

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, 14.03.2022.

I – Tijek stečajnog postupka i stanje stečajne mase

U periodu od proteklog izvješća pa do danas evidentirane su promjene u postupcima na sudu i to kako slijedi:

*Provedeno je brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka na onim etažama na kojima je bila upisana zabilježba ovršnog postupka **OVR -1529/2020.**, (ranije OVR-1540/2012.) i založnog prava, za koje su kupci dostavili dokumentaciju o kupnji nekretnina prije otvaranja stečaja, a upis vlasništva nije bilo moguće provesti zbog aktivnih zabilježbi.*

*U ovršnom postupku na Općinskom sudu u Splitu **OVR 1599/2017.** (ranije OVR-3819/2013.) ovrhovoditelj Produkt invest d.o.o. je povukao prijedlog za ovrhu, pa je sud donio rješenje o obustavi ovrhe, a prodaja se nastavila u stečajnom postupku.*

*U ovršnom postupku OVR 4048/2014. sada **OVR 3711/2021.** kojeg vodi Jatra d.o.o. radi prodaje garaža u stambenoj zgradi na adresi Maslinska 24 u Splitu, sud je putem e komunikacije dostavio podnesak Porezne uprave vezano uz vrijednost garaža. U odnosu na navedeno očitovala sam se i dostavila obavijest Općinskom sudu u kojem sam predložila da se zatraže podaci o sadašnjoj tržišnoj vrijednosti od Porezne uprave ili da se provede vještačenje od sudskog vještaka sve kako bi se utvrdila sadašnja tržišna vrijednost.*

*U ovršnom postupku **OVR 5794/14.** – Produkt invest d.o.o. je kao predlagatelj osiguranja ishodio rješenje kojim se određuje uknjižba založnog prava na nekretnini koja je prodana prije otvaranja stečajnog postupka, ali do upisa ovrhe vlasnik nije izvršio prijenos vlasništva. Ova ovrha je povezana sa ovrhom Ovr- 1599/2017 koja se vodila za garažno parkirno mjesto, koja ovrha je obustavljena, te je doneseno rješenje o prodaji nekretnine u stečaju, pa je moguće da će se založni vjerovnik naplatiti iz prodaje garažnog mjesta.*

*U ovršnom postupku **OVR – 288/2017.** (ranije 3269/11, i 11/12) na nekretnini zemljištu označenom kao čest.zem. 5579/2 zkul. 20046, k.o. Split, ukupne površine 1789 m², te nekretnine u Slavićevoj ulici zkul. 7825 i 3670, provedeno je brisanje ovrhe, te je proveden prijenosa zaloga na vjerovnika Danko Hećimović, a prodaja će se provesti u stečaju i to elektroničkom javnom dražbom na FINI.*

*U ovršnom postupku **OVR 921/18.**, (ranije 972/15) ovrhovoditelj Dorotea Budimir protiv Božen – Co d.o.o., ovrha je pokrenuta radi naplate novčane tražbine, te je izvršen upis zabilježbe ovrhe na nekretninama koje je stečajni dužnik prodao prije stečaja, ali novi vlasnici nisu proveli upis prava vlasništva do pokretanja ovrhe. Ovrhovoditelj nije prijavio svoje potraživanje u stečajnom postupku, a vlasnici i posjednici nekretnine su zatražili obustavu ovrhe. Županijski sud u Dubrovniku je odbio žalbe te potvrdio prvostupanjsko rješenje Općinskog suda u Splitu za nekretnine u zkul. 19310, a za nekretnine iskazane u 19312 se vraća prvostupanjskom sudu na ponovni postupak zbog nedostataka u rješenju. U*

međuvremenu sam zaprimila obavijest da između vlasnica i ovrhovoditeljice postignut sporazum te je obustavljena ovrha, za dio nekretnina.

U parničnom postupku na TS u Splitu, broj **10.P-125/14.** – tužitelj Avokado d.o.o., postupak se vodio prije stečaja nad dužnikom, a tužitelj je postupak nastavio radi utvrđivanja tražbine u iznosu od 3.462.380,20 kn, koja je osporena na ispitnom ročištu. Nije bilo promjena u odnosu na prethodno izvješće.

