

**TRGOVAČKI SUD SPLIT**  
**11. ST – 63/2015.**

**BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju**  
**OIB:30689118861**  
Stečajni upravitelj  
Anči Bašić, dipl.oec.

Mazuranićevo šet.35, Split, mob. 098 251 181 mail: [basicanci@yahoo.com](mailto:basicanci@yahoo.com)

U Splitu, 10.11.2016.

**DOPUNA IZVJEŠĆA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA**  
**I STANJE STEČAJNE MASE**

**Za skupštinu vjerovnika**

Rješenjem Trgovačkog suda poslovni broj 11.ST-63/2015. od 14.siječnja 2016. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom BOŽEN - CO d.o.o.

Na ispitnom ročištu održanom dana 21.ožujka 2016. godine ispitane su i utvrđene tražbine

VJEROVNIK	Prijavljene tražbine	Utvrđene tražbine	Osporene tražbine
Prvi viši ispl.red	2.362.137,74	2.362.137,74	
Drugi viši ispl.red	99.686.687,57	95.026.378,27	4.660.309,30
UKUPNO	102.048.825,31	97.388.516,01	4.660.309,30

Vjerovnici kojima su osporene tražbine, sukladnu rješenju stečajnog suca upućeni su na pokretanje parnice ili nastavak parnice ukoliko se ranije vodila parnica.

Vjerovnik Avokado d.o.o. zastupan po odvjetniku Vinko Samardžić dostavio je obavijest kojim nastavlja parnicu pokrenutu prije stečaja pod brojem 16P-125/14. kojoj je osporen iznos od 3.462.380,20 kn. Odvjetniku Tomislav Krka je dana punomoć za zastupanje u ovom postupku.

**Razlučni vjerovnici:** Za prvo ispitno ročište zaprimljene su obavijesti o upisanom založnom pravu na nekretninama vlasništvo stečajnog dužnika uz dostavu dokumentacije na temelju koje je ostvareno razlučno pravo u korist:

- H-ABDUCO d.o.o.
- HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA d.o.o. (ranije Hypo Leasing Kroatien)
- Produkt invest d.o.o.
- Veselko Pervan OIB: 87794652608,
- Privredna banka d.d. Zagreb,
- Jatra d.o.o.
- RH MINISTARSTVO FINACIJA.

Prije otvaranja stečajnog postupka dio razlučnih vjerovnika pokrenuo je postupke ovrhe pred ovršnim sudom u Splitu radi naplate svojih potraživanja.

Nakon otvaranja stečajnog postupka ovršni postupci su prekinuti te su, za dio postupaka nakon utvrđivanja nadloženosti Općinskog suda u Splitu, zaprimljena rješenja o nastavljaju ovršnih postupaka pred Općinskim sudom u Splitu.

