

ARTIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju
Split, Poljička cesta 20B,
Broj spisa: 1.St-159/2014.
OIB: 75237018400
Zastupan po stečajnoj upravitelji
Meri Šitić, Šime Ljubića 7, Split
Mail adresa: merisitic@yahoo.com ;

IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA
I STANJE STEČAJNE MASE
Obrazac 18

I. 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: 11 stanova, 31 poslovni 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 zabilježba 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 je ostvaren u nastavku poslovanja u garaži 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 novi parnični postupci za povrat imovine u stečajnu masu što je sve vidljivo iz podnesenih „Izveštaja ovlaštene odvjetnice Jadranke Meštrović Kologranić, koji Izveštaji su kontinuirano dostavljani na Trgovački sud i objavljivani na e-oglasnoj Trgovačkog suda u Splitu.“

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

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

Postupci unovčenja sukladno SZ provode se oglašavanjem javnih dražbi na FINI.

Poslovni prostori: 58,59,60 i 61 su unovčeni u ovršnom postupku provedenom na Općinskom sudu u Splitu.(prostor danas trgovine DM“

Tijekom stečajnog postupka kontinuirano su se poduzimale radnje sukladno stečajnom zakonu za utvrđenje i ostvarenje imovine koja je iskazana u priloženoj tablici u privitku ovog izvještaja.

II: Tijek postupka u periodu od 01.srpnja 2024. do podnošenja ovog Izvještaja.

U proteklom periodu provedene su radnje u sudskim postupcima koji su pokrenuti kako bi se utvrdilo koje nekretnine još čine stečajnu masu ovog stečajnog dužnika.

Nakon okončanja sudskih postupaka i utvrđenja da su sporne nekretnine vlasništvo stečajnog dužnika i da čine stečajnu masu ovog stečajnog dužnika utvrđene su tržišne vrijednosti nekretnina, predloženo unovčenje sukladno SZ. odnosno javnim oglašavanjem putem FINE.

Nakon procjene tržišne vrijednosti nekretnina od strane angažiranih vještaka građevinske struke, predložena je prodaja putem FINE .

Sukladno Rješenjima i Zaključcima provedeni su postupci unovčenja putem FINE i to za pet nekretnina presuđenog vlasništva kao i za pravo građenja koje se u poslovnim knjigama vodilo po znatno većoj vrijednosti a za koje je nakon provedenog vještačenja utvrđena vrijednost po kojoj je u konačnici i unovčeno.

Unovčena je stečajna masa:

- stana br. 44-etažno vlasništvo (E-46)
- uredski prostor br. 15- etažno vlasništvo (E-159)
- uredski prostor br .9 - etažno vlasništvo (E-153)
- poslovni prostor br.63- etažno vlasništvo (E-138)
- poslovni prostor br.38- etažno vlasništvo (E-113)
- unovčeno pravo građenja;

Temeljem odredbi članka 441. Stečajnog zakona, stečajna upraviteljica, prema čl.254 SZ, dostavila je Sudu obračun izravnih i neizravnih troškova unovčenja predmeta na kojima je upisano založno pravo, sve sukladno članku 248 SZ. iz kojih sredstava se namiruju troškovi vođenja stečajnog postupka.

Kontinuirano se dostavlja pregled ostvarene stečajne mase nakon namirenja razlučnih prava kao i priliv i odliv novčanih sredstava za pokriće troškova vođenja ovog stečajnog postupka posebno odvjetničkih troškova nastalih u postupcima POBIJANJA PRAVNIH RADNJI za koje poslove je po potpisanom Ugovoru angažirana odvjetnica Jadranka Meštrović.

Od otvaranja stečajnog postupka unovčena je imovina knjigovodstvene vrijednosti 14.076.632,10 Eur, koja je procijenjena na 9.354.052,09 Eur a unovčena u iznos od 8.339.871,20 Eur.

Unovčenu imovinu činili su: 6 stanova, 22 poslovna prostora i 11 ureda na adresi Poljička cesta i Spinčićeve ulice u Splitu.

Daljnji tijek stečajnog postupka ovisi o konačnom ishodu poduzetih pravnih radnji, odnosno parničnih postupaka koji su u tijeku od otvaranja stečajnog popusta, pobijanje pravnih radnji u odnosu na nekretnine:

- E-33 u naravi stan 33;
- E-112 u naravi posl. prostor 37.
- E-147 u naravi ured 3
- E-149 u naravi ured 5
- E-171 ured br.27/8

U nastavku se dostavlja detaljan tijek sudskih radnji odnosno pregled poduzetih radnji za svaku etažu ponaosob.

Iz podnesenih Izvještaja ovlaštene odvjetnice Jadranke Meštrović, koji se kontinuirano dostavljaju i objavljuju na e-oglasnoj Trgovačkog suda, vjerovnici i svi sudionici u postupku su upoznati o tijeku i radnjama koje se poduzimaju u sudskim postupcima sa ciljem zaštite i ostvarenja stečajne mase iz koje su se namirili vjerovnici prvog višeg isplatnog reda, troškovi vođenja ovog stečajnog postupka i u nastavku djelomično namirenje vjerovnika drugog višeg isplatnog reda.

III: U odnosu na Izvještaj stečajne upraviteljice o tijeku stečajnog postupka i radnjama koje su poduzete, predlaže se vjerovnicima da razmotre prijedlog donošenja odluke o zaključenju stečajnog postupka i nastavak u korist i za račun stečajne mase.

U privitku se dostavlja :

- Tabelarni pregled unovčene imovine-EUR
- Izvještaj ovlaštene odvjetnice za period od 06.06.2024. do 27.03.2025.
- Pregled prometa po transakcijskom računu od 06.06.2024. do 27.03.2025.

STEČAJNA UPRAVITELJICA