U postupku koji se vodi na Općinskom sudu u Splitu, pod brojem **P-1552/2021.** po tužbi tužitelja Pejčević 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 podnesen je odgovor na tužbu koji je uputila odvjetnica te je isti zaveden u e-predmetu, a do danas nije zakazano ročište.

Zaprimila sam rješenje Općinskog suda Z-32196/2021, o zabilježbi spora po tužbi pod brojem **P-3036/2021 – na Općinskom sudu u Splitu**, tužitelj Point Split d.o.o. protiv Božen – Co d.o.o. radi utvrđenja i uknjižbe nekretnine označene kao E-9, E-10 i E-56 sve iskazano u zkul. 19312 k.o. Split. Uputila sam obavijest tužitelju POINT d.o.o. da se očituje u svezi pokrenute tužbe budući da stečajni dužnik ne spori vlasništvo POINT d.o.o. na navedenim nekretninama jer se radi o nekretninama koje su prodane prije otvaranja stečajnog postupka samo kupac nije mogao provesti upis prava vlasništva zbog upisa zabilježbe ovrhe.

II - STANJE STEČAJNE MASE

Stečajna masa ovog dužnika sastoji se od nekretnina na kojima je upisano založno pravo, za koje su različiti vjerovnici pokrenuli ovršne postupke prije otvaranja stečajnog postupka, pa stečajni upravitelj nije bio u mogućnosti da provodi prodaju imovine.

Za dio nekretnina na kojima je upisano založno pravo u tijeku su radnje radi provođenja prodaje elektroničkom javnom dražbom putem FINE, a za dio nekretnina je prodaja provedena.

Za nekretnine na kojima je provedeno brisanje zaloga oglašena je prodaja i to prvenstveno garažnih parkirnih mjesta.

Postupanje sa stečajnom masom:

- 1. Nekretnina u Slavićevoj ulici etaže 28,29,31,32,58,** je nekretnina sa upisanom založnim pravom, provedena je elektronička javna dražba putem FINE. Razlučni vjerovnik Tomo Roščić, je dostavio izjavu da kao prvi razlučni vjerovnik kupuje nekretninu oglašenu elektroničkom javnom dražbom na FINA-i za procijenjenu vrijednost. U odnosu na prigovore razlučnog vjerovnika izvršila sam korekciju i dopunu obračuna troškova te je ista objavljena na e-oglasnoj ploči suda, te se očekuje zakazivanje ročišta radi utvrđivanja troškova i razdiobe kupovine.
- 2. Nekretnina, parkirno mjesto P.M.1, površine 14,05 m2 zkul. 17261** koje se nalazi ispred stambene zgrade adresa Put Radoševca 14 sagrađene na čest. zem. 551/4 izvršena je procjena vrijednosti od sudskog vještaka Darko Malenica. Na navedenoj nekretnini je upisano založno pravo. Dana 08.03.2022. održano je ročište na kojem je utvrđena vrijednost od 71.000,00 kn, te će se prodaja provoditi putem FINE.
- 3. Nekretnina** garažno parkirno mjesto 27.etaža označeno kao G3, ukupne površine 16,00 m2, koje se nalazi na nekretnini čest.zem. 551/4, poduložak 2. zkul. 17261 k.o. Split, izvršena je procjena vrijednosti od sudskog vještaka Darko Malenica. Na navedenoj nekretnini je upisano založno pravo te je u tijeku postupak prodaje

elektroničkom javnom dražbom na Fini. Dana 08.03.2022. održano je ročište na kojem je utvrđena vrijednost od 93.000,00 kn te će se prodaja provoditi putem FINE.

4. **Nekretnina zemljište** zkul. 20046 čest.zem. 5579/2 **ukupne površine 1789 m²**, u naravi neplodno zemljište, na kojoj nekretnini je upisano pravo zalogu. Budući je provedeno brisanje ovrhe to je nastavljen postupak prodaje u stečaju te je na ročištu održanom dana 08.ožujka utvrđena vrijednost po kojoj će se oglašiti prodaja na FINI.
5. **Nekretnine - garažna parkirna mjesta** iskazana u zkul. 19310 (broj: 4,5,9,12,13,14,15, 17,20,22,23) te zkul. 19314(2,8,16) oglašeni su po procijenjenoj vrijednosti sudskog vještaka Darko Malenica.

