

ARTIUM SPALATUM d.o.o. za graditeljstvo i usluge

Split, Poljička cesta 20B,

Broj spisa: 1.St-159/2014.

OIB: 75237018400

Zastupan po stečajnoj upraviteljici

Meri Šitić, Šime Ljubića 7, Split

Mail adresa: merisitic@yahoo.com ;

U Splitu, 30.08.2023.

**IZVIJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA
I STANJE STEČAJNE MASE
Obrazac 20.**

TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA od posebnog ročišta održanog 06.12.2016.

Rješenjem Trgovačkog suda poslovni broj 11.St-159/2014. Od 08.06.2015. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o.

Na ispitnom ročištu održanom 27.06.2016. i posebnom ročištu održanom 06.12.2016. ispitane su i utvrđene tražbine (EUR):

VJEROVNIK	Prijavljene tražbine	Utvrđene tražbine	Osporene tražbine po steč.upravitelju	Osporene tražbine po vjerovnicima
I viši isp.red	198.277	198.277		
II viši ispl.red	48.386.449	3.353.821	20.967.192	24.065.436
UKUPNO	48.584.726	3.552.098	20.967.192	24.065.436

Na prvom ispitnom ročištu, vjerovnik Tomislav Baus i ostali vjerovnici su osporili dio tražbina koje je priznao stečajni upravitelj a da za iste nisu u propisanom roku pokrenuli parnične postupke za osporene tražbine vjerovnika:

- Grada Splita u iznosu od.....	2.291.588,54
- Monter projekt d.o.o. u iznosu od	566.011.22
- Arkada d.o.o. Dugopolje u iznosu od.....	303.579,39
- RH Minist.financija.....	660.042,15
- Victa d.o.o.....	1.486.495.45
- H-ABDUCO d.o.o.....	18.293.244,39
UKUPNO	23.600,961,15

Iznos utvrđenih tražbina na prvom i drugom ispitnom ročištu utvrđen je u iznosu od 27.153.059 EUR.

Dana 8.veljače 2017.zaprimljena je obavijest kojom stečajni vjerovnik H-Abduco d.o.o obavještava da potraživanje ustupom prenosi na novog vjerovnika ADRIATIC ASSET d.o.o. za usluge, sa sjedištem na adresi Radnička cesta 80, Zagreba, OIB: 18846383988. Ugovor je potpisan dana 15.12.2016.

Nakon kompletiranja poslovne dokumentacije koja je preuzeta od osam odvjetnika koji su zastupali stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka, započeo je postupak pripremnih radnji za utvrđenje stvarnog stanja imovine koja čini stečajnu masu ovog stečajnog dužnika.

Poduzete su sve zakonom dozvoljene radnje za povrat imovine – garaže u posjed stečajnog dužnika .

Nakon donesene privremene mjere radi osiguranja nenovčane tražbine, stečajni dužnik je kao tužitelj dana

21.11.2016. godine podnio Trgovačkom sudu u Splitu tužbu protiv predloženika ATRIUM PARKING d.o.o.Split, kao tuženika radi raskida Ugovora o upravljanju podzemnom garažom, iseljenja , predaje u posjed i brisanja zabilježbe koja je provedena u Zemljišno knjižnom Općinskog suda u Splitu pod brojem Z-10161/13.

U konačnici je garaža vraćena u imovinu stečajnog dužnika, stavljena u funkciju te iz ostvarenog prihoda uvećala stečajnu masu iz kojeg prihoda se isplaćuju troškovi stečajnog postupka. U konačnici je garaža unovčena u postupku prodaje putem javnih dražbi na FINI.

II. STANJE STEČAJNE MASE

U izvještaju koji je izrađen za posebno ročište održano 06.12.2016. iskazana je knjigovodstvena vrijednost imovine stečajnog dužnika kako dugotrajne tako i kratkotrajne imovine te zaliha stanova, poslovnih prostora i ureda izgrađenih u nekretnini-zgradi sljedećih karakteristika:

Ukupna bruto izgrađena površina iznosi 31.417m² a sve izgrađeno na Po3+ Po2+ Po1 + Sut 1 +Sut2 + Pr + 8Kat. Osim stanova, poslovnih prostora i ureda u objektu je izgrađena podzemna garaža sa 341 parking mjestom. U poslovnim knjigama društva zavedena je kao imovina društva po vrijednosti od 5.113.719 EUR kao i zemljište ispod garaža u iznosu od 2.331.418 EUR.

