

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA
POSTUPKA ISTANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: **Trgovački Sud u Splitu**

Poslovni broj spisa: **St-5/2015**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) :

ADK Arhitektura Design Kodžoman d.o.o u stečaju,

Šetalište Alojzija Stepinca 8, 21230 Sinj, OIB 91077836219

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 22. svibnja 2024. DO 6. prosinca 2024.

Naveći radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

1.

I u ovom proteklom izvještajnom razdoblju stečajna upraviteljica nastavila je pratiti tijek događanja vezanih za mogući otkup vjerovničke pozicije od razlučnog vjerovnika CREDO BANKA d.d. u stečaju.

Naime, stečajna upraviteljica razlučnog vjerovnika CREDO BANKA d.d. u stečaju 4. srpnja 2024. predala je Trgovačkom sudu u Splitu završno izvješće te predložila sudu odrediti završno ročište.

Također iz njenog podneska sudu od 31. listopada 2024. proizlazi da se Odbor vjerovnika CREDO BANKE d.d. u stečaju suglasio sa završnim računom stečajne upraviteljice te joj odobrio uputiti poziv svim dužnicima nad kojima je u tijeku provođenje postupaka ovrha nad nekretninama, a radi podnošenja prijedloga mirnog izmirenja dugovanja.

U tom smislu je svoje prijedloge za otkup tražbina uz diskont predalo i nekoliko stečajnih vjerovnika u ovom postupku.

Ponudu je ponovno dalo i društvo ATTRAHO d.o.o. u vlasništvu ranijeg zakonskog zastupnika dužnika Stipe Kodžomana.

Za otkup vjerovničke pozicije razlučnog vjerovnika CREDO BANKE d.d. interes je pokazalo više društava kao i privatnih osoba s kojima je kao i s njihovim odvjetnicima obavljen je niz razgovora te su im pružene sve relevantne informacije.

Popis svih datih ponuda kao i uplaćenih jamčevina za otkup vjerovničke pozicije bit će objavljen u pripreмној dokumentaciji razlučnog vjerovnika CREDO BANKE d.d. u stečaju najkasnije 8 dana prije održavanja završnog ročišta za koje se predmnijeva da bi se održalo do kraja tekuće godine.

Prema informacijama CREDO BANKA d.d. u stečaju, ovime je pružena posljednja mogućnost za otkup potraživanja uz diskont.

2.

U proteklom izvještajnom razdoblju intenzivirana su upozorenja Komunalnog redarstva grada Sinja u kojim se suvlasnici zgrade na k.č. 651/1 k.o. Sinj na adresi Vrcanov obor 4, Sinj po čestim prijavama građana.

Naime, kao što je već više puta isticano u prijašnjim izvješćima, spomenuta k.č. 651/1 k.o. Sinj koja se nalazi u većinskom vlasništvu stečajnog dužnika, već duži niz godina nalazi se u lošem građevinskom stanju. Krovšte je urušeno, statika vanjskih dijelova građevine je uvelike narušena te dijelovi fasade svakodnevno prijetе odronućem čime je sigurnost prolaznika i stanovnika susjednih čestica uvelike ugrožena.

Suvlasnici prethodno opisane zgrade upozoravaju se ponovno da hitno poduzmu mjere i radnje uklanjanja ruševne zgrade, odnosno njene moguće rekonstrukcije.

Kako se navodi u upozorenju Upravnog odjela za komunalne poslove grada Sinja, navedene mjere drže posebno nužnim i hitnim poglavito radi zaštite ljudskih života.

U protivnome Grad Sinj i njegova nadležna tijela će u suradnji s drugim institucijama zaštite kulturnih dobara RH poduzeti mjere i radnje privremene skrbi građevine, a sve u skladu s čl. 31 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN114/22).

Privitak: Jedno od Upozorenja Upravnog odjela za komunalne poslove, Grad Sinj

U tom smislu stečajna upraviteljica obavila je niz razgovora te i zatražila ponudu troškova za nužnu sanaciju kako bi se barem izbjegla opasnost od ugroze života.