**Ovršni postupci koje su pokrenuli različni vjerovnici prije stečaja:**

1. **OVR- 3269/11. HETA Asset Resoluton Hrvatska d.o.o. protiv ovršenika BOŽEN – Co - na** za nekretnine u Slavićevoj ulici upisane u zkul. 7825 čest.zem. 9101/3 površine 34 m2, te zkul. 3670 - 9101/1 73 m2, 9101/2 - vrtak i 3317 površine 54 m2. doneseno rješenje o prekidu te poziv st.upravitelju na preuzimanje postupka. Za navedene čestice RH ima pravo prvokupa. Pokrenuta je ovrha i za zkul. 19310 i poduložak 40. - za poslovni prostor kojeg je prema Ugovoru iz 2010. kupila i isplatila u cijelosti Marina Schmidtkunz.
2. **OVR 111/12. - HABDUCO d.o.o. protiv ovršenika Božen - co.** U stečaju koji je na 4.mjestu i to za nekretnine u Slavićevoj ulici upisane u zkul. 7825 čest.zem. 9101/3 površine 34 m2, te zkul. 3670 - 9101/1 73 m2, 9101/2 - vrtak i 3317 površine 54 m2. doneseno rješenje o prekidu te poziv st.upravitelju na preuzimanje postupka. Za navedene čestice RH ima pravo prvokupa.
3. **OVR 6289/12. - HYPO Leasing Kroatien d.o.o. protiv BOŽEN za nekretninu** zkul. 16090 u slavićevoj ulici. Etaže 28,29,31,58,30 a što čine poslovni prostori koji su slobodni (jedan je u zakupu etaža 28). Etaža 32. prodana HT 2001. godine za koje je podnesena obavijest o izlučnom pravu.
4. **OVR -1540/12 – HYPO leasing Kroatien d.o.o. protiv BOŽEN d.o.o. u stečaju te kupaca** koji su otkupili stanove a nisu dobili brisovnicu:
  - a) **Božen slobodna imov. zkul. 10057 - tri čest. povr. 4, 6, 5 m2 putevi na Žnjanu**
  - b) **BOŽEN - slobodna imovina zkul. 19310 - parkirna mjesta etaže 4,5,12,13,14,15, 17,20, 22,23,9, te jedan stan 43. etaža.**
  - c) **Božen prodao zkul. 19310 - ali se stanari nisu upisali u zemljišniku i nisu dobili brisovnicu Hypa:**
    - etaža 16. parkirno mjesto Marina Schmitkunz,
    - etaža 18 – parkirno mjesto Alen Mušić i Petra Stipčević koji nisu dobili brisovnicu za parkirno mjesto a kupili su kreditom Hypo banke zajedno sa stanom.
  - d) **BOŽEN - slobodna imovina zkul. 19312 - etaža 15. parkirno mjesto**
  - e) **Božen prodao u zkul. 19312. - stanari nisu knjiženi i to:**
    - etaža 2. Tatjana Bakić ugovor sklopljen 2007. godine
    - etaža 9. i etaža 10. parkirna mjesta - kupac POINT d.o.o. po računu iz 2010.
    - Etaža 56 - stan kupac POINT d.o.o. po računu iz 2010 g.
    - Etaža 22 parkirno mjesto - kupac OMRČEN IGOR
    - Etaža 57 stan - kupac OMRČEN Igor ugovor iz 2011. godine ,
    - Etaža 31 stan - kupac Jakulj BORIS ugovor iz 2012. godine iako je plaćanje i prueuzimanje nekretnine bilo u 2009. godini sve plaćeno kupac živi u inozemstvu te je ugovor sačinjen u 2012.
    - Etaža 38 stan - kupac Ivana Armanda - ugovor iz 2015. godine, a plaćanje izvršeno prema predugovoru iz 2007. godine i to potvrde za 110.000,00 Eur plaćno 2012. i 39.712 plaćno 2012. godine. Konačan ugovor od 07.10.2015. a u ugovoru se navodi da je upisana ovrha u korist Hypo banke.
  - f) **BOŽEN -slobodna imovina zkul. 19314 - etaža 2, 8, 16 – parkirna mjesta**
  - g) **Božen - prodao u zkul. 19314- vlasnici nisu knjiženi i to:**
    - etaža 4 - parkirno mjesto IVANA ARMADA predugovor iz 2007. kon.ug.2015.
    - etaža 11 - parkirno mjesto BORIS JAKULJ predug.2007. preuzeto ugov. 2012.
    - Etaža 12. parkino mjesto Tea KNEŽEVIĆ ugovor 2007.
    - Etaža 53 - stan TEA KNEŽEVIĆ ugovor 2007.
    - Etaža 45 - stan SOFIJA SCHAULE - ugovor 2010.

**h) KUPCI koji su se uknjižili kao vlasnici ali nije skinuta hipoteka**

- NADA IVANČIĆ ugovor 2010., etaža 39 – zkul 19310,
- AIDA LUČIĆ ugovor 2010., etaža 42. zkul 19310,
- PETAR IVANIŠEVIĆ ugovor, etaža 7, zkul. 19312,
- ANTE IVANIŠEVIĆ ugovor, etaža 8. zkul. 19312,
- BRANKO JAŠIĆ ugovor 2009. etaža 34 zkul 19312,
- VUKOSLAVA KIHNER ugovor 2011. etaža 51, zkul 19312,
- DUBRAVKA MIKULIČIĆ ugovor 2010, etaža 3. zkul. 19314,
- IVANKA LOVJER - ugovor 2011. otkupila od MARKA MARETIĆA koji je kupio od Božen 2010. godine. n- etaža 30 zkul 19314.

