

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 16. lipnja 2023. DO 21. rujna 2023.

Navesti 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.

U proteklom razdoblju sukladno najavljenim radnjama iz prethodnog izvješća, stečajna upraviteljica je 11. srpnja 2023. izvršila obilazak nekretnina iz stečajne mase predmetnog postupka u Sinju. Tom prilikom se sastala sa zakonskim zastupnikom do otvaranja stečajnog postupka Stipom Kodžomanom.

2.

Istog dana su Splitu se susrela i s Domagojem Latincem – jednim od suvlasnika nekretnine na adresi Šetalište Alojza Stepinca 3 u Sinju a koji je nakon toga dostavio i „Pismo namjere/očitovanje o stanju nekretnine/ponuda za otkup nekretnine i preuzimanje obveze nužne sanacije s ciljem ljudskih života“ koje prileži ovom izvješću. Isti dopis uputio je i vjerovniku CREDO banka d.d. u stečaju.

U navedenom dopisu Domagoj Latinac ističe dva glavna problema vezanih uz nekretninu na adresi Šetalište Alojza Stepinca 3, Sinj,

- a. Neodržavan te navodno od strane ADK d.o.o. ilegalnim radovima devastiran podrumski prostor koji bi mogao prema ocjeni građevinske inspekcije biti opasan za život i zdravlje ljudi u građevini i susjednim građevinama (a koji je voljan otkupiti).
- b. Sanacija krovišta koje nije održavano te su osim oštećenih crijepova napukle i grede koje navodno prijete urušavanjem. Sanacija krovišta zakonski pada na sve suvlasnike zgrade. Procjenjuje da bi trošak sanacije krovišta iznosio 37.000,00 do 42.000,00 €, od čega bi, po procjeni njegovog odvjetnika, oko polovice tog iznosa trebao snositi ADK d.o.o. u stečaju.

Prema Domagoju Latincu trošak koji bi trebao snositi stečajni dužnik za sanaciju podrumskog prostora i krovišta zgrade iznosio bi približno 30.000,00 €.

U istom dopisu Domagoj Latinac nudi otkup dijela nekretnine upisane u ZKU 504, k.č. 62/4 k.o. Sinj - suvlasnički dio 6. s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) podrum u površini od 46.86 m² za iznos od 11.000,00 €. U slučaju otkupa odustao bi od pokretanja parnice protiv ADK d.o.o. u stečaju zbog prodiranja vode u tavan.

Kao pravni interes navodi da je na istoimenoj čestici zgrade 62/4 vlasnika stana na drugom katu zgrade (E-2), zatim tavanskog prostora (E-9), te 1/3 dijela stepeništa te prostora, šupe ispod stepeništa (E-3) a za koji ima namjeru pokrenuti postupak uknjižbe prava služnosti.

Na opisanom dijelu nekretnine za koju je Domagoj Latinac dao ponudu za otkup zasnovana su 2 založna prava:

1. TEXTILPROMET d.d. Zagreb od 17. travnja 2000., Z.277/00
2. CREDO BANKA d.d., Split od 13. kolovoza 2008., Z.1142/08

U tijeku je provjera zabilježba od strane Textilprometa d.d.

Latinac dodatno navodi da bi po uspješnoj realizaciji kupoprodaje podruma (E-6) bio spreman i na pregovore za otkup i drugog dijela zgrade predmeta stečajne mase – uredskog prostora (E-8).

3.

Istovremeno obzirom na neuređenu građevinsku kao i zemljišno-knjižnu dokumentaciju svih predmetnih nekretnina kao i prijetnju daljnjeg oštećivanja istih, stečajna upraviteljica je bila aktivna u pokušaju ujedinjenja svih suvlasnika te iznalaženja mirnog rješenja.

4.

U tom smislu su se vodili i višestruki pregovori sa zakonskim zastupnikom do otvaranja stečajnog postupka Stipom Kodžomanom koji je naposljetku 12. rujna 2023. kao zakonski zastupnik društva Attraho d.o.o., s ciljem da preuzme njihovu vjerovničku poziciju dao CREDO banci d.d. u stečaju novu ponudu za otkup potraživanja od vjerovnika i to u iznosu od 70.000,00 € jednokratno uz osiguranje bankovne garancije.

5.

Prijedlog društva ATTRAHO d.o.o. za otkup potraživanja od razlučnog vjerovnika CREDO banke d.d. u stečaju već je bio predmetom odlučivanja skupštine vjerovnika a koja je prijedlog da se potraživanje otkupi za iznos od 130.000,00 € a isplaćuje u obrocima odbila te dala protuponudu da isti iznos prihvaća ali pod uvjetom da se isplati jednokratno.

6.

Naposljetku, dana 21. rujna 2023. Stipe Kodžoman izvjestio je stečajnu upraviteljicu da je društvo ATTRAHO d.o.o. uspjelo osigurati puni iznos od 130.000,00 € za otkup potraživanja razlučnog vjerovnika a koji je već skupština vjerovnika CREDO banke d.d. prihvatila.

Ponudeni iznos u mogućnosti je isplatiti jednokratno i kao osiguranje priložiti bankovne garancije svojih poslovnih partnera. Pisanu ponudu dostaviti će razlučnom vjerovniku tijekom sljedećeg tjedna.

Preuzimanjem vjerovničke pozicije preuzeo bi odgovornost za održavanje, eventualne nužne sanacije zgrade, te uređenje građevinske i vlasničke dokumentacije. Također bi preuzeo odgovornost za uređenje svih odnosa s ostalim suvlasnicima.

7.

Zaključno, u slučaju da bi društvo Attraho d.o.o, Sinj uspjelo sklopiti sporazum s Credo Banka d.d. te otkupiti vjerovničku poziciju banke, postaje realno moguće zaključenje predmetnog stečajnog postupka na način da se izradi Plana restrukturiranja.

Naime, otkupom tražbine najvećeg vjerovnika Credo Banke d.d., iznos za namirenje preostalih vjerovnika iznosio bi cca 10 % od iznosa ukupno utvrđenih tražbina. Prema izjavama bivšeg zakonskog zastupnika dva druga po redu najveća vjerovnika Obrt Ninoterm i Tanja Kodžoman Križanac podržali bi izradu Plana restrukturiranja. U tom slučaju bi se Planom restrukturiranja moglo predvidjeti da ukupna imovina – predmetne nekretnine – prenesu na neko novosonovano trgovačko društvo uz uvjet da se tražbine ostalih vjerovnika isplate putem otplatnog plana ili da postanu udjeličari u novonastalom društvu.

Ovakvo rješenje bi bilo dobitno za sve zainteresirane strane u ovom stečajnom postupku.

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 52/810 dijela, površine 51.84 m² i terase 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.

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. predbilješka 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

2. 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.

3. 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 uporabnu 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 21. rujna 2023. do 21. prosinca 2023.

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. tako i od drugih suvlasnika predmetnih nekretnina 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, 21. rujna 2023.

Stečajni upravitelj

Sanja-Pola Katavić

Privitak:

1. Domagoj Latinac „Pismo namjere/očitovanje o stanju nekretnine/ponuda za otkup nekretnine i preuzimanje obveze nužne sanacije s ciljem zaštite ljudskih života”

