

**Obrazac 18.**

**IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJE STEČAJNE MASE**

**TRGOVAČKI SUD SPLIT**

**11. ST – 63/2015.**

**BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju**

**OIB:30689118861**

*U Splitu, 14.02.2024.*

**I – Tijek stečajnog postupka i stanje stečajne mase**

*U postupku koji se vodi na Općinskom sudu u Splitu, pod brojem **P-1552/2021.** po tužbi tužitelja Pejковић Tomislav, zastupan po odvjetnici Gordani Brčić, radi raskida Ugovora sklopljenog 13.10.2015.godine, za kupoprodaju dijela nekretnine čest.zem. 5579/3 zkul. 19924 k.o. Split za površinu 400 m2 sa svim objektima koji se nalaze na dijelu nekretnine koja je označena točkama ABCDFEA. U zakonskom roku je podnesen odgovor na tužbu te je isti evidentiran u e-predmetu. Dana 08.srpnja 2021. je izvršena presignacija spisa, a do danas nije zakazano ročište. Na navedenoj nekretnini je upisano založno pravo te je na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina prodana najpovoljnijem ponuđaču*

*Vezano uz istu nekretninu stanari koji imaju objekte na dijelu čest.zem. 5579/3 ZU 19924 k.o. Split, pokrenuli su tužbu radi utvrđenja jer su vlasnici samostalnih uporabnih cjelina u zgradama, garaža i zemljišta nužnog za redovnu upotrebu zgrade pa smatraju da su ovlašteni svoje vlasništvo povezati na označenom česticom. Postupak se vodi na Trgovačkom sudu u Splitu broj **3.P -379/2023.***

**II - STANJE STEČAJNE MASE**

*Stečajna masa ovog dužnika sastojala se od nekretnina čije vlasništvo je bilo upisano u zemljišnim knjigama, ali je na svim nekretninama bilo upisano založno pravo. Založni vjerovnici pokrenuli su ovršne postupke prije otvaranja stečajnog postupka, pa stečajni upravitelj nije bio u mogućnosti da provodi prodaju imovine po otvaranju stečaja.*

*U tijeku stečajnog postupka, dio založnih vjerovnika je izvršio ustup i prijenos svojih tražbina i zalogu, te zatražio obustavu ovrhe. Nakon obustave ovršnih postupaka, postupci prodaje su nastavljani u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom putem FINE.*

*Dio nekretnina, garažna parkirna mjesta i stan u Tučepskoj ulici u Splitu, nakon povlačenja ovrhe i brisanja zalogu bile su slobodne za prodaju, pa je provedena prodaja sukladno odluci vjerovnika donesenoj na skupštini vjerovnika u lipnju 2020.godine i to prikupljanjem pisanih ponuda koje su se otvarale na ročištima na sudu.*

**Stečajna masa i postupanje sa stečajnom masom u tijeku stečaja:**

- 1. Nekretnina u Slavićevoj ulici etaže 28, 29, 31, 32, 58, na nekretnini je upisano založno pravo koje je tijekom postupka preneseno na novog razlučnog vjerovnika Tomo Roščić. Na prvoj elektroničkoj dražbi, razlučni vjerovnik je dostavio obavijest da kao prvi založni vjerovnik preuzima nekretninu po procijenjenoj vrijednosti. Nakon donošenja rješenja o dosudi te pravomoćnosti istog, dostavljen je obračun troškova radi razdiobe kupovine. Razlučni vjerovnik je nekoliko puta istaknuo prigovor dostavljanjem pisanog podneska i usmeno na ročištu. Na prigovore sam odgovorila na način da sam dostavila pismena očitovanja, te korekcije i dopune. U odnosu na činjenicu da je od posljednjeg obračuna ostvarena prodaja većeg dijela imovine, čime se povećao iznos unovčene stečajne mase, a ujedno i smanjilo učešće*

razlučnog vjerovnika u ukupno unovčenoj stečajnoj masi to je sačinjen novi korigiran obračun troškova zaključno s danom 15.rujna 2023. godine. Ročište radi utvrđenja troškova i razdiobe kupovine održano je dana 03.listopada 2023.godine. u odnosu na upite razlučnog vjerovnika za koje se nisam mogla odmah očitovati dostavljeni su podnesci 12.listopada i 18.listopada u kojima sam pojasnila dio iskazanih troškova te sačinila rekapitulaciju troškova unovčenja.

