

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Z A P I S N I K

sastavljen kod Trgovačkog suda u Splitu 23. srpnja 2025. u stečajnom postupku nad dužnikom KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju, OIB: 81356391287, Split, Svačićeva 4/I

SKUPŠTINA VJEROVNIKA

Nazočni od suda:

Ana Golub Gruić, stečajna sutkinja

Ana Bosančić, sudska zapisničarka

Početak u 09:00 sati.

Utvrđuje se da su pristupili:

- stečajni upravitelj Josip Hrga

Za stečajne vjerovnike:

- stečajna vjerovnica Milica Ramljak, osobno

- stečajna vjerovnica Sandra Palić, osobno

- stečajni vjerovnici Accola d.o.o. Seget Donji, Central Square d.o.o. Split, Konstruktor d.o.o. Zagreb, Odvjetničko društvo Krka i Krka, Press Kon d.o.o. Split, Projektni biro Konstruktor d.o.o. Split i Rathman d.o.o. Dubrovnik, Mont-komerc d.o.o. Split, Ivan Đepina, Saša Đukan, Filip Jelaš, Zoran Polić, Goran Soko, Meri Soko, Sandra Šustić, Vladimir Šustić i Željko Žderić, svi po punomoćniku Tomislavu Krki, odvjetniku u Splitu, punomoći u spisu

- stečajni vjerovnik Republika Hrvatska - Ministarstvo financija - Porezna uprava po zastupnici po zakonu Lendi Pezzi, zamjenici Županijskog državnog odvjetnika u Splitu

- stečajni vjerovnik Ivan Čeko, osobno

- stečajni vjerovnik Siniša Cega, osobno

- stečajni vjerovnik Hrvatske šume d.o.o. Zagreb po zamjenici punomoćnika Ivani Lukšić Šimić, odvjetnici u Splitu, zamjenička punomoć u spisu

- stečajni vjerovnik Mate Čota, osobno

- stečajni vjerovnik Redif Nasup, osobno

- stečajni vjerovnik Ivica Maglica, osobno

- stečajni vjerovnik Zdravko Čatipović, osobno

- stečajni vjerovnik Dražen Granić, osobno

- stečajni vjerovnik Ivan Lagator, osobno

- stečajna vjerovnica Margarita Kulić, osobno

- stečajni vjerovnik Josip Žarković, osobno

- stečajni vjerovnik Ivo Svaguša, osobno

- stečajni vjerovnik Vice Copic, osobno
- stečajni vjerovnik Marko Lagator, osobno

Utvrđuje se da je na današnjem ročištu u svojstvu javnosti nazočan i Luka Pribisalić.

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-1196/2016-1696 od 4. srpnja 2025. sazvana je današnja skupština vjerovnika 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.

Stečajna sutkinja upozna je nazočne da pravo glasa na današnjoj Skupštini vjerovnika imaju svi vjerovnici čije su tražbine utvrđene, kao i oni čije su tražbine osporene, ako se temelje na ovršnoj ispravi.

Utvrđuje se da na današnjoj skupštini vjerovnika pravo glasa imaju vjerovnici:

Ime i prezime / naziv vjerovnika	OIB	Pravo glasa
RATHMAN (Ex: CELEBES IT) d.o.o. Dubrovnik	74003043112	208.945
KONSTRUKTOR d.o.o. Zagreb	63394223640	36.759
PROJEKTI BIRO KONSTRUKTOR d.o.o. Split	27557094294	12.312
Odvjetničko društvo KRKA&KRKA, Split	35059945589	21.899
ACCOLA d.o.o. Seget Donji	90431698927	3.075.939
CENTRAL SQUARE d.o.o. Split	59764491595	19.797.852
PRESS KON d.o.o. Split	39387099850	7.997
MONT-KOMERC d.o.o. Split	22239229964	50.682
IVAN ĐEPINA	26667368426	2.150
SAŠA ĐUKAN	27321562357	15.710
FILIP JELAŠ	95956489232	12.161
ZORAN POLIĆ	33764502295	8.395
GORAN SOKO	9062680229	5.454

