaćena. Kao član Odbora vjerovnika smatram da će ovaj stečajni dužnik izgubiti navedene sporove i platiti troškove istih. Pod uvjetom da KONSTRUKTOR-INŽENJERING dobije navedene sporove isti bi trebao temeljem članka 213. Stečajnog zakona vratiti uplaćenu cijenu od 250.000,00 € uvećanih za zakonske zatezne kamate, što sigurno iznosi odko milion eura. Ovo ističe samo iz razloga jer je odlučeno da se nastave parnični postupci pa će se naknadno odlučivati tko je kriv za nastale troškove.

Član Odbora vjerovnika odvjetnica Katarina Zrilić, a u odnosu na navode predsjednika Odbora vjerovnika, ističe kako bi se u sudskom postupku trebalo utvrditi i preostale bitne činjenice kao što je, između ostalog, i činjenica da je uistinu izvršena uplata navedenog novca te drugi preduvjeti da bi ugovori između parničnih stranaka bili obvezujući, kao što je i ovlaštenje zakonskih zastupnika za pristupanje takvim ugovorima. Nadalje, moli se stečajni upravitelj da se izjasni o nalazu i mišljenju vještaka Ivana Mijanovića u svezi utvrđenja procjene vrijednosti predmetne nekretnine u trenutku potpisa ugovora u odnosu na cijenu za koju je ista prodana.

Član Odbora vjerovnika Dražen Granić ističe da se predsjednik Odbora vjerovnika u odnosu na navedene predmete ponaša kao odvjetnik/zastupnik protivne strane.

Predsjednik Odbora vjerovnika izjavljuje da je prilikom prodaje prostora zgrade sudski vještak izvršio procjenu, da je nakon toga Porezna uprava angažirala sudskog vještaka koji je izvršio procjenu, da je ŽDO Split u kaznenom postupku izvršilo procjenu putem sudskog vještaka, da je u parničnom postupku vršeno vještačenje; dakle da je 5 vještaka dalo nalaz i mišljenje i navelo da je prostor neuknjižen i da su navedene procjene bile realne u trenutku prodaje.

Član Odbora vjerovnika Dražen Granič navodi kako se u sudskom postupku prilikom procjene prostora na očevidu nije pojavio ni tadašnji stečajni upravitelj, a ni odvjetnica koja je tada zastupala ovog stečajnog dužnika. Vještak nije procjenjivao cjelokupni kat nego tri odvojene prostorije na katu koje nemaju svoj samostalni pristup i koje nemaju svoj sanitarni čvor. Dakle, to je bio dodatni „alibi“ za nisku procjenu vrijednosti. Stvarno današnje stanje je da je ovaj stečajni dužnik vlasnik cjelokupnog prostora, koji je autonoman i ima svoj sanitarni čvor.

Odvjetnica Vladušić, a u odnosu na predmet pobijanja za Sirobuju broj: P-587/24, ističe kako je vještak Mijanović procijenio prava (a ne zemljište) na cca 2.000.000,00 €. Stoga je, a uvidom u cjelokupnu dokumentaciju, dana 06. ožujka 2025. godine uputila podnesak sudu koji vodi ovaj stečajni postupak i koji je sa pripadajućom dokumentacijom objavljen na mrežnoj stranici <https://e-oglasna.pravosudje.hr/>, a u kojem je u bitnom navela kako smatra da ima osnove, odnosno da ovaj stečajni dužnik posjeduje isprave u kojim čini vjerojatnim postojanje svog prava vlasništva na nekretnini Sirobuja (tzv. Sirobuja 1), i to: Kupoprodajni ugovor sklopljen s tvrtkom IZGRADNJA - SPLIT u stečaju iz 2002. godine ovjeren kod javnog bilježnika, Rješenje od dosudi Trgovačkog suda u Splitu br. XIV-St-216/2000 od 20. siječnja 2003. godine i Tabularnu izjavu stečajne upraviteljice tvrtke IZGRADNJA - SPLIT u stečaju, pa da, a budući ima uvjeta za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka, predlaže pokretanje istog radi upisa uknjižbe prava vlasništva na ime Konstruktor Inženjering d.d. u stečaju.

Član Odbora vjerovnika odvjetnica Katarina Zrilić je također mišljenja kako bi trebalo pokrenuti pojedinačni ispravn postupak, a s navedenim se slaže i stečajni upravitelj.

