

**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, 11.04.2023.

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

*U periodu 01.siječnja do 10.travnja 2023.godine evidentirane su promjene kako slijedi:*

*U parničnom postupku koji se vodio na TS u Splitu, broj **10.P-125/14.** – tužitelju Avokado d.o.o., rješenjem VTS-a broj Pž-3400/2022. odbijen je zahtjev za utvrđivanje osporene tražbine, a tužitelju naložena isplata naknada parničnog troška u korist stečajnog dužnika. Tužitelj je po pravomoćnosti izvršio uplatu parničnog troška u korist računa stečajnog dužnika, te uputio prijedlog za dopuštanje revizije koja se vodi pod brojem Revd.168/2023.*

*Na Općinskom sudu u Splitu, pod brojem **P-1552/2021.** se vodi postupak 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.*

**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 zaloga, te zatražio obustavu ovrha. Nakon obustava ovršnih postupaka, postupci prodaje su nastavljani u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom putem FINE.*

*Dio nekretnina, i to upravo garažna parkirna mjesta i stan u Tučepskoj ulici u Splitu, su nakon povlačenja ovrhe i brisanja zaloga bile slobodne od zaloga, 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 ročištu na sudu.*

**Postupanje sa stečajnom masom:**

- 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. Razlučnom vjerovniku su dostavljeni svi računi te dokazi o nastalim obvezama direktnih troškova kao i dokazi o provedenim plaćanjima. U prosincu 2023. dostavljen

je podnesak u kojem sam obavijestila sud i vjerovnike o ovrsi Grada Splita za komunalnu naknadu i to upravo za nekretninu koja je predmet ove prodaje i to za period 09-12/2019.godine. Založni vjerovnik je u tijeku postupka istaknuo da je za navedeni period podmirio obvezu komunalne naknade, jer je nekretnina u njegovom posjedu te je isti koristio za obavljanje djelatnosti, ali nije dostavio dokaz o plaćanju ove obveze pa je obveza podmirena u cijelosti Gradu Splitu. Komunalna naknada je direktni trošak koji tereti nekretninu pa sam u podnesku u prosincu 2022. obavijestila sud da je za navedeni iznos od 19.112,80 kn potrebno povećavati direktni trošak prodane nekretnine kojeg treba podmiriti razlučni vjerovnik.

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 Tučepska 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 i to kako slijedi:  
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.
  - Druga prodaja održana je dana 08.ožujka 2022., a na kojem ročištu su prodana daljnja tri parkirna mjesta GPM-8, GPM -9 i GPM -17 za ukupnu vrijednost od 260.101,00 kn.
  - Treća prodaja održana je dana 26.travnja 2022. godine za koju prodaju nije bilo interesa. Očevidom sam utvrdila da parkirna mjesta koja su predmet prodaje, neovlašteno koriste druge osobe, pa je izvršeno postavljanje parkirnih barijera Parklio na neprodanim parkirnim mjestima.
  - Četvrta prodaja održana je dana 07.lipnja 2022., a na ročištu za prodaju su prodana tri parkirna mjesta i to G.P.M 4, GPM -5, G.P.M. br 22 za iznos od 206.302,22 kn.
  - Peta prodaja održana je dana 12.srpnja 2022.godine za koju nije bilo uplate jamčevina. Nakon što je kupac Vibor Katavić odabran kao najpovoljniji ponuditelj za kupnju stana Pr-4 M8-3B etaža 43, koji je također bio predmet prodaje istog dana, to je kupac istaknuo ponudu za GPM- 20 po oglašenoj cijeni OD 58.500,00, koja ponuda je prihvaćena i sa kupcem sklopljen ugovor.

- Šesto ročište za prodaju održano je dana 04.10.2022. godine te je prihvaćena jedina ponuda koja je dostavljena za GPM br. 23 za cijenu od 51.841,00 kn.
  - Sedmo ročište za prodaju održano je dana 08.11.2022. godine na kojem je prodana GPM. 12 za cijenu od 45.000,00 kn te GPM 16 za cijenu od 46.337,18 kn.
  - Osmo ročište za prodaju garažnih parkirnih mjesta održano je dana 15.12.2022. godine na kojem je prodano GPM. 2 za cijenu od 52.550,00 kn.
- Svi kupci garažnih parkirnih mjesta isplatili su postignute kupoprodajne cijene.

6. **Nekretnina stan – Pr-4 M8-3B etaža 43**, površine 42,49 m<sup>2</sup> zkul. 19310, je nakon brisanja ovrhe i zaloga, 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. Za oglašenu prodaju su uplaćene tri jamčevine te je prihvaćena najpovoljnija ponuda ponuditelja Vibor Katavić za cijenu od 758.000,00 kuna. Sa kupcem je sklopljen ugovor, kupac je isplatio kupovinu i 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. Ovrhovoditelj je povukao ovrhu na Općinskom sudu u Splitu, pa se prodaja provodi u stečajnom postupku putem FINA-e.

**Razlučni vjerovnik je obavješten o svim pitanjima i mogućim problemima vezanim uz nekretninu koja je predmet prodaje, a vezano uz ugovore u knjizi položenih ugovora, te postojeće objekte koji se nalaze na navedenoj čestici.** Na ročištu za donošenje odluke o prodaji razlučni vjerovnike je dao suglasnost da se pristupi prodaji nekretnine pa je objavljena prodaja elektroničkom javnom dražbom na FINI.