**5. OVR – 4115/12 HAAB protiv Božen odnosi se na**

- a) zkul. 19310 - etaža 34. - parkirno mjesto kupila Ružica Barišić (e platila zajedno sa stanom otplaćen kreditom PBZ na stan se PBZ upisao a na garažu nije)
  - etaža 10. - garaža Ivan Živković (stan i garaža kupljeni 2010. u ovrsi stavljen prigovor jer je sve plaćeno preko kredita d Hypo banke).
- b) zkul. 19312 - etaža 14. garažno parkirno mjesto - Mudnić Popadić ugovor 2007.
  - etaža 16. garažno parkirno mjesto - Mandić Ana, ugovor 2006-8. stan upisala jer je kupila na kredi preko Erste banke. A Doris. D ovrhu
- c) zkul. 16090 – Slavićeva – etaža 2 stan Marija Kružičević ugovor 2000. god.
  - etaža 10 stan Petar Mijač - ugovor 2001. god.
- d) zkul. 17865 - etaža 1. stan i parkirno mjesto HRGA IJAQLINE VRANIĆ HRGA ostali dužni 12.561,47 € Boženu vodi se parnica radi plaćanja,
  - etaža 3. - šupa skladište - izlučni zahtjev podnijela Maja Čukušić – potvrda o plaćanju iz 2005. godine.

**Za ovaj zkul. upisana i HIPOTEKA u korist MF OVR 3506/13.**

- d) zkul. 7825 i 3670 - Slavićeva 34 m2 i 127 m2 već upisano zalog HETA i HABDUKO OVR 111/12, I OVR 3269/11.

**6. OVR – 3506/13 RH MF POREZNA UPRAVA SPLIT -**

- a) zkul. 17261 – Radoševac
  - etaža 20. – parkirno mjesto 14,05 m2 - slobodno
  - etaža 3 – apartman prodan Andrijana i Duje Kaliterna ugovor iz 2003. godine, isplaćeno kreditom ZABA 40.000,00 kn te 16.521., € potvrda ali prodavatelj nije izdao tabularnu izjavu te se MF PU upisala
  - etaža 37 - apartman Ivano i Ivana Balić – ugovor je iz 2003. godine, prema podacima je prijavljen i plaćen porez prema ugovoru ali prodavatelj nije na vrijeme izdao brisovnicu te je u međuvremenu RH MF upisalo zalog za dug.
- b) zkul. 17865 - etaža 1. stan i parkirno mjesto HRGA IJAQLINE VRANIĆ HRGA ostali dužni 12.561,47 € Boženu vodi se parnica radi plaćanja,
  - etaža 3. - šupa skladište - izlučni zahtjev podnijela Maja Čukušić – potvrda o plaćanju iz 2005. godine.

**7. OVR – 3819/13. PRODUKT INVEST – BOŽEN - radi naplate**

- zkul 17261 etaža 27. parkirno mjesto 16 m2 - nema ugovora o prodanom mjestu evidentirano na LJUBOMIR I DRAGICA PLAZONIĆ koj su kupili i stan i spremu.
- Zabilježba ovrhe

**8. OVR – 5794/2014 - PRODUKT INVEST - upisao prisilno založno pravo na temelju ovršnog rješenja javnog bilježnika temeljem kojeg je pokrenuo ovrhu**

3819/2013. Upis založnog prava je na nekretnini - stanu vlasništvo ELEKTRIS d.olo. koji je kupio nekretninu 2002. godine te podmirio porez 2003. godine.