MERI SOKO	23792941435	48.986
SANDRA ŠUSTIĆ	85411789454	11.486
VLADIMIR ŠUSTIĆ	89666491266	15.830
ŽELJKO ŽDERIĆ	76440987322	78.750
Republika Hrvatska Ministarstvo financija Porezna uprava	18683136487	19.102.865
RAMLJAK MILICA	17992655132	7.297
PALIĆ SANDRA	68869994774	20.801
ČEKO IVAN	97515921215	4.642
CEGA SINIŠA	16185469054	5.043
HRVATSKE ŠUME d.o.o. Zagreb	69693144506	302.522
MATE ČOTA	40342155972	8.330
NASUP REĐIF	70012233506	7.178
MAGLICA IVICA	59624061596	5.573
ZDRAVKO ČATIPOVIĆ	31835968743	4.522
GRANIĆ DRAŽEN	46653541656	12.236
LAGATOR IVAN	29577607661	11.418
MARGARITA KULIĆ	32057654631	572
JOSIP ŽARKOVIĆ	80285151539	5.840
IVO SVAGUŠA	00380096246	5.675
COPIĆ VICE	03218485492	7.438
MARKO LAGATOR	12958543487	4.669

Prelazi se na točku 1. Dnevnog reda - 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 i aneksa zgrade sagrađenog na kat. čest. zem. 10428/1, 10428/3, 10429/1 i 10429/2 K.O. Split.

Utvrđuje se da su na 31. sjednici Odbora vjerovnika održanoj 3. srpnja 2025. pod točkom 5. Dnevnog reda donesene odluke koje glase:

"1. 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 EUR po metru kvadratnom, odnosno za iznos od 781.867,22 EUR.

2. 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 EUR po metru kvadratnom“.

Zapisnik s predmetnog Odbora vjerovnika objavljen je na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 4. srpnja 2025.

Nadalje, utvrđuje se da je 4. srpnja 2025. kod ovog suda zaprimljen podnesak stečajnog upravitelja sa primjedbama na sadržaj zapisnika s predmetnog Odbora vjerovnika i prijedlogom za sazivanje današnje skupštine. Predmetni podnesak objavljen je na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova istoga dana.

Čita se navedeni podnesak.

Utvrđuje se da je 14. srpnja 2025. kod ovog suda zaprimljen podnesak stečajnog upravitelja, kojim je detaljno obrazložena današnja točka Dnevnog reda. Predmetni podnesak objavljen je na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 15. srpnja 2025.

Čita se navedeni podnesak.

Konačno, utvrđuje se da je 21. srpnja 2025. kod ovog suda zaprimljen podnesak stečajnog i razlučnog vjerovnika Central Square d.o.o. Split, koji je objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova istoga dana.

Čita se predmetni podnesak.

Stečajni upravitelj u bitnom izlaže kao u prijedlogu za sazivanje skupštine vjerovnika. Ističe da je etažu E-7 upravne zgrade u Svačićevoj sudski vještak Ivan Mijanović procijenio u iznosu od 3.671,60 EUR po m² neto korisne površine, u naravi riječ je o južnom dijelu trećeg kata, za kojeg je u svibnju ove godine podnesen prijedlog za uknjižbu prava vlasništva, međutim, do današnjeg dana o tom prijedlogu nije odlučeno. Stečajni upravitelj smatra kako je izvjesno da će prijedlog za uknjižbu biti pozitivno riješen. Posebno ističe, a u odnosu na ovu etažu, da je u zemljišnoj knjizi navedena površina od 205 m², međutim, površina ove etaže u stvarnosti ima 265 m² bruto površine. Vještak Mijanović u svojoj procjeni nije uključio dvije prostorije, a kada se uzme procijenjeni iznos od 3.671,60 EUR po m², ukupna vrijednost površine koja bi bila predmetom prodaje bi iznosila ukupno 781.867,22 EUR. Stečajni upravitelj sada posebno naglašava problem prilaza etaži E-7, ističući kako kupac Central Square d.o.o. Split, koji je na elektronskoj dražbi kupio E-2, E-3 i E-6, ima mogućnost zatvoriti prolaz prema etaži E-7.