Pregled održanih prodaja:

- Dana 08.veljače 2022. godine održana je prva prodaja prikupljanjem pisanih ponuda, na kojem ročištu su prodana 3 parkirna mjesta i to GPM 13, GPM 14, GPM 15 za ukupnu vrijednost od 217.605,00 kn. Sa kupcima su sklopljeni ugovori o kupoprodaji te su kupci u ugovorenom roku isplatili kupoprodajnu cijenu.
- Druga prodaja održana je dana 08.ožujka 2022., a na drugom ročištu prodana su daljnja tri mjesta za ukupnu vrijednost od 260.101,00 kn. Sa kupcima su sklopljeni ugovori o kupoprodaji. Dva kupca su podmirila kupoprodajnu cijenu a očekuje se uplata i trećeg kupca koji je dužan uplatu izvršiti u roku od 30 dana.

Očividom na adresi Tučepaska utvrdila sam da dio parkirnih mjesta koja su predmet prodaje, neovlašteno koriste druge osobe, pa sam stoga zatražila ponudu društva Parklio radi kupnje i montaže barijera na neprodanim parkirnim mjestima. U odnosu na trošak koji će proizici na ime montaže barijera cijena parkirnih mjesta se neće umanjiti pri slijedećoj prodaji.

U privitku dostavljam oglas o prodaji za preostala neprodana G.P.M.

6. **Nekretnina stan – Pr-4 M8-3B etaža 43**, površine 42,49 m² zkul. 19310, provedeno je brisanje ovrhe i založnog prava. Budući da su se stekli uvjeti da se provede prodaja to je provedena procjena vrijednosti od strane ovlaštenog sudskog vještaka, čiju procjenu dostavljam u privitku. Sukladno odluci vjerovnika u privitku dostavljam oglas o prodaji prikupljanjem pisanih ponuda, koji oglas će biti objavljen u dnevnom tisku Slobodna Dalmacija, na službenim stranicama Fine i sudačke mreže, te molim stečajnu sutkinju da oglas objavi na oglasnoj ploči suda.
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. Ovrhovoditelj je povukao ovrhu, pa su se ispunili uvjeti da se prodaja provodi u stečajnom postupku putem FINA-e. Na ročištu za izjašnjavanje o vrijednosti imovine održanom 30.08.2021. nije donesena odluka o prodaji jer je razlučni vjerovnik zatražio dopunu procjene vrijednosti. Sudski vještak, Jure Malenica, koji je vršio procjenu vrijednosti u ovršnom postupku, dostavio je očitovanje koje sam dostavila u prethodnom izvješću, a prema očitovanju vještaka procjena je izvršena za dio čest.zem. 5579/3 na kojem dijelu nisu sagrađene građevine i dio koji u naravi predstavlja asfaltirani put prema skici sudskog vještaka - geodeta Petra Čorića. Kao što sam navela u prethodnom izvješću problem je vezan uz činjenicu da se za dio čest.zem. 5579/3, u knjizi položenih ugovora nalaze ugovori korisnika na temelju ugovora o kupoprodaji stanova iz 1995. i 1996.godine, na kojima postoji stanarsko pravo i to za PU 5364, PU – 8185, PU – 8368, PU – 9842, PU – 12193, PU – 14074.

Za površinu od 72 m² označenu kao tri garaže, je navedeno da za iste nije priložena lokacijska, građevna ni uporabna dozvola, već su upisane na temelju prijavnog lista

Geo servis iz Splita iz 2003.godine. Od Područnog ureda za katastar zatražila sam ispis povijesnih promjena na katastarskoj čestici 1199/3 koja odgovara čest.zem. 5579/3. Iz povijesnog pregleda utvrdila sam da je dio nekretnine i to upravo 205 m² od čega zgrada 38 m² a dvor 167 m² evidentirano na posjednika Parčina Nevenka, a ostatak 2496 m² od čega 3 garaže 72 m², 3 zgrade 494 m² te neplodno 1930 m², su evidentirani posjednika Hrvatske željeznice.