2. **Nekretnina**, parkirno mjesto P.M.1, površine 14,05 m<sup>2</sup>, na kojoj je upisan zalog u korist RH MF Porezna uprava, prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi na FINI za iznos od 7.465,66 € (56.250,00 kn). Razlučnom vjerovniku RH MF PU je izvršena isplata pripadajućeg dijela kupovine sukladno rješenju o namirenju.
3. **Nekretnina** garažno parkirno mjesto 27.etaža označeno kao G3, ukupne površine 16,00 m<sup>2</sup>, na kojoj je upisano založno pravo u korist Produkt invest d.o.o. , prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi putem FINE, za iznos od 11.248,26 € (84.750,00 kn). Razlučnom vjerovniku Stečajna masa iza Produkt invest d.o.o. u stečaju isplaćen pripadajući iznos kupovine sukladno rješenju o namirenju.
4. **Nekretnina zemljište** zkul. 20046 čest.zem. 5579/2 **ukupne površine 1789 m<sup>2</sup>**, u naravi neplodno zemljište, na kojoj nekretnini je upisano pravo zalogu u korist založnog vjerovnika Danko Hećimović, prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nadmetanjem i to razlučnom vjerovniku koji je u dražbi i istaknuo najveću cijenu 3.641.250,00 kn, (483.276,93 €). Ročište radi utvrđenja troškova i razdiobe kupovine održano je dana 27.listopada 2022.godine. Rješenjem o namirenju, su utvrđeni troškovi u iznosu od 36.376,21 € (274.076,59 kn), koji su namireni od strane razlučnog vjerovnika, dok se iznos kupovine kompenzirao sa tražbinu vjerovnika.
5. **Nekretnine - garažna parkirna mjesta** na adresi Tučepaska ulica u Splitu, sve iskazano u zkul. 19310 i 19314. Nakon što je provedeno brisanje zalogu, te provedena procjena vrijednosti oglašena je prodaje prikupljanjem pisanih ponuda. Ukupno je održano osam ročišta na kojima je provedena prodaja garažnih parkirnih mjesta, kupci su isplatili postignute kupoprodajne cijene, te su vlasnici uvedeni u posjed.
6. **Nekretnina stan – Pr-4 M8-3B etaža 43**, površine 42,49 m<sup>2</sup> zkul. 19310, je nakon brisanja ovrhe i zalogu, procijenjen je od strane sudskog vještaka te je oglašena prodaja prikupljanjem pisanih ponuda.  
Nekretnina je prodana na trećoj oglašenoj prodaji prikupljanjem pisanih ponuda koja je održana dana 12.srpnja 2022.godine. Na ročištu za prodaju je prihvaćena najpovoljnija ponuda za cijenu od 758.000,00 kuna. Sa kupcem je sklopljen ugovor, a po uplati kupovine kupac je uveden u posjed.
7. **Nekretnina točnije dio čest. zem. 5579/3 zkul. 19924 k.o. Split** – na Kopilici, je nekretnina na kojoj je upisano založno pravo u korist Banke Kovanice d.d. Varaždin, koja je prije stečaja pokrenula ovrhu. U tijeku stečajnog postupka ovrhovoditelj je povukao ovrhu pa se prodaja provodila u stečajnom postupku putem FINA-e.  
Nekretnina je prodana na četvrtoj elektronskoj dražbi putem FINE pod ID 43400, na kojoj je nekretnina prodana najpovoljnijem ponuditelju za vrijednost 47.250,13 € koju cijenu je ponuditelj uplatio na račun FINE. Ročište za razdiobu kupovine održano te doneseno rješenje o namirenju razlučnog vjerovnika.
8. **Nekretnina koja se nalazi u Slavićevoj ulici**, označene u zkul. 3670 i 7825, (označene kao zemljište i dvor) na kojima je upisano založno pravo, provedeno je brisanje ovrhe, a zalog je upisan na založnog vjerovnika Danko Hećimović iz Zagreba. Na pravoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina je prodana za 88.692,02 E-a. Kupac

je ispunio svoju obvezu te je isplatio kupoprodajnu cijenu u ukupnom iznosu. Novom vlasniku je izvršena primopredaja nekretnine, a zapisnik o predaji dostavljen sudu u podnesku od 06.rujna 2023.godine.

**9. Za nekretninu dio čest. zem. 9093 zkul. 17953 i čest.zgr. 1050 zkul. 3297, u Slavićevoj ulici, stečajni dužnik je vodio ispravan postupak.** Sukladno odluci vjerovnika donesenoj na skupštini u veljači 2022.godine, zaključena je izvan sudska nagodba sa Samostanom službenica milosrđa, a Samostan je izvršio uplatu ugovorenog iznosa na račun stečajnog dužnika u iznosu od 176.500,00 kn dana 27.srpnja 2022.godine.