**Prva dražba** objavljena je na web stranicama FINE bila je neuspjela..

**Druga dražba** objavljena je na web stranicama FINE također je bila neuspjela.

**Treća dražba** objavljena je na web stranicama FINE, **pod brojem ID 41054.**

Nadmetanje je završeno dana 14.02.2023.godine. Na temelju zapisnika FINE o provedenoj elektroničkoj dražbi, dana 23.veljače 2023. stečajna sutkinja je donijela rješenje o dosudi kojim se nekretnina dosuđuje kupcu Aktuell d.o.o. za ponuđenu vrijednost od 39.086,87 € (294.500,02 kn).

Za napomenuti je da za dio čestice 5579/3 točnije 400 m<sup>2</sup>, tužitelj Pejковић Tomislav, zastupan po odvjetnici Gordana Brčić podnio tužbu 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**, sastoji se od tri čestice zemlje, za koje 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 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 se zbog toga i vodi postupak.

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.*

- 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 ovrhe, a zalog je upisan na založnog vjerovnika Danko Hećimović iz Zagreba. Društvo Geokompas d.o.o., izradilo je elaborat identifikacije čestica te je utvrđeno da se radi o česticama u naravi betonski platoi (parking), a ne zgrada i dvor kako je navedeno u zemljišnim knjigama. Procjenu vrijednosti nekretnina utvrđenih prema geodetskom izvješću izvršio je sudski vještak Jure Malenica. Na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti imovine odlučeno je da se oglasi prodaja po procijenjenoj cijeni od 118.256,02 € (891.000,00kn). Prva prodaja oglašena je na **FINI pod ID 41901**, po početnoj cijeni od 88.692,02 € (668.250,00 kn ), a prema objavljenim podacima u očevidniku na FINI nitko nije uplatio jamčevinu za prvu dražbu.**
- 10. Za Nekretninu čest. zgr. 1066 čest.zem. 9113/2 sve zkul. 15431, provedena je identifikacija 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 m2. 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 zaloga 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 te je prva dražba objavljena na FINI pod **ID 41899** na kojoj se ne može prodati ispod 26.378,66 € (198.750,00 kn). Prema objavljenim podacima na FINI utvrdila sam da je uplaćeno **7 jamčevina** a nadmetanje započinje 18.travnja, a završava 03.05.2023.**
- 11. Za nekretninu dio čest. zem. 9093 zkul. 17953 i čest.zgr. 1050 zkul. 3297, koje se nalaze u Slavićevoj ulici, stečajni dužnik je vodio ispravan postupak, protiv Samostana Službenica milosrđa. 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.**
- 12. Za Garaže u stambenoj zgradi na adresi Maslinska 24 u Splitu, čest.zem. 1828/4, zkul. 16122 k.o. Split, u ovršnom postupku Općinski sud u Splitu je donio rješenje kojim se prekida postupak ovrhe te je postupak nastavljen na Trgovačkom sudu u Splitu. Na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti 26 garaža donesena je odluka da se garaže oglase na prodaju pojedinačno uz početnu cijenu od 1.000,00 EUR / m2 te je stečajni sudac donio rješenje o prodaji i zaključak koji su objavljeni na FINI. Prodaja je evidentirana na način da svaka garaža ima svoj 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, a izjava je objavljena na e-oglasnoj ploči suda.*

*Pregledom očevidnika o prodaji nekretnina koja se prodaju na FINI utvrdila sam da su za svih 26 garaža uplaćene jamčevine, ponude se prikupljaju elektroničkim putem od 18.04.2023.do 03.05.2023. kada završava javna dražba.*

### III - STANJE NOVČANIH SREDSTAVA

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

Red br.	PRILIV	01.01.-07.04.2023.
1.	Zakupnina	3.659,02
2.	Zakup - A1	2.579,98
3.	Kupoprodajna vrijednost	15.947,05
4.	Kamata	0,83
5.	Povrat Fina	2.382,53
	<b>Ukupno</b>	<b>24.569,41</b>

Red br.	ODLIV	01.01.-07.04.2023
1.	Komunalna nak.Grad	211,38
2.	Trošak banke	55,04
3.	Trošak knjig.usluge	746,68
4.	trošak vode	58,45
5.	pričuva direkcija za stanovanje	2.099,11
6.	Tehnoplast – pričuva	24,71
7.	FINA	3.268,86
8.	Trošak bilježnika	39,20
9.	Trošak odvjetnika	1.369,96
10.	Tr.sudske pristojbe	345,08
11.	Tr.popravak garažnih vrata	642,00
12.	Isplata razlučni vjer.Produkt invest	8.219,85
	<b>Ukupno</b>	<b>17.080,32</b>

SALDO 31.12.2022. 2.499.231,44

konverzija 01.01.2023. 331.705,02

priliv u promatranom razdoblju 24.569,41

odliv u promatranom razdoblju 17.080,32

**saldo 339.194,11**

Stanje žiro računa na dan 07.04.2023. iznosi 339.194,11 € izvod 40 (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. Aktivno sudjelovati u donošenju rješenja o namirenju troškova za nekretnine u Slavićevoj ulici koje su dosuđene razlučnom vjerovniku Tomo Roščić.
2. Za nekretnine označene pod brojem 8., 9., 10. i 12. koje se prodaju elektroničkom javnom dražbom na FINI, aktivno sudjelovati te po donošenju rješenja o dosudi sačiniti obračun troškova i predložiti razdiobu kupovine.
3. Aktivno sudjelovati u postupku radi sređivanja zemljišno knjižnog stanja za nekretnine u Podstrani poblje označene pod točkom 8. ovog izvješća.
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:

- Izvod br.40.