U poslovnim knjigama stečajnog dužnika evidentirana je imovina u vrijednosti:

A. dugotrajna imovina.....	7.937.548,61
B. kratkotrajna imovina	245.604,46
C. <u>zalihe stanova,posl.pr. i uredi.....</u>	<u>6.165.939,61</u>
UKUPNO.....	14.349.092,68

Postupak utvrđenja i unovčenja stečajne mase odnosno imovine započeo je odmah nakon otvaranja stečajnog postupka. U ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Splitu broj: Ovr-7616/15 za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika , upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, ZU 15817., poduložak 133,134,135 i 136. K.O. Split, pod brojem 58, 59, 60 i 61 na dražbi je unovčena za vrijednost u iznosu od 1.422.596,05 EUR, koji iznos je prenesen Rješenjem Općinskog suda u Splitu na račun Trgovačkog suda u korist stečajne mase ovog stečajnog dužnika.

Rješenjem o namirenju Trgovačkog suda u Splitu od 14.listopada 2016. izvršena je raspodjela kupovine , na način da se namirila tražbina razlučnog vjerovnika VICTA d.o.o. u iznosu od 1.404.200,67 eur-a.

Dugotrajna imovina stečajnog dužnika , u klasi nula (cto 060 do 0691) vodila se po knjigovodstvenim vrijednostima na dan otvaranja stečajnog postupka i to:

1. Garaža.....	4.971.671,48
2. Ured broj 4.....	116.936,60
3. Ured broj. 5.....	35.058,56
4. Zemljište ispod poslov. pr.58-61.....	92.970,29
5. Zemljište ispod garaže.....	2.331.418,23
6. Zemljište ispod ureda broj 4.....	32.105,91
7. <u>Zemljište ispod ureda broj 5.....</u>	<u>10.181,66</u>
UKUPNO:	7.590.342,25

U evidenciji gotovih proizvoda u poslovnim knjigama društva na popisu per. 31.12.2014. iskazane su zalihe u vrijednosti od 6.165.939,61 i to kao zalihe robe za daljnju prodaju Zalihe su činila: 11stanova, 31poslovni prostor i 11 ureda koji su uknjiženi po Elaboratu o etažiranju iz 2004 u zemljišnim knjigama Općinskog suda u z.k. ulošku 15817 k.o. Split.

Na prvom ročištu je dostavljen na uvid TABELARNI PREGLED NEKRETNINA sa svim bitnim elementima.

Nakon utvrđenja činjenica koje prate svaku pojedinu nekretninu društvo je kao vlasnik u poslovnim knjigama iskazivalo imovinu i to:

- dva slobodna stana i to stan broj 15 i 30.
- trinaest poslovnih prostora: 6, 12, 16, 17, 26, 27, 39, 41, 42, 43, 45, 50, 69,
- deset ureda : 4, 12, 17, 18, 19, 21, 22, 23.

Uz napomenu da su sve navedene nekretnine opterećene hipotekom i za iste je upisana zabilješka ovrhe broj: Ovr- 4348/14. ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. čija tražbina je prijavljena u iznosu 18.293.243,86 EUR.

Nakon otvaranju stečajnog postupka razlučni vjerovnik je angažirao TREZORINVEST d.o.o. iz Zagreba da izvrši procjenu slobodnih nekretnina, odnosno nekretnina koje se ne vežu uz imena poznatih kupaca. Ukupna procijenjena tržišna vrijednost na dan izrade vještva iznosila je 3.144.070,61 EUR-a.

PONAVLJAM: Iz pregleda imovine koji prikaz su napravile stručne službe društva na dan otvaranja stečajnog postupka, u objektu su izgrađena:

- 61 stan, ukupne površine 7.486,60m².
- 62 poslovna prostora, ukupne površine 5.759,69m²
- 27 uredskih prostora, ukupne površine 2.815,32m²

Napomena: U zemljišnim knjigama Općinskog suda do danas nisu provedene izmjene u skladu sa sadašnjim izvedenim stanjem na objektu iako je Elaborat ETAŽIRANJA STAMBENO POSLOVNE GRAĐEVINE anagrafske oznake Poljička cesta 20A,20B, Spinčićeva 2A,2B sagrađene na čest.zem. 820/1 K.O.Split dostavljen Općinskom sudu u Splitu 2004.godine.

U odnosu na garažni prostor – koji je izgrađen u podrumu -5, podrum -4, podrum- 3, podrum-2,a koja se sastoji od: garažnog prostora, prostora kontrole ulaska, pješačkog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora, drvarnica i spremišta, ukupne površine 9.629,03m². a koji je podijeljen na 341 garažno mjesto, dana 5.svibnja 2012.god. **potpisan je Ugovor o upravljanju podzemnom garažom uz održavanje i naplatu parkiranja sa društvom Atrium parking d.o.o., Poljička cesta 20B, Split, OIB: 31485057933 na rok od 10 godina .**

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika poduzete su radnje za povrat nekretnine – garaže od ATRIUM PARKINGA d.o.o. koji se izjašnjavao Sudu da ne prihvaća raskid Ugovora.