Nakon kraće rasprave prisutni članovi Odbora vjerovnika su sa 4 glasa za i 1 glasom protiv (Tomislav Krka) donijeli

ODLUKU

Odvjetnica Vladušić pokrenut će pojedinačni ispravn postupak radi upisa uknjižbe prava vlasništva na nekretnini Sirobuja na ime Konstruktor Inženjering d.d. u stečaju.

Nadalje, predsjednik Odbora vjerovnika smatra da je nesporno da je navedena nekretnina uknjižena na Grad Split, kao i da je po GUP-u na istoj predviđeno proširenje groblja. Isto tako mu je poznato da je KONSTRUKTOR PLAN prodao navedenu nekretninu društvu Dajaković, koje se nalazi u posjedu navedene nekretnine, pa da pretpostavlja kako će u vezi navedene nekretnine doći do parničnih postupaka.

Ad 4.

Nastavno na odluku članova Odbora vjerovnika donesenu na 30. sjednici Odbora dana 22. prosinca 2024. godine da se postupci pokrenuti temeljem zaprimljenih tužbi tužitelja EXPORTDRVO d.d. Zagreb (broj spisa Trgovačkog suda Split P-611/20249, tužitelja 1. PROJEKTI BIRO KONSTRUKTOR d.o.o., 2. EXPORTDRVO d.d. Zagreb (broj spisa

Trgovačkog suda Split P-610/2024) i tužitelja PROJEKTI BIRO KONSTRUKTOR d.o.o. (broj spisa Trgovačkog suda Split P-606/2024) neće rješavati mirnim putem, a da će se o daljnjem vođenju istih odlučiti po dobivanju stručnog pravnog mišljenja, dana 09.01.2025. godine upućeni su pozivi odvjetnicima, i to: odvjetnici Vladušić, odvjetniku Vuković, odvjetniku Ivančić, odvjetniku Peronja i odvjetniku Šarić, za pregled dokumentacije i izradu pravnog mišljenja za iznos od 1.000,00 € + PDV.

U međuvremenu smo, putem elektronske pošte, zaprimili odgovor odvjetnice Vladušić kojim ista prihvaća ponudu za izradu pravnog mišljenja o osnovanosti podnesenih tužbi, odvjetnika Ivančića koji također prihvaća ponudu davanja stručnog mišljenja, s tim da nam je, cijeneći našu specifičnu situaciju, isti voljan ponuditi umanjenje naknade te odvjetnika Vukovića koji nas je obavijestio kako nije u mogućnosti dati pravna mišljenja za navedeni iznos uz napomenu da ga kontaktiramo ako budemo u mogućnosti izdvojiti veći iznos.

Odvjetnici Peronja i Šarić nisu se odazvali na naš poziv za izradu pravnog mišljenja.

Predsjednik Odbora vjerovnika smatra da, a obzirom na odluke Odbora vjerovnika i Skupštine vjerovnika da se parnice nastavljaju, o navedenom nije potrebno raspravljati.

Član Odbora vjerovnika Dražen Granić je također protiv raspravljanja o ovoj točki dnevnog reda.

Prisutni članovi Odbora vjerovnika su jednoglasno donijeli

ODLUKU

Neće se raspravljati o zaprimljenim ponudama za izradu pravnog mišljenja.

Ad 5.

Stečajni upravitelj predlaže da se pristupi prikupljanju ponuda vezanih za prodaju nespornih dijelova zgrade koji su vlasništvo KONSTRUKTOR-INŽENJERINGA d.d. Split u stečaju.

Isti navodi kako je procjena gospodina Mijanovića od prošle godine 3.671,60 € po metru kvadratnom.

Međutim, da doduše postoji problem u odnosu na etažu E-7 (ZK izvadak navodi manju kvadraturu, a u procjeni nisu obuhvaćene dvije kancelarije) te da dodatno postoji i problem pristupa na predmetni dio nekretnine.

Član Odbora vjerovnika odvjetnica Katarina Zrilić, zbog neodgodivih obveza, napušta sjednicu u 11.30 sati.

Stečajni upravitelj nadalje, predlaže da se sa društvom CENTRAL SQUARE razgovara o kupnji etaže E-7 površine 212, 95 metara kvadratnij za iznos od 3.671,60 € po metru kvadratnom, sveukupno 781.867,22€.