Stečajni vjerovnik Dražen Granić navodi da je protiv javnog oglašavanja prodaje ove nekretnine, a prije sređenja ZK stanja i rješavanja pitanja prolaza. Smatra da je u ovim okolnostima ponuda društva Central Square d.o.o. Split korektna te da bi je trebalo prihvatiti.

Tomislav Krka, a kao punomoćnik stečajnih vjerovnika Central Square d.o.o. Split i dr., navodi da će se izuzeti iz glasovanja na današnjoj skupštini vjerovnika, a budući je njegova stranka (Central Square d.o.o. Split) dala ponudu za kupnju ovih nekretnina.

Zastupnica po zakonu stečajnog vjerovnika Republika Hrvatska ističe da je činjenica da je vlasništvo etaže E-7 "čisto" te da je izvjesno da će zemljišnoknjižni odjel donijeti odluku o uknjižbi, ali ovdje vidi dva druga problema, a to su:

- je li se mogla ugovoriti služnost prolaza prilikom prodaja etaža E-2, E-3 i E-6
- pitanje stvarne površine etaže E-7.

Stečajni upravitelj ponovno ističe da je u zemljišnoj knjizi za predmetnu nekretninu upisana površina od 205 m², međutim, da će se u slučaju prihvata ponude društva Central Square d.o.o. Split kao predmet prodaje navesti nekretnina sa njenom stvarnom površinom od 212,95 m² neto.

Tomislav Krka, a kao punomoćnik stečajnog vjerovnika Central Square d.o.o. Split, navodi da ne bi trebalo biti sporno vlasništvo etaže E-7, kao i njene stvarne površine te da je taj vjerovnik kao ponuditelj suglasan da se u ugovoru posebno naznači i zemljišnoknjižna površina, ali i stvarna površina predmetne nekretnine za koju to društvo ističe ponudu od 781.867,22 EUR, time da plaćanje bude izvršeno u roku od 60 dana od dana uknjižbe.

Stečajni vjerovnik Ivan Lagator smatra kako je stečajni upravitelj o pravu prolaza trebao voditi računa i ranije te poduzeti sve radnje da do ovog problema ne dođe.

Na poseban upit zastupnice po zakonu stečajnog vjerovnika Republike Hrvatske je li prilikom prodaje etaža E-2, E-3 i E-6 bilo i drugih ponuditelja osim Central Square d.o.o. Split, stečajni upravitelj navodi da nije. U okolnosti kada su ove etaže prodane po ¾ od njihove procijenjene vrijednosti, a ponuditelj Central Square d.o.o. Split sada nudi punu procijenjenu cijenu za E-7, ovaj vjerovnik će se prikloniti odluci radnika o unovčenju predmetne etaže, a budući će se prvenstveno oni namirivati iz ostvarene kupovnine. Načelno, ovaj vjerovnik nema ništa protiv toga i da se nekretnina oglasi na tržištu.

U odnosu na aneks zgrade sagrađen na kat. čest. zem. 10428/1, 10428/3, 10429/1 i 10429/2 K.O. Split, punomoćnik društva Central Square d.o.o. Split navodi da Central Square d.o.o. Split nije spreman dati ponudu po procijenjenoj vrijednosti zbog nesređenog zemljišnoknjižnog stanja. Naime, sređenju ZK stanja prethodi čitav niz radnji (parcelacija, izrada elaborata, uknjižba,...) za koje je potpuno neizvjesno koliko će trajati.