Dana 15.05. 2017. konačno je nakon što je sudskim putem ishodovan povrat garaža izvršena primopredaja garaže.

U periodu koji je uslijedio nakon preuzimanja garaža poduzete su radnje za nastavak poslovanja u korist i za račun stečajne mase, proširenjem djelatnosti kroz ostvarenje prihoda iz poslovanja odnosno iznajmljivanja garažnih mjesta od 0-24 sata. Prihod koji se ostvario iz nastavka poslovanja omogućio je kontinuirano pokriće troškova vođenja ovog stečajnog postupka.

Osim preuzetih parničnih postupaka koji su bili u tijeku na dan otvaranja stečajnog postupka, pokrenuti su i novi parnični postupci za povrat imovine u stečajnu masu što je sve vidljivo iz podnesenih Izvještaja ovlaštene odvjetnice Jadranke Meštrović Kologranić.

Tabelarni prikaz unovčene stečajne mase od otvaranja do danas iskazan u kunama i EUR-ima i to za unovčene nekretnine:

- 5 stanova
- 20 poslovnih prostora
- 9 ureda
- GARAŽA

Koje unovčenje je provedeno putem javnih dražbi na FINI osim unovčenja poslovnih prostora: 58,59,60 i 61 koji su unovčeni u ovršnom postupku provedenom na Općinskom sudu u Splitu.

UNOVČENA IMOVINA - EUR

Red br	ETAŽA	NEKRETNINA	POVRŠINA	KNJIGOVODSTV. VRIJEDNOST	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	POSTIGNUTA CIJENA	KUPAC
1	3	S-3	79,42	170.904,60	240.484,82	248.052,25	Uvala Banje
2	14	S-14	140,40	297.611,30	427.131,17	320.348,37	Tomislav Čipčić
3	15	S-15	142,69	302.728,47	328.234,28	247.502,94	Adriatic asset
4	30	S-30	139,79	286.765,60	305.290,60	230.295,18	Adriatic asset
5	35	S-35	131,16	283.686,24	407.672,31	408.458,38	Ivica Brkić
6	80	P-5	57,58	76.256,72	95.410,93	71.558,19	Silvio Šepl
7	81	P-6	54,09	71.634,70	78.175,47	39.087,73	Adriatic asset
8	88	P-12	71,83	95.128,87	103.814,82	51.907,41	Adriatic asset
9	92	P-15	33,15	43.902,57	54.930,05	42.595,67	Tomislav Seser
10	93	P-16	33,11	43.849,60	47.853,39	23.926,69	Adriatic asset
11	94	P-17	33,25	44.035,01	48.055,73	24.027,76	Adriatic asset
12	101	P-26	31,93	42.286,85	46.147,95	23.073,98	Adriatic asset
13	102	P-27	33,25	44.035,01	48.055,73	24.027,86	Adriatic asset
14	114	P-39	58,11	76.958,63	83.985,51	41.992,76	Adriatic asset
15	116	P-41	47,27	62.602,55	68.318,62	43.715,35	Parčina
16	117	P-42	27,43	36.327,23	39.644,17	29.643,57	Sopta
17	118	P-43	33,91	44.909,09	49.009,62	24.504,81	Adriatic asset
18	120	P-45	61,22	81.077,39	88.480,35	56.981,56	Grbavac
19	125	P-50	33,25	44.035,01	48.055,73	24.027,86	Adriatic asset
20	133	P-58	269,75				
21	134	P-59	32,24	399.105,58	0,00	1.422.463,33	Dodig d.o.o.
22	135	P-60	33,26				
23	136	P-61	33,25				
24	139	P-64	146,88	194.522,18	243.382,37	230.316,99	Slavko Parčina
25	144	P-69	753,48	799.523,53	884.557,79	884.557,79	Adriatic asset
26	145	U-1	71,60	75.597,07	94.775,61	71.347,15	Adriatic asset
27	148	U-12	71,60	75.597,07	94.775,61	114.280,10	Sorić
28	156	U-4	126,70	149.126,57	196.396,85	196.396,85	Adriatic asset
29	161	U-17	45,39	47.923,90	60.081,91	45.061,43	Sajam
30	162	U-18	46,39	47.923,90	61.405,60	30.702,80	Adriatic asset
31	163	U-19	49,39	47.923,90	60.081,91	30.042,28	Adriatic asset
32	165	U-21	45,39	47.923,90	60.081,91	30.702,80	Adriatic asset
33	166	U-22	45,39	47.923,90	60.081,91	60.081,91	Adriatic asset
34	167	U-23	45,38	47.923,90	60.081,91	60.081,91	Adriatic asset
35	173	GAR	9.629,03	7.303.089,71	3.829.053,02	2.302.077,11	Adriatic asset
		UKUPNO		11.432.840,57	8.313.507,68	7.453.840,82	