9. **OVR - 4048/14. - JATRA d.o.o.** - upisano založno pravo na nekretninama - garažnim mjestima na zkul.16122 ukupno 33 garažna mjesta.
10. **OVR 6570/13 - BANKA KOVANICA d.d.** Varaždin temeljem Sporazuma iz 2009. upisano založno pravo na zkul. 19924 - neplodno tri garaže 2.700m<sup>2</sup>. Rješenjem suda utvrđen prekid te se dostavlja rješenje o nastavku postupka.
11. **OVR - 3513/16.** - Ovršni postupak ovrhovoditelj VESELKO PERVAN nastavljen je nakon otvaranja stečaja te je provedena prodaja nekretnine stana поближе označenog u zkul. 19312 etaža 30. i garažno parkirno mjesto etaža 19. Dana 14.srpnja 2016. održana dražba na kojoj je razlučni vjerovnik ponudio cijenu od 895.000,00 kn koja cijena je prihvaćena i dosuđena nekretnina razlučnom vjerovniku. Na rješenje o dosudi kupac Deni Milevčić uložila žalbu na Žup.sud.
12. **OVR 2327/2012-13 LJILJANA PELKO** radi provođenja ovrhe po pravomoćnoj presudi Pi 292/11 radi naplate 35.000,00 €, - vjerovnica nije prijavila navedeno potraživanje u stečaju, a vozila stečajnog dužnika su prodana u ovršnom postupku od MF PU te stečajni dužnik nije zatekao vozila prilikom otvaranja stečaja.
13. **OVR 972/15 - DOROTEA BUDIMIR - ovrha na nekretninama radi naplate novčane tražbine i to na:**
- zkul. 19310 - etaža 45 - stan koji su otkupili ALEN MUŠIĆ I PETRA
  - STIPČEVIĆ a koji je plaćen kreditom Hypo banke koja ima
  - upisanu hipoteku 86.000 CHF.
  - etaža 66. - stan Ružica Barišić - stan kupila kreditom PBZ koja ima upisanu hipoteku na 180.000 kn. iz 2008,. Godine.
  - zkul. 19312 - etaža 36. stan - Bakić Tatjana nije upisana kao vlasnik iako je isplatila stan u cijelosti ali nije dobila brisovnicu Božena
  - etaža 43. stan Mandić ana koja je kupila stan i ima upisanu hipoteku od Erste banke na 93.438 €.

**Izlučni vjerovnici:**

Nakon prvog ispitnog ročišta zaprimljena su dodatna dva zahtjeva za izlučenje iz stečajne mase i to:

1. Hrvatski telekom d.d., OIB: 81793146560, dostavio je zahtjev za izlučenje iz stečajne mase poslovni prostor površine 36,50 m<sup>2</sup> u sklopu zgrade Slavićva 15, označene sa oznakom P1 1.09, smješten u podrumu zgrade čest.zem. 9113/1, poduložak 32 zkul. 16090 k.o. Split u naravi telefonska centrala koja je u funkciji, a koja nekretnina je kupljena temeljem Ugovora sklopljenim sa stečajnim dužnikom 01.veljače 2001. godine, budući da se HT nije uknjižio kao vlasnik to je Hypo Lesing pokrenuo ovrhu OVR 6289/12.

2. Ana Mandarić rođ. Kogovšek, OIB:27101829709, dostavila je obavijest o izlučnom pravu na 16.etaži 12/2644 na čest.zem. 253/4 k.o. Split koji je suvlasnički povezan sa cjelinom garažnog mjesta označenog GPM 47 M8-2 površine 12,06 m<sup>2</sup>, te 43.etažu 80/2644- dio est. 253/4 k.o. Split povezan samostalnom uporabnom cjelinom – etaža II kata stan ukupne površine 79,85 m<sup>2</sup>. Budući da se kupac nije uknjižio kao vlasnik iako je stan i garažno mjesto plaćeno kreditom Erste banke, na stanu je upisana ovrha od Doris Budimir a na parkirnom mjestu ovrhu je upisala Hypo banka jer nije bilo upisano kredit banke.

## **RADNICI**

Dužnik nije imao uposlenih djelatnika u trenutku otvaranja stečaja, ali je dužnik imao iskazanih obveza za neisplaćene plaće i otpremnine, pa je stečajni upravitelj sačinio prijave tražbina te primjerak prijave dostavio na ovjeru poštom na adrese prema podacima u matičnoj evidenciji.