Nakon rasprave, prisutni članovi Odbora vjerovnika su jednoglasno donijeli

ODLUKU

Zadužuje se stečajni upravitelj da od društva CENTRAL SQUARE zatraži da li prihvaća ponudu za kupnju etaže E-7 za iznos od 3.671,60 € po metru kvadratnom odnosno sveukupno za iznos od 781.867,22€.

Nadalje, a u odnosu na Aneks Upravne zgrade, stečajni upravitelj je mišljenja kako isti treba prodati po procjeni gospodina Mijanovića od prošle godine u iznosu od 3.671,60 € po metru kvadratnom.

Prisutni članovi Odbora vjerovnika su jednoglasno donijeli

ODLUKU

Zadužuje se stečajni upravitelj da od društva CENTRAL SQUARE zatraži da li prihvaća ponudu za kupnju Aneksa Upravne zgrade po cijeni od 3.671,60 € po metru kvadratnom.

Član Odbora vjerovnika odvjetnica Katarina Zrilić se u 12.00 sati vratila na sjednicu.

Ad 6.

U odnosu na podnesak dijela stečajnih vjerovnika od 27.6.2025. godine objavljen na oglasnoj ploči Suda dana 30.6.2025. godine stečajni upravitelj je odmah na početku ukazao kako je uvidom u Izvješće stečajnog upravitelja za razdoblje 1.1.-31.3.2025. godine vidljivo da su odlivi s računa u tom razdoblju bili 17.790,17 eura, a prilivi 7.402,59 eura, što znači da su troškovi u tom razdoblju bili 10.387,58 eura.

Međutim, svi odlivi sa žiro računa nisu rashodi, odnosno troškovi stečajne mase kao što ni svi prilivi na žiro račun ne predstavljaju prihode, odnosno unovčenje stečajne mase.

Što se pak tiče tvrdnje da će troškovi u narednom razdoblju biti i znatno veći ističem kako ista apsolutno nije točna.

Naime, nakon predaje u posjed kupcu prodanih dijelova Upravne zgrade znatno će se smanjiti troškovi. Konkretno u ovom obračunskom razdoblju to su odlivi koji se odnose na troškove komunalne i naknade za uređenje voda, komunalnih usluga, pričuve za poslovne prostore, troška električne energije u sveukupnom iznosu od cca 3.100 eura.

Što se tiče troškova električne energije dio u iznosu od 390 eura je prefakturiran zakupoprimcima tako da su stvarni troškovi manji za taj iznos.

Također, radnjama koje su se poduzele, a koje se i dalje poduzimaju (isključivanje električne energije u svim prostorima koji se ne koriste, upornim inzistiranjem na plaćanju potrošnje vode prema internim brojlama,...) značajno su smanjeni mjesečni troškovi.

Tako je tijekom 2024. godine mjesečni prosjek utroška električne energije iznosio cca 50% više nego to iznosi tijekom 2025. godine; računi za vodu iznosili su u prosjeku 100-150 eura, a od 12.2024. godine u prosjeku iznose 3 eura što je smanjenje od minimalno 97% u odnosu na ranije troškove, smanjeni su troškovi vođenja dionica s mjesečnog iznosa od 215,20 eura na 100,00 eura, a što predstavlja smanjenje ovog troška za više od 50%.

U sve naprijed navedene iznose uključen PDV čija preplata na dan 30.6.2025. godine iznosi ukupno 8.735,75 eura.

Nadalje, Grad Split je, temeljem odredbi Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama koji regulira pojam i pravni status pomorskog dobra, zaštitu, granice, upravljanje, korištenje, koncesije, te luke, a koji je stupio na snagu krajem srpnja 2023. godine, donio odluku o redu na pomorskom dobru. Proglašenjem pomorskog dobra na nekretnini prestaju sva upisana prava u zemljišnim knjigama pa tako i pravo Konstruktor-inženjering d.d. u stečaju koji ima upisano u ZK pravo trajnog plodouživanja

na Kupališnom kompleksu Bačvice u Splitu temeljem Ugovora sa Gradom Splitom iz 2003. godine budući je pomorsko dobro dobro u javnoj upotrebi na kojem nije moguće stjecanje stvarnih prava pa tako ni prava plodouživanja

Grad Split je raspisao javni poziv za davanje koncesije za KPK Bačvice na koji se Konstruktor-inženjering d.d. u stečaju nije mogao javiti jer je to bio poziv za obavljanje djelatnosti, a Konstruktor-inženjering d.d. u stečaju ne obavlja nikakvu djelatnost, posebno ne ugostiteljsku.