U odnosu na problematiku vezanu uz ovu česticu zatražila sam sastanak sa punomoćnikom založnog vjerovnika, kojem sastanku će prisustvovati i sudski vještak sve kako bi se mogle sagledati činjenice i donijeti prijedlog za daljnje postupanje.

Za dio čestice 5579/3 i to upravo 400 m², povezuje se tužba koju je podnio tužitelj Pejковић Tomislav, zastupan po odvjetnici Gordana Brčić na Općinskom sudu u Splitu, pod brojem P-1552/2021. Punomoćnica stečajnog dužnika dostavila je odgovor na tužbu, a još uvijek nije zakazano ročište.

8. **Nekretnina zemljište u Podstrani**, kao što sam navela u prethodnom izvješću, još uvijek nije riješeno pitanje površine nekretnine i suvlasničkog udjela. Postupak je pokrenut u stečaju i vodi se na Općinskom sudu u Splitu P-1672/18.

a) Za česticu 2916/6 vlasništvo za 1/9 - nije utvrđen suvlasnički dio, a ovrha 1586/18 je obustavljena. Na nekretnini je upisano pravo zalogu u korist razlučnog vjerovnika Ando nekretnine OIB 68974684590.

b) Za čest. 2921 - 1/1, površine 641 m² - te čest. 2920 - za 1/3, suvlasničkog dijela od ukupne površine od 2986 m², provedeno je brisanje zalogu na temelju brisovnice založnog vjerovnika. Dakle, nakon sređivanja zemljišno knjižnog stanja moguće je pristupiti prodaji navedenih nekretnina.

9. **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 obustave ovrhe te prijenos zalogu na novog založnog vjerovnika Danko Hećimović. Kako nije bilo moguće identificirati nekretninu zatražena je identifikacija čestica od društva Geokompas d.o.o., koje je izradilo elaborat identifikacije čestica zem. 9101/1, 9101/2 i čest.zgr. 3317 sve prema zkul. 3670, te čest. zem. 9101/3 evidentirani u zkul. 7825, k.o. Split.

Iz elaborata proizlazi da čest.zem. 9101/1 je usklađena i odgovara katastarskoj čest. 10484/2, da čest.zem. 3317 je usklađena i odgovara kat.čest. 10484/1, a čest.zem. 9101/3 je usklađena i odgovara kat.čest. 10483.

Za čest.zem. 9101/2 je utvrđeno da nije usklađena i da je evidentirana samo u zkul. 3670, ali ne i u važećim katastarskim mapama.

Iz povijesnih promjena u katastarskom operatu utvrđeno je da navedena čestica nije nikada obuhvaćena usklađenjem te se ista nalazi unutar katastarskih čestica 10484/2 i 10484/3. Na terenu su navedene čestice betonski platoi (parking), a ne zgrada i dvor kako je navedeno u zemljišnim knjigama. Dokumentacija o identifikaciji navedenih čestica dostavljena je sudskom vještaku te zatražila procjena vrijednosti. Čim procjena bude gotova dostaviti će se sudu kako bi se mogla donijeti odluka o prodaji.

10. **Za nekretninu dio čest. zem. 9093 zkul. 17953 i čest.zgr. 1050 zkul. 3297**, koje se nalaze u Slavićevoj ulici, za koje je stečajni dužnik vodio ispravan postupak, protiv Samostana Službenica milosrđa. Dana 08.veljače 2022.godine održana je skupština vjerovnika na kojoj je donesena odluka da se zaključi izvan sudska nagodba sa Samostanom službenica milosrđa, te su podaci predati odvjetniku koji zastupa stečajnog dužnika radi pripreme i usuglašavanja nagodbe sa punomoćnikom Samostana. Nakon što se pripremi i dostavi nagodba, te označe parkirna mjesta na

terenu, zatražiti će se postavljanje parkirnih barijera, provesti procjena vrijednosti sve kako bi se donijela odluka o prodaji istih.

11. Garaže u stambenoj zgradi na adresi Maslinska 24 u Splitu, čest.zem. 1828/4,žkul. 16122 k.o. Split, se prodaju u ovršnom postupku na Općinskom sudu u Splitu, radi prodaje i namirenja tražbine Jatra d.o.o. koji postupak je pokrenut prije otvaranja stečajnog postupaka. Kao što sam navela u popisu ovršnih postupaka u tijeku je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina.