Dvije prijave su sastavljene na temelju pravomoćnih sudskih presuda. Dvoje bivših radnika nije zaprimilo prijavu potraživanja koju je dostavio na potpis stečajni upravitelj iako su upućene na adresu prema podacima PU Splitsko dalmatinske, obe prijave su iskazane u tablici prijavljenih potraživanja.

## **Parnice:**

Protiv stečajnog dužnika vođeno je nekoliko parničnih i ovršnih postupaka za koje su izdana rješenja o prekidu radi otvaranja stečaja. Popis svih postupaka koji su vođeni pred općinskim i trgovačkim sudovima specificirani su u gospodarskom izvješću te dopuni izvješća za izvještajno ročište.

U parničnim postupcima u kojima je stečajni dužnik tužitelj, a za koje postupke se smatra da mogu utjecati na povećanja stečajne mase, odvjetniku koji je zastupao tužitelja, dostavljena je punomoć kako bi mogao zatražiti nastavak postupka.

## **II - STANJE STEČAJNE MASE**

Stečajni dužnik u sklopu imovine u knjigovodstvu iskazuje ukupnu vrijednost od 56.452.925,73 kn koja je evidentirana kao dugotrajna i kratkotrajna imovina.

### **I - Dugotrajna materijalna imovina u ukupnom iznosu od 843.506,96 kn i to:**

- |  |               |
|--|---------------|
| a) oprema (kompjuter, fotokopirni aparat, printer, stolovi i ormari) | 1.068,85 kn   |
| b) financijska imovina – ulaganje u dionice Croex d.o.o.             | 77.754,00 kn  |
| c) ulaganje u nekretnine – u Slavićevoj ulici                        | 764.684,11 kn |

a) Nakon ročišta nisam bila u mogućnosti da organiziram oglašavanje i prodaju opreme koja se nalazi u prostoru, a tim više što se u dijelu opreme nalazi dokumentacija dužnika koja je potrebna za potrebe stečaja.

b) Što se tiče financijske imovine ulaganja u dionice Croex d.o.o. mogu istaći da je rješenjem TS od 4.studenog 2016. godine nad društvom proveden stečaj te je društvo brisano iz registra stoga predlažem da se provede otpis ove imovine.

c) ulaganja u nekretnine u Slavićevoj ostaju knjiženi kao u početnom izvješću budući da je dužnik vlasnik dijela nekretnina te će se nakon prodaje provesti i isknjižavanja.

### **II - Kratkotrajna imovina u ukupnom iznosu od 55.609.418,77 kn**

- |   |                   |
|---|-------------------|
| a) potraživanja od kupaca i države  | 24.528.794,74 kn  |
| b) financijska imovina  | 1.491.569,57 kn   |
| c) zalihe (zemlja sa ulaganjem, stan, poslovni prostori, garaže i garažna mjesta u Splitu i zemlja u Podstrani) | 29.589.054,46 kn. |

a) u odnosu na potraživanja provode se usklađivanja sa vjerovnicima i Poreznom upravom budući da je velik dio potraživanja neusklađen i u zastari. Nakon što se specificiraju cjelokupna potraživanja provesti će se otpisi.

b) financijska imovina odnosi se na dani kratkoročni kredit povezanom društvu Privrednik p.ut.z. koji je u stečaju te tražbina nije priznata pa se stoga može izvršiti otpis potraživanja.

c) što se tiče zaliha - odnosno nekretnina - zemljišta, stanova, poslovnih prostora, garažnih i parkirnih mjesta na svim nekretninama je upisano založno pravo te su pokrenute ovrhe radi naplate potraživanja.