Na žalost, a obzirom na probleme koji još uvijek vladaju na području uređenja pomorskog dobra, posebno u praksi, još nismo zaprimili nikakvu obavijest od nadležnog upravnog/zemljišnoknjižnog tijela

U odnosu na klima uređaje u uredima u Upravnoj zgradi, stečajni upravitelj je istakao kako su isti davno amortizirani, nisu servisirani najmanje 15 godina, veći je trošak sad ih skidati (majstori, odvoz, zbrinjavanje).

Uostalom, trenutno je na tržištu potražnja za osobama koje se bave odvozom raznog otpada, pa tako i Reto centar ima dovoljno posla i besplatno rade samo ukoliko imaju slobodnog vremena.

Tijekom proteklog perioda se s njima dogovaralo o odvozu otpada besplatno, koji u tom razdoblju nije u cijelosti odvezen; međutim ako nešto treba promptno odraditi (radi omogućavanja predaje u posjed nekretnina kupcu) tada im u cilju što bržeg odvoza i zbrinjavanja treba platiti tu uslugu.

Što se tiče preostalog namještaja, a o daljnjim aktivnostima u svezi istog, će na prijedlog stečajnog upravitelja odlučiti Odbor vjerovnika

Na kraju, a u odnosu na povećanja plaća zaposlenih radnika od mjeseca siječnja 2025. godine, koje je stečajni upravitelj predložio podneskom iz prosinca 2024. godine, napomenuo je kako je prilikom izrade prijedloga plaća uzeo u obzir da su angažirane radnice nastavile raditi i sve poslove koje je do mjeseca listopada 2024. godine obavljao do tada zaposleni ekonomist.

Tako je pravnica preuzela poslove vezano uz sve ugovore, a radnica za opće poslove i protokol pored poslova koje je obavljala do tada obavlja sljedeće poslove koje je ranije obavljao zaposleni ekonomist: prima, sortira, kontrolira i raspoređuje knjigovodstvene isprave po vrstama isprava, te dokumentaciju vezanu uz dobavljače usluga odnosno zaprima i obrađuje sve račune koje nakon toga dostavlja knjigovodstvu na knjiženje, izrađuje i izdaje izlazne račune te evidentira ulazne i izlazne računa uz obavljanje formalne, računске i suštinske kontrole istih, prati naplatu po izdanim računima i poduzima sve potrebne aktivnosti odnosno kontaktira kupce radi naplate potraživanja, analizira promet na žiro računima te prihode i rashode radi osiguranja stalne likvidnosti u odnosu na prispjele i buduće obveze stečajne mase, uz davanje prijedloga za smanjenje troškova, izrađuje i ispostavlja račune postojećim i novim najmoprimcima, prefakturira račune za električnu energiju, komunalne usluge i naknade koje isti koriste, obavlja pismenu i usmenu komunikaciju s dužnicima i vjerovnicima stečajnog dužnika i rješava eventualne reklamacije, zajedno s pravnicom izrađuje prijedloge raznih dokumenata s dobavljačima i kupcima kojima se regulira pitanje podmirenja obveza, osobno kontaktira predstavnika stanara zgrade radi raznih intervencija i popravaka, priprema materijale te sudjeluje u izradi raznih izvješća za potrebe stečajnog postupka po nalogu stečajnog upravitelja.

Posebno je ukazao kako su se u predmetnom podnesku mehanički računale plaće u odnosu na ugovorene sate rada iako su obje radnice na raspolaganju za sve što treba cijeli dan, pa i vikendom i to za sve poslove, pa i one koji na tržištu koštaju puno više od

mjesečne plaće (npr. od angažmana vezano za naplatu potraživanja, provjere raznih podataka i organizacije izvještavanja i komuniciranja, između ostalih, i s osobama zainteresiranim za razgledavanje i kupnju imovine prema oglasima koji se objavljuju pa do izrade raznih podnesaka i odgovora na nove tužbe za zgradu koje bi odvjetnicima platili cca 30.000,00 eura u odnosu na cijene utvrđene odvjetničkom tarifom, pristupi na ročišta u kojima je velika vrijednost spora itd.).