**10. Za Garaže u stambenoj zgradi na adresi Maslinska 24 u Splitu, čest.zem. 1828/4, zkul.16122 k.o. Split, ovrhovoditelj Jatra d.o.o. je pokrenula ovršni postupak na Općinskom sudu u Splitu prije otvaranja stečaja.** Ovršni postupak je prekinut te je nastavljen na Trgovačkom sudu u Splitu. Na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti garaža donesena je odluka da se garaže oglase na prodaju uz početnu cijenu od 1.000,00 EUR / m<sup>2</sup>. Nakon ročišta stečajni sudac je donio rješenje o prodaji i zaključak koji su objavljeni na FINI, te je svaka garaža dobila ID broj.

Založni vjerovnik JATRA d.o.o. dostavila je sudu „izjavu“ kojom izjavljuje da kupuje nekretnine – garaže i stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protu-tražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Nakon završne javne dražbe konstatirano je da je za 22 garaže postignuta veća cijena od cijene koju je ponudio razlučni vjerovnik pa je sukladno navedenom stečajna sutkinja donijela rješenja o dosudi za 22 garaže fizičkim osobama. Za 4 garaže je doneseno rješenje o dosudi u korist založnog vjerovnika Jatra d.o.o. Založni vjerovnik je uložio žalbu na svih 22. rješenja o dosudi za garaže koje su dosuđene drugim kupcima. Rješenjima VTS-a odbijene su žalbe založnog vjerovnika te potvrđene prvostupanjska rješenja o dosudi. Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi te isplati kupoprodajne cijene izvršena je predaja garaža u posjed novim vlasnicima.

Dana 10.siječnja 2024.godine sačinjen je obračun troškova unovčenja sukladno čl. 254 SZ te je rješenjem suda od 06.veljače 2024. određeno ročište radi utvrđivanja troškova i razdiobe kupovine za dan 07.ožujka 2024.godine.

**11. Nekretnina zemljište u Podstrani, do danas nije bila predmet prodaje a sastoji se od tri čestice zemlje, za koje još uvijek nije riješeno pitanje površine nekretnine i suvlasničkog udjela.**

a) Za česticu 2916/6 vlasništvo za 1/9 - nije utvrđen suvlasnički dio, a ovrha koja je pokrenuta 1586/18 je obustavljena. Na nekretnini je upisano pravo zaloga u korist razlučnog vjerovnika Ando nekretnine OIB 68974684590. Razlučni vjerovnik zastupan po odvjetniku Dean Rahan dostavio je u spis podnesak kojim predlaže da se pristupi prodaji 1/9 čest. zem. 2916/6, navodeći da na istoj nije sporna niti površina niti veličina suvlasničkog udjela, međutim upravo suprotno sporna je površina čestice a i suvlasnički udio pojedinih vlasnika pa je zbog toga i pokrenuta tužba kojom se predlaže ispravljanje upisa, a postupak se vodi na Općinskom sudu u Splitu pod brojem **P-1672/2018**. Na prijedlog državne geodetske uprave na temelju prijavnog lista i kopije katastarskog plana provedeno je dioba čest. 2916/6 u dvije čestice i to 2916/6 i 2916/7. (zkul. 5414 u privitku).

b) Za čest. 2921 - 1/1, površine 641 m<sup>2</sup> - te čest. 2920 – za 1/3, suvlasničkog dijela od ukupne površine od 2986 m<sup>2</sup>, provedeno je brisanje zaloga na temelju brisovnice založnog vjerovnika.

Na skupštini vjerovnika održanoj 01.lipnja 2020.godine vjerovnici su upoznati sa statusom nekretnina te su donijeli jednoglasnu odluku da se ne provodi unovčenje dok se ne sredi zemljišno-knjižno stanje i utvrdi stvarna površina i suvlasnički udio svih čestica.

**12. Nekretnina čest. zgr. 1066 čest.zem. 9113/2, zkul. 15431**, identificirana je od strane geodetskog društva Geokompas d.o.o. te utvrđeno da čest.zem. 9113/2 odgovara kat.čest. zemlje 10481/2 i da je kao takva usklađena sa površinom 48 m<sup>2</sup>. Upis u katastru i zemljišnoj knjizi je navedena „zgrada“, a u naravi je pločnik odnosno parking, za koji je sudski vještak izvršio procjenu vrijednosti te utvrdio da ista iznosi 264.928,90 kn / 35.162,11 €, (tečaj konverzije 7,53450).