3.

U smislu prethodne točke, popis nužnih radova i troškovnik izradila je i tvrtka

ATTRAHO d.o.o. koja ima i poseban interes obzirom da se nalazi u vlasništvu ranijeg zakonskog zastupnika dužnika Stipe Kodžomana. Osim toga je jedini ponuđač koji je spreman početi s poduzimanjem nužnih rekonstrukcijskih radova vrlo skoro bez predujma te unatoč saznanju da u stečajnoj masi nema sredstava, te da bi bio prisiljen čekati na isplatu za obavljene usluge tek po unovčenju neke od nekretnina stečajnog dužnika.

Društvo ATTRAHO d.o.o. kao razlog ističe činjenicu, kao što je već spomenuto u točki 1. ovog izvješća, da ponovno je predalo ponudu za otkup potraživanja CREDO BANKA d.d. u stečaju u nadi da bi ovaj put u svojoj namjeri i moglo i uspjeti.

Privitak: Ponud ATTRAHO d.o.o. – Popis nužnih radova za sanaciju nekretnine na adresi Vrcanov obor

4.

Osim upozorenja od strane komunalnog redarstva na ugrozu života na nekretnini na adresi Vrcanov obor 4, na drugim nekretninama u suvlasništvu dužnika na adresi Alojzija Stepinca 2 i 3, Sinj, stižu stalna i prijetuća upozorenja putem e-maila i putem telefona od jednog od suvlasnika zgrade Domagoja Latinca a radi uređenja krova i zajedničkih dijelova zgrade o čijim prigovorima i zahtjevima je više puta detaljno izvještavano.

Obzirom na učestale prigovore suvlasnika Domagoja Latinca da u zgradi na adresi Alojzije Stepinca od strane stečajnog dužnika nije ulagano, zatraženo je očitovanje društva Attraho d.o.o. i ranijeg zakonskog zastupnika Stipe Kodžomana u kojem se navodi da je od strane suvlasnika - društva Attraho d.o.o., Stipe Kodžomana te Tanje Kodžoman Križanec u nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika uloženo okvirno 80.000,00 €. Popis radova i okvirna procjena ulaganja u prilogu.

Privitak: Dopis ATTRAHO d.o.o. – Popis ulaganja u nekretninu na adresi Alojzije Stepinca

Također je dostavljen i popis okvirnog iznosa ulaganja u troškove režijskih troškova nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika na adresi Alojzija Stepinca 2 i 3. (Troškovi za električnu energiju, vodu, komunalnu naknadu i sl.)

Privitak: Dopis ATTRAHO d.o.o. – Okvirni iznos za ulaganje u režijske troškove

5.

Razlučni vjerovnik CREDO BANKA d.d. u stečaju koji je o svim detaljima vezanim za nekretnine stečajnog dužnika detaljno upoznat te također prima upozorenja od drugih suvlasnika i Grada Sinja, predmnijeva da bi se u najskorijem vremenu mogla otkupiti vjerovnička pozicija u ovom stečajnom postupku te da bi se o navedenim problemima nastavilo razgovarati s novim razlučnim vjerovnikom.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona _____

1.1. Nekretnine

- 1.1.1. ZKU 1097 K.O. Sinj, k.č. 656/1 i k.č. 656/6, na adresi Vrcanov obor 5, Sinj, suvlasništvo kuća i dvor, 860 m², u pretežitom dijelu
- 1.1.2. ZKU 503 KO Sinj, k.č. 62/3, na adresi Alojzija Stepinca 2, Sinj
 - 1.1.2.1. odvojeni poslovni prostor, površine 47m², prizemlje oznake a1, a2, a3, a/4, a/5
- 1.1.3. ZKU 504 KO Sinj, k.č. 62/4, na adresi Alojzija Stepinca 3, Sinj
 - 1.1.3.1. uredski prostor, površine 63,20 m², 1.kat.
 - 1.1.3.2. podrumski prostor, površine 46,86 m²
- 1.1.4. ZKU 1903 K.O. Kaštel Gomilica, stan u roh-bau izvedbi na k.č. 170/2, 1.etaža 52/810dijela, površine 51.84 m² i terasa površine 6,68m².