Inače, neto plaća pravnice iznosi 1.071,00 eura za 5 sati rada, a radnice za sve ostale poslove iznosi 704,17 eura za 4 sata rada, uz napomenu kako djelatnica za opće poslove i protokol ne može koristiti osobni odbitak pri isplati plaća već je bruto iznos njene plaće uvećan za pripadajući porez na dohodak za cjelokupni iznos plaće.

Napomenuo je kako je prosječno isplaćena neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama u Republici Hrvatskoj za mjesec ožujak 2025. iznosila je 1.448 eura.

Uostalom, ukupna inflacija u Republici Hrvatskoj mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena prema prvoj se procjeni u svibnju 2025. ubrzala na 4,3% s 4,0%, čemu je najviše pridonijelo izraženo ubrzavanje inflacije cijena hrane i cijena usluga, a blago se ubrzala i inflacija cijena energije. Temeljna inflacija (koja isključuje cijene energije i hrane) također se ubrzala u mjesecu svibnju 2025. godine na 4,3%.

Na kraju, posebno je napomenuo kako je dio troška plaća radnica naplaćen prilikom obračuna i naplate troškova prodanih nekretnina opterećenih razlučnim pravima od kojih posljednje od prodaje dijela Upravne zgrade (do 31.3.2025. godine je naplaćeno ukupno 836.273,41 eura, dok je nakon toga naplaćeno još 185.436,49 eura, što daje ukupan iznos naplaćenih troškova od 1.021.709,90 eura od čega se iznos od cca 150.000,00 eura odnosi na plaće zaposlenih režijskih radnika koji je naplaćen kao neizravan trošak).

Članovi Odbora vjerovnika su sve izneseno primili na znanje.

Stečajni upravitelj je izvijestio članove Odbora vjerovnika kako je još dana 10.01.2025. godine izrađen prijedlog Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela u društvu KONSTRUKTOR HOTINA, kao i prijedlog brisovnog očitovanja društva KONSTRUKTOR HOTINA u odnosu na upisano pravo zalogu na poslovnom udjelu te prijedlog izjave – suglasnosti za društvo PROJEKTNI BIRO KONSTRUKTOR d.o.o. u svezi sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela i njihovog zalogu na poslovnim udjelima u društvu KONSTRUKTOR HOTINA, i to na 15% udjela koji su u vlasništvu ovog stečajnog dužnika, a koja je dokumentacija dostavljena na znanje navedenim društvima, na žalost bez očitovanja do dana održavanja ove sjednice.

Dana 10.06.2025. godine smo zaprimili tužbu tužitelja ROCO-COMMERCE d.o.o. LIVNO Podružnica Zagreb u predmetu TS u Splitu broj P-184/25, a u svezi utvrđenja vlasništva dionica GIP Neretva d.d. Čapljina, te je u tijeku izrada odgovora na tužbu.

U odgovoru na tužbu ćemo istaći kako tužitelj uz tužbu nije dostavio Ugovor o kupoprodaji dionica od 31.12.2014. godine; međutim predmetni ugovor se sukladno aktualnoj sudskoj praksi ne smatra trgovačkim ugovorom te stoga potraživanja iz tog ugovora zastarijevaju u općem petogodišnjem zastarnom roku,

Također, i zahtjev za izdavanje isprave na temelju koje bi bio izvršen upis tužitelja kao imatelja/vlasnika dionica je obveznopravni zahtjev koji zastarijeva u općem zastarnom roku od pet godina, a tužba u ovom predmetu je podnesena dana 26.03.2025. godine.

Nakon kraće rasprave, prisutni članovi Odbora vjerovnika su jednoglasno donijeli

ODLUKU

Zadužuje se stečajni upravitelj podnijeti odgovor na tužbu u predmetu TS u Splitu broj P-184/25.

Zadužuje se stečajni upravitelj zatražiti od društva ROCO-COMMERCE d.o.o. LIVNO da li je spremno platiti iskazano potraživanje ovog stečajnog dužnika koje se odnosi na dionice GIP Neretva iz 2017. godine, a u iznosu od 43.901,00 € zajedno sa zakonskim zateznim kamatama.

Dovršeno u 12.³⁰ sati.

Predsjednik Odbora vjerovnika
Tomislav Krka



Suglasnost sa Zapisnikom i Odlukama potvrđuju svojim potpisom:

1. Dražen Granić, član



2. Marija Marušić, član



3. Katarina Zrilić, član



4. Ivan Čeko, član



Ostali prisutni:

1. Josip Hrga



2. Sandra Palić