III - STANJE NOVČANIH SREDSTAVA

Sva uplate kao i plaćanja obveza provode se preko žiro računa kod HPB d.d. Zagreb pod brojem: **HR 7523900011100942507**.

U privitku dostavljam pregled priliva i odliva za period 01.12.-31.12. 2021. godine te za period od 01.01.2022. zaključno s 11.03.2022. godine.

Red br.	PRIHOD	01.12.-31.12.	01.01.-11.03.22	UKUPNO
1.	Zakupnina	9.962,50	22.075,00	32.037,50
2.	Refakturirani troškovi	1.848,60	3.397,29	5.245,89
3.	Jamčevina	0,00	52.761,10	52.761,10
4.	Kupoprodajna vrijednost	0,00	322.641,86	322.641,86
5.	Kamata	0,85		0,85
6.	Zakup - A1	6.470,64	12.852,40	19.323,04
	Ukupno	18.282,59	413.727,65	432.010,24

Red br.	RASHODI	01.12.-31.12.	01.01.-11.03.22	UKUPNO
1.	Komunalna nak.Grad	0,00	1.687,14	1.687,14
2.	Trošak banke	153,30	224,50	377,80
3.	Trošak knjig.usluge	1.875,00	3.750,00	5.625,00
4.	Trošak el.energije	616,79	760,44	1.377,23
5.	Trošak vode	163,91	371,65	535,56
6.	PDV	0,00	12.518,69	12.518,69
7.	SZP Maslinska - Direkcija.	0,00	4.738,56	4.738,56
8.	SZP – Tučepaska Tehnoplast	0,00	1.602,69	1.602,69
9.	HANZA MEDIA-oglas	0,00	4.752,00	4.752,00
10.	Sudski vještak Malenica	0,00	3.500,00	3.500,00
11.	Tr. pripreme za arhiviranje	0,00	5.429,31	5.429,31
12.	Parklo barijere	0,00	32.974,34	32.974,34
13.	Arhiv -dio dokumentacije	0,00	11.033,00	11.033,00
14.	Povrat jamčevine		6.686,96	6.686,96
15.	Vješak geodet Geokompas	0,00	4.500,00	4.500,00
	Ukupno	2.809,00	94.529,28	97.338,28

saldo prethodni kvartal	341.421,61	356.895,20
prihod ovog kvartala	18.282,59	413.727,65
rashodi ovog kvartala	2.809,00	94.529,28
ново stanje računa	356.895,20	676.093,57

Stanje žiro računa na dan 11.03.2022. iznosi 676.093,57 kn izvod 37 (u privitku).

Stečajni dužnik nema uposlenih djelatnika.

U tijeku stečajnog postupka nije bilo isplate stečajnih vjerovnika.

IV - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U DALJNJEM TIJEKU STEČAJA

- 1. Za nekretnine označene pod rednim brojem 5. garažna parkirna oglašiti će se nova III prodaja prikupljanjem pisanih ponuda, oglas dostavljam u privitku.*
- 2. Oglašiti će se prodaja stana pod brojem 6. prikupljanjem pisanih ponuda uz početnu cijenu koja odgovara procijenjenoj vrijednosti po sudskom vještaku prema oglasu koji dostavljam u privitku.*
- 3. Sklopiti će se izvan sudska nagodba sa predstavnicima Samostana Službenica milosrđa u Splitu sukladno odluci vjerovnika.*
- 4. Sudjelovati u prodaji garažnog i parkirnog mjesta na adresi Put Radoševca 14, te zemljišta čest.zem. 5579/2, iskazanih u zkul. 20046 , koja će se provoditi elektroničkom javnom dražbom putem FINE,*
- 5. Aktivno sudjelovati u postupcima koji se vode na Općinskom i Trgovačkom sudu u Splitu u cilju unovčenja i zaštite imovine stečajnog dužnika.*

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- Vještvo za stan vještaka Darko Malenica
- Izvod br. 37
- Oglas o o prodaji stana i GPM. Na adresi Tučepska u Splitu,