UNOVČENA IMOVINA - KN

Red br	ETAŽA	NEKRETNINA	POVRŠINA	KNJIGOVODSTV. VRIJEDNOST	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	POSTIGNUTA CIJENA	KUPAC
1	3	S-3	79,42	1.287.680,71	1.811.932,89	1.868.949,66	Uvala Banje
2	14	S-14	140,40	2.242.352,32	3.218.219,78	2.413.664,83	Tomislav Čipčić
3	15	S-15	142,69	2.280.907,67	2.473.081,22	1.864.810,91	Adriatic asset
4	30	S-30	139,79	2.160.635,43	2.300.212,06	1.735.159,04	Adriatic asset
5	35	S-35	131,16	2.137.433,98	3.071.607,02	3.077.529,67	Ivica Brkić
6	80	P-5	57,58	574.556,25	718.873,63	539.155,22	Silvio Šepl
7	81	P-6	54,09	539.731,64	589.013,06	294.506,53	Adriatic asset
8	88	P-12	71,83	716.748,45	782.192,78	391.096,39	Adriatic asset
9	92	P-15	33,15	330.783,95	413.870,46	320.937,08	Tomislav Seser
10	93	P-16	33,11	330.384,81	360.551,35	180.275,67	Adriatic asset
11	94	P-17	33,25	331.781,79	362.075,88	181.037,14	Adriatic asset
12	101	P-26	31,93	318.610,30	347.701,74	173.850,87	Adriatic asset
13	102	P-27	33,25	331.781,79	362.075,88	181.037,94	Adriatic asset
14	114	P-39	58,11	579.844,80	632.788,85	316.394,42	Adriatic asset
15	116	P-41	47,27	471.678,95	514.746,67	329.373,33	Parčina
16	117	P-42	27,43	273.707,50	298.698,98	223.349,49	Sopta
17	118	P-43	33,91	338.367,53	369.262,95	184.631,47	Adriatic asset
18	120	P-45	61,22	610.877,63	666.655,19	429.327,59	Grbavac
19	125	P-50	33,25	331.781,79	362.075,88	181.037,94	Adriatic asset
20	133	P-58	269,75				
21	134	P-59	32,24	3.007.060,99		10.717.549,96	Dodig d.o.o.
22	135	P-60	33,26				
23	136	P-61	33,25				
24	139	P-64	146,88	1.465.627,34	1.833.764,49	1.735.323,36	Slavko Parčina
25	144	P-69	753,48	6.024.010,06	6.664.700,68	6.664.700,68	Adriatic asset
26	145	U-1	71,60	569.586,16	714.086,85	537.565,13	Adriatic asset
27	148	U-12	71,60	569.586,16	714.086,85	861.043,42	Sorić
28	156	U-4	126,70	1.123.594,12	1.479.752,10	1.479.752,10	Adriatic asset
29	161	U-17	45,39	361.082,62	452.687,18	339.515,38	Sajam
30	162	U-18	46,39	361.082,62	462.660,46	231.330,23	Adriatic asset
31	163	U-19	49,39	361.082,62	452.687,18	226.353,59	Adriatic asset
32	165	U-21	45,39	361.082,63	452.687,18	231.330,23	Adriatic asset
33	166	U-22	45,39	361.082,63	452.687,18	452.687,18	Adriatic asset
34	167	U-23	45,38	361.082,63	452.687,18	452.687,18	Adriatic asset
35	173	GAR	9.629,03	55.025.129,44	28.850.000,00	17.345.000,00	Adriatic asset
		UKUPNO		86.140.737,31	62.638.123,60	56.160.963,63	

Unovčena je imovina : knjigovodstvene vrijednosti 11.432.840,57 Eur, procijenjena na 8.313.507,68 Eur a unovčena za iznos od 7.453.840 Eur.

Daljnji tijek ovog stečajnog postupka ovisi o ishodu pravnih radnji koje su poduzete prije i u tijeku stečajnog postupka za zaštitu i utvrđenje imovine koja čini stečajnu masu ovog stečajnog dužnika, unovčenjem koje će se namiriti vjerovnici priznatih tražbina i to za:

Etaže: E-33; E-112; E-113; E-138; E-139; E-147; E-149; E-159; E-171;

U privitku se dostavlja :

- Pregled prometa na transakcijskom računu
za razdoblje od 08.02. do 31.08.2023.

STEČAJNA UPRAVITELJICA