Na nekretnini je upisano pravo prvokupa u korist RH, te pravo zalogu u korist RH MF Porezna uprava. Na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti imovine utvrđeno je da će se nekretnina prodavati na FINI uz početnu cijenu od 265.000,00 kn. Prva dražba pod brojem **ID 41899** provedena je na FINI. U tijeku prodaje istaknut je prigovor vezan uz predmet prodaje te je rješenjem suda od 21.rujna 2023.godine prekinuta provedba prodaje. Na navedeno rješenje kupac i razlučni vjerovnik su istaknuli žalbe pa je VTS rješenjem Pž-3273/2023-4 ukinuo rješenje o prekidu prodaje i vraćeno sudu na ponovni postupak.

### III - STANJE NOVČANIH SREDSTAVA

Plaćanja se provode preko računa kod HPB d.d. broj: **HR 7523900011100942507**.

#### Pregled plaćanja 2023.godine

Red br.	PRIHOD	01.01.-07.04.	08.04.-17.07.	18.07.-06.11.	UKUPNO
1.	Zakupnina	3.659,02	2.132,31	2.197,58	7.988,91
2.	Zakup - A1	2.579,98	3.440,00	2.580,00	8.599,98
3.	hećimović fina dio kupor.	6.038,89			6.038,89
4.	kupopr.cijena g-3	11.248,26			11.248,26
5.	razlika fina pm-1	1.042,43			1.042,43
6.	Fina povrat ovr		280,38	2.429,25	2.709,63
7.	Kamata	0,83		8,61	9,44
	<b>Ukupno</b>	<b>24.569,41</b>	<b>5.852,69</b>	<b>7.215,44</b>	<b>37.637,54</b>

Red br.	RASHODI	01.01.-07.04.	08.04.-17.07.	18.07.-06.11.	UKUPNO
1.	Komunalna nak.Grad	211,38	789,86	199,28	1.200,52
2.	Trošak banke	55,04	59,07	39,99	154,10
3.	Trošak knjig.usluge	746,68	746,55	1.005,75	2.498,98
4.	trošak vode	58,45	526,96	908,67	1.494,08
5.	pričuva dir.	2.099,11		1.981,13	4.080,24
6.	HEP		562,62		562,62
7.	Tehnoplast	24,71	14,01	14,01	52,73
8.	FINA	3.268,86	0,00		3.268,86
9.	Trošak bilježnika	39,20	0,00		39,20
10.	sudski vještak		250,00		250,00
11.	Trošak odvjetnika	1.369,96	0,00	509,06	1.879,02
12.	Tr.sudske pristojbe	345,08	0,00		345,08
13.	Tr.popravak gar.vrata	642,00	0,00	2.488,88	3.130,88
14.	Trošak kanc.materijal		0,00	46,50	46,50
14.	Isplata razl. Vjer. RH MF	8.219,85	0,00		8.219,85
	<b>Ukupno</b>	<b>17.080,32</b>	<b>2.949,07</b>	<b>7.193,27</b>	<b>27.222,66</b>

Saldo novčanih sredstava na dan 31.12.2023. iznosi 348.829,01 €, izvod br. 131.

Saldo novčanih sredstava se prenosi u 2024.godinu te za od 01.01. zaključno s 12.02. pregled priliva i odliva je kako slijedi:

Red br.	PRIHOD	01.01.-12.02.2024.
1.	Zakupnina	151,77
2.	Zakup - A1	1.720,00
	<b>Ukupno</b>	<b>1.871,77</b>

Red br.	RASHODI	01.01.-12.02.2024.
2.	Trošak banke	11,54
3.	Trošak knjig.usluge	600,00
4.	trošak vode	34,41
5.	Trošak pričuve Novi dani	62,13
7.	Trošak pričuve Tehnoplast	14,01
13.	Tr.popravak gar.vrata	210,00
14.	Trošak kanc.materijala	225,14
	<b>Ukupno</b>	<b>1.157,23</b>

Stanje žiro računa na dan 12.02.2024.. iznosi 349.543,55 € izvod 11 (u privitku).

Stečajni dužnik nema uposlenih djelatnika.

U tijeku stečajnog postupka nije bilo isplate stečajnih vjerovnika već samo isplate različitih vjerovnika.

#### **IV - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U DALJNJEM TIJEKU STEČAJA**

1. Provoditi radnje potrebne radi daljnjeg unovčenja imovine stečajnog dužnika.
2. Aktivno sudjelovati u postupcima koji se vode protiv stečajnog dužnika.
3. Aktivno sudjelovati u postupku radi sređivanja zemljišno knjižnog stanja za nekretnine u Podstrani .
4. Nakon donošenja rješenja o namirenju za nekretnine koje su prodane putem FINE, te naplati utvrđenih troškova, predložiti ću djelomičnu diobu vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda.

**Stečajna upraviteljica**  
**Anči Bašić dipl.oec.**

**Privitak:**

- Zkul. 5414
- Izvod br 11