1.2. Pokretnine

- 1.2.1. Vozilo DAEWO LANOS1.4, god. Proiz. 1993
- 1.2.2. Vozilo VW kombi otvoreni, god. Proiz. 1993.
- 1.2.3. Umjetnička slika
- 1.2.4. Čajna kuhinja

2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu _____

Nije bilo unovčenja predmeta stečajne mase.

3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga ____

Pokretnine nisu unovčene, jer prema informacijama iz izvješća prethodnog stečajnog upravitelja proizlazi da su iste bile uništene bez uporabne vrijednosti te samim time neunovčive.

Nekretnine nisu unovčene unatoč činjenici da razlučni vjerovnik Credo banka d.d. vodi ovršni postupak pred Općinskim sudom u Sinju više od desetljeća. Prema očitovanju stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina koji je imenovan od strane Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju od 19. studenog 2021., procjenu tržišne vrijednosti nekretnine nije moguće izvršiti iz razloga što stvarno stanje na terenu ne odgovara dostavljenom elaboratu etažiranja koji je izrađen prije više desetljeća te je nužno izraditi novi.

Razlučni vjerovnik Credo Banka zastupan po stečajnoj upraviteljici Ankici Čenić podnio je u ulozi ovrhovoditelja prijedlog Općinskom sudu u Splitu, Stalna služba u Sinju još 21. travnja 2022. da za postupak koji se vodi pod poslovnim brojem

Ovr-4644/2017 u skladu s čl. 169. st. 6. Stečajnog zakona utvrdi prekid postupka, da se oglasi nenadležnim za daljnje provođenje postupka te predmet ustupi Trgovačkom sudu u Splitu pred kojim se vodi stečajni postupak nad stečajnim dužnikom pod poslovnim brojem St-5/2015.

Stečajna upraviteljica je u tom smislu uputila podnesak Općinskom sudu u Splitu, Stalna služba u Sinju da je suglasna s prijedlogom vjerovnika te da preuzima postupak.

4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji _____

Na svim nekretninama opisanim pod točkom pod točkom II. 1.1. ovog izvješća zasnovana su založna prava, kako slijedi:

1. ZKU 1097 K.O. Sinj, k.č. 656/1 i k.č. 656/6, na adresi Vrcanov obor 5, Sinj
Stečajni dužnik vlasnik je većeg dijela kuće na lokaciji Vrcanov obor 5, u Sinju (oko 93% površine objekta), osim stana br.10 (površine 63,42 m2 u prizemlju-zapad koje je vlasništvo obitelji Palma Omrčen i Iva Lišnić)

Zgrada je smještena u centru grada Sinja, ukupne bruto površine 860 m2, nema važeću uporabnu ni građevinsku dozvolu, u lošem je konstruktivnom stanju i predstavlja opasnost od urušavanja za prolaznike o čemu je i javno izvještavano u periodu od 2017. do 2019. godine, a stalno pristižu upozorenja komunalnog redarstva Grada Sinja.

Nekretnine su opterećene založnim pravom u korist:

1. Z-1065/10 od 2. lipnja 2010. u korist tvrtke BAUMIT građevinski materijali d.o.o Zagreb, temeljem ovršnog rješenja Trgovačkog suda u Splitu pod poslovnim brojem Ovr-420/10 od 21. svibnja 2010.
2. Z-1957/11 od 30. rujna 2011. u korist Credo Banka d.d. u stečaju, temeljem ovršne isprave Općinskog suda u Sinju pod poslovnim brojem Ovr-372/11 od 31. kolovoza 2011. na iznos od 811.244,53 € / 6.112.321,93 kn te kamate u iznosu od 67.634,81€ / 509.594,47 kn.
3. Z-1385/08 od 29. rujna 2008. u korist Credo banka d.d. u stečaju temeljem Sporazuma radi osiguranja tražbine pod OV-3477/2008. u iznosu od 1.000.000,00 € / 7.225.306,00 kn.
4. Z- 1730/09 od 20. listopada 2009. u korist Credo banka d.d. u stečaju temeljem Sporazuma o osiguranju tražbine pod Ov-3465/09 u iznosu od 275.397,69 € / 2.000.000,00 kn.
5. Z-570/12 od 15. ožujka 2012. predbilježba u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava temeljem ovršnog rješenja Klasa: UP/I-415-02/02/2012-03/02, Urbroj 513-07-1706/2012-01 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 255.532,26 kn
6. ZKU 504 i 503 KO Sinj, k.č. 62/4 i k.č. 62/3, na adresi Alojzija Stepinca 2 i 3, Sinj, suvlasništvo ukupne površine od 157,28 m2

2.1. uredski prostor, površine 63,20 m2, 1.kat. k.č. 62/4

2.2. podrumski prostor, površine 46,86 m2, k.č. 62/4

2.3. odvojeni poslovni prostor, površine 47m², prizemlje na č.zgr. 62/3
oznake a1, a2, a3, a4, a5

Zgrada ukupne površine od 750 m² u vlasništvu je 4 fizičke osobe i stečajnog dužnika. Veći dio zgrade nema važeću građevinsku ni uporabnu dozvolu. Samo 210 m² zgrade ima urednu dokumentaciju. Prema izvješću prethodnog stečajnog upravitelja razlučni vjerovnik je svoja založna prava upisao temeljem elaborata etažiranja koji datira od prije nekoliko desetljeća te je u međuvremenu poništeno radi dogradnje objekta 1930., 1990. i 2005. g.).

Nekretnine su opterećene založnim pravom u korist:

1. Z-1065/10 od 2. lipnja 2010. u korist tvrtke BAUMIT građevinski materijali d.o.o Zagreb, temeljem ovršnog rješenja Trgovačkog suda u Splitu pod poslovnim brojem Ovr-420/10 od 21. svibnja 2010.

2. Z-1957/11 od 30. rujna 2011. u korist Credo Banka d.d. u stečaju, temeljem ovršne isprave Općinskog suda u Sinju pod poslovnim brojem Ovr-372/11 od 31. kolovoza 2011. na iznos od 811.244,53 € / 6.112.321,93 kn te kamate u iznosu od 67.634,81€ / 509.594,47 kn.

3. Z-1730/09 od 20. listopada 2009. u korist Credo banka d.d. u stečaju temeljem Sporazuma o osiguranju tražbine pod Ov-3465/09 u iznosu od 275.397,69 € / 2.000.000,00 kn.

4. Z-1142/08 od 13. kolovoza 2018. u korist CREDO Banka d.d. u stečaju temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem prava zaloga od 4. kolovoza 2008. ovjerenog po OV-17829/08 u iznosu od 1.000.000,00 EUR/7.225.306,00 kn.

7. ZKU 1903 K.O. Kaštel Gomilica, stan u roh-bau izvedbi na k.č. 170/2, 1.etaža 52/810 dijela, površine 51.84 m² i terase površine 6,68m².

Nekretnina je opterećena založnim pravom u korist:

1. Z-2278/12 od 5 studenog 2012. u korist Zdenka Duvnjaka na temelju ovršne presude Općinskog suda u Splitu pod poslovnim brojem OVR-6588/12 od 13. 11. 2012. za iznos od 11.565,22 € / 87.138,12 kn te kamate.