Na poseban upit zastupnice po zakonu stečajnog vjerovnika Republika Hrvatska kada je zgrada u Svačićevoj sagrađena, stečajni upravitelj navodi da ne zna točnu godinu, ali da će provjeriti, a na daljnje pitanje je li u odnosu na taj dio pokrenuta ikakva parnica radi utvrđenja prava vlasništva protiv Grada Splita, stečajni upravitelj odgovara da nije.

Punomoćnik stečajnih vjerovnika Central Square d.o.o. Split i dr. navodi da je za rješenje zemljišnoknjižnog stanja potrebno donijeti najmanje četiri rješenja od strane katastra, isto toliko od strane zemljišnoknjižnog suda te barem dva rješenja Grada Splita s neizvjesnim trajanjem.

Stečajni upravitelj navodi da aneks nije posebno procjenjivan od strane sudskog vještaka za graditeljstvo, a s obzirom da postoje problemi s etažiranjem zgrade, međutim, ako se uzme procjena vrijednosti koja je prihvaćena za E-7, radilo

bi se o ukupnom iznosu od 1.070.491,69 EUR (176,40 m² na I. katu + 115,16 m² na II. katu, bez hodnika koji su iskazani kao zajednički dijelovi zgrade).

Punomoćnik stečajnog vjerovnika Central Square d.o.o. Split i dr. navodi da se taj vjerovnik načelno ne protivi donošenju odluke o unovčenju predmetne nekretnine prikupljanjem pisanih ponuda, bez isticanja najniže cijene te da se odluka o eventualnom prihvatu ponude prepusti skupštini vjerovnika, uz uplatu odgovarajuće jamčevine za ozbiljnost ponude.

Zastupnica po zakonu stečajnog vjerovnika Republika Hrvatska ističe kako je prema mišljenju tog vjerovnika prije odluke o unovčenju potrebno izraditi pravno mišljenje u kojem će stečajni upravitelj obrazložiti podlogu na kojoj stečajni dužnik temelji svoje pravo vlasništva na aneksu, a na kojoj podlozi bi se eventualno mogla donijeti odluka o unovčenju.

Stečajni upravitelj ističe kako bi do 15. rujna bio u mogućnosti dostaviti traženo izvješće.

Utvrđuje se da nije bilo drugih pitanja, prigovora ili primjedbi na točku 1. Dnevnog reda.

Raspravljanje po točki 1. Dnevnog reda dovršeno.

Nakon provedenog glasovanja utvrđuje se da su nazočni vjerovnici jednoglasno donijeli sljedeću

ODLUKU

I. Prihvaća se ponuda društva Central Square d.o.o. Split za kupnju suvlasničkog dijela zgrade s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) - treći kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, korisne neto površine od 212,95 m², a koja zgrada je sagrađena na nekretnini označenoj kao čest. zgr. 3421/4 i upisana u Z.U. 3743 K.O. Split, za iznos od 3.671,60 EUR po metru kvadratnom, odnosno za iznos od 781.867,22 EUR, s tim što je ponuditelj u obvezi kupoprodajnu cijenu isplatiti jednokratno, u roku od 60 dana od dana provedene uknjižbe.

Upućuje se stečajni upravitelj s ponuditeljem Central Square d.o.o. Split zaključiti kupoprodajni ugovor te isti dostaviti u sudski spis.

II. Upućuje se stečajni upravitelj najkasnije do 15. rujna 2025. dostaviti pravno mišljenje o vlasničkom statusu aneksa zgrade sagrađenog na kat. čest. zem. 10428/1, 10428/3, 10429/1 i 10429/2 K.O. Split, odnosno obrazložiti na kojem pravnom osnovu stečajni dužnik temelji svoje pravo vlasništva, a nakon čega će skupština vjerovnika donijeti odluku o unovčenju predmetne nekretnine.

Skupština vjerovnika dovršena u 10:55 sati.

Sutkinja

Stečajni upravitelj

Zapisničarka

Vjerovnici