Otvoren je žiro račun kod HPB d.d. Zagreb pod brojem: **HR 7523900011100942507.**

**Priliv i odliv novčanih sredstava od otvaranja stečaja do 25.10.2016.**

**1. Priliv novčanih sredstava**

- naplata zakupnine	8.200,00 kn
- naplata potraživanja	310.938,02 kn
- kamata	44,50 kn
<b>- Ukupno priliv</b>	<b>319.172,52 kn</b>

**2. Odliv novčanih sredstava**

- trošak banke	617,05 kn
- trošak pdv-a	11.381,40 kn
- trošak komunalne naknade	32.765,53 kn
- trošak sudske pristojbe	200,00 kn
- za knjig.usluge	5.100,00 kn
- trošak bilježnika	1.539,39 kn
- trošak fine	535,00 kn
- trošak izrade pečata	155,00 kn
- trošak poštarine, teleg. Taksa	1.120,00 kn
- trošak pričuve	409,89 kn
- trošak vode	1.237,14 kn
- trošak struje	12.542,03 kn
<b>Ukupno odliv nov.sredstava</b>	<b>67.602,43 kn</b>

**Stanje novčanih sredstava na žiro računu dana 25.10.2016. iznosi 251.570,09 kn**

Naplaćen je dio potraživanja od kupaca koji je bio iskazan u bilanci društva pa je sukladno navedenom izvršeno i plaćanje dospjelih obveza s osnova komunalne i vodne naknade kao i ostalih troškova vezanih uz nekretnine, kako se ne bi nepotrebno provodile ovrhe prema ovršnim rješenjima.

Isto tako usklađene su obveze s osnova troškova pričuve i komunalne naknade.

Nisu podmirene obveze s osnova pričuve za dio objekata budući da se provodi usklađivanje stvarne kvadrature koja je vlasništvo st.dužnika.

- Sukladno odluci vjeovnika na izvještajnom ročištu sklopljen je ugovor o zakupu dio poslovnog prostora na adresi Slavićeva 15 i to društvu METRONET d.o.o. za cijenu zakupa od 12 €, (ranije je bila 15 €).

- Sklopljen je aneks ugovora o zakupu za stan na adresi Tučepaska 10, sa ranijim zakupoprincem i to sve do prodaje nekretnine.

U odnosu na „pravo nadogradnje“ na neprohodnim terasama na zgradama M8 -3A, M8 -3B, M8 -2, M 8-1 - uputila sam pismenu zamolba za očitovanjem o navedenom i to Upravnom odjelu za prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Splita ali do danas nisam dobila odgovor.

Ugovorom od 30.12.2014. Božen - Co d.o.o. prodao je pravo ishođenja prava nadogradnje na objektima M8 - 3A i M8-3B, kupcu Mirko Tolo, OIB: 40698364436 iz Stobreča, za vrijednost od 10.000,00 kn.

Ugovorom od 22.10.2015. Božen - co d.o.o. prodao je pravo ishođenja prava nadogradnje na objektima M8 -1 i M8-2 kupcu Božo Bebić, OIB: 48169733316 iz Solina za cijenu od 30.000,00 kn.

Ukoliko bi bilo otvoreno pravo nadogradnje na navedenim objektima u tom slučaju bi cijena trebala biti znatno veća od navedene u ugovoru pa stoga predlažem da se

ukoliko gradska služba pozitivno odgovori na moju zamolbu pristupi pobijanju pravne radnje sklapanja gore naznačenih ugovora.

**Prijedlog za otvaranje stečaja je 13.05.2015. podnio je RH MF PU Split.**

**Ugovor od 30.12.2014. pobijao bi se sukladno čl. 203. jer se radi o pravnoj radnji prodaji u neznatnu naknadu, a može se pobijati u roku od 4 godine prije otvaranja stečaja.**

**Ugovor od 22.10.2015. godine može se pobijati prema čl. 201. jer je pravna radnja prodaje izvršena nakon što je podnesen prijedlog za stečaj a pored toga se radi o pravnoj radnji uz neznatnu naknadu.**

U odnosu na upit na izvještajnom ročištu vezano uz poslovanje i potraživanje od društva Euro property prospects nekretnine d.o.o. izvršila sam uvid u stečajni spis 14.ST 337/2011. te utvrdila da nije Božen - Co d.o.o. bio u poslovnom odnosu već je to bio Privrednik p.u.t.z. koji nije poštivao rokove izvođenja radova pa su stoga obračunati penali za kašnjenje radova. Božen - Co d.o.o. nije prijavio i nije utvrđena tražbina u stečaju.

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

*Božen - Co d.o.o.*

**BOŽEN-CO d.o.o.  
u stečaju  
SPLIT**