Predmetna nekretnina prodana je od strane stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka u travnju 2015. a prema kupoprodajnom ugovoru kupac i posjednik Anđelka Bradarić platila je 5/6 od ugovorene cijene. Posjednica predmetne nekretnine Anđelka Bradarić duguje po kupoprodajnom ugovoru još 10.000 € stečajnom dužniku a koje nije u stanju podmiriti radi iznimno teških životnih okolnosti. Nije joj stoga izdana tabularna isprava te nije uspjela predmetnu nekretninu uknjižiti na svoje ime. Također izjavljuje da za zgradu nije ishođena uporabna dozvola.

Odvjetnik iz Trogira Zdenko Duvnjak je zastupao tvrtku FISA d.o.o Split u sporu protiv stečajnog dužnika FISA d.o.o je pravomoćnom presudom dobila parnicu, a odvjetnik Duvnjak pravo na naplatu odvjetničkog troška od

11.565,22 € / 87.138,12 kn. Odvjetnik Duvnjak je upisao založno pravo na predmetnoj nekretnini te podneskom 15. prosinca 2021. predložio prodaju nekretnine radi naplate potraživanja. Nakon što su raniji stečajni upravitelj i Zdenko Duvnjak posjetili posjednicu predmetne nekretnine Anđelku Bradarić te utvrdili da je teško bolesna kao i njeno dvoje djece, Zdenko Duvnjak izvještava prethodnog stečajnog upravitelja da odustaje o prijedloga za unovčenje predmetne nekretnine radi naplate svojih potraživanja, no zabilježba na dan pisanja ovog izvješća nije brisana.

5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji _____

Ne postoje izlučna prava.

6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju _____

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 18. lipnja 2015. utvrđene su slijedeće tražbine vjerovnika viših isplatnih redova:

I. VIŠI ISPLATNI RED

1. RH MF Porezna Uprava	48.316,08 € / 364.037,50 kn
2. VIŠI ISPLATNI RED	
1. Zdenko Gabrić	11.134,36 € / 83.891,81 kn
2. Nikola Pavić, obrt NINOTERM	78.130,74 € / 588.676,04 kn
3. HEP-Elektrodalmacija Split	4.846,76 € / 36.517,95 kn
4. Grad Sinj	4.683,05 € / 35.284,45 kn
5. Hrvatske Vode	254,39 € / 1.916,70 kn
6. Merkur Osiguranje d.d. Zagreb	1.567,87 € / 11.813,08 kn
7. Tanja Kodžoman Križanac	67.459,26 € / 508.271,83 kn
8. Baumit Croatia d.o.o.	7.915,10 € / 59.636,29 kn
9. Lorenčić Croatia d.o.o	3.189,39 € / 24.030,15 kn
11. Wiener Osiguranje VIG d.d. Zagreb	277,99 € / 2.094,49 kn
12. Credo Banka d.d.u stečaju	1.259.290,66 € / 9.488.125,50 kn

UKUPNO 2.viši IR: **1.678.784,85 € / 12.648.804,44 kn**

Nije bilo namirenja vjerovnika stečajne mase.

7. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka _____
Nije bilo isplata plaća radnika niti je bilo nastavka poslovanja
8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe) _____
U izvještajnom razdoblju nije bilo namirenja stečajnih vjerovnika.
9. ostali podaci _____
Nema.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 6. prosinca 2024. do 6. ožujka 2025.

1. Podržati pregovore sa suvlasnicima predmetnih nekretnina te svim drugim zainteresiranim stranama kako bi se iznašlo rješenje za rješavanje nužne građevinske dokumentacije.
2. Podržati pregovore o mogućnosti otkupa potraživanja od razlučnog vjerovnika Credo Banka d.d. kako od strane društva Attraho d.o.o. kao i drugih stečajnih dužnika što bi otvorilo mogućnosti izrade plana restrukturiranja te u konačnici zaključenje predmetnog stečajnog postupka.

Ako stečajni upravitelj izvješće podnosi radi donošenja odluka pojedinog tijela stečajnoga postupka, izvješće sadrži i prijedlog odluka.

Mjesto i datum,

Zadar, 6. prosinca 2024.

Stečajni upravitelj

Sanja-Pola Katavić