

**ARTIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju,**

**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 ; mob: 098 205 828**

**U Splitu, 22.11.2017.**

Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
SPLIT

IZ RUKA

Prilozi pošta

27-11-2017

Preporučeno za poštom dostavu - prijem. dana 20.11.2017.  
POSTA  
Bilješka  
Dokaznica  
Dokaznica

Obrazac 20.

**IZVIJEŠĆE STEČAJNE UPRAVITELJICE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA  
I STANJE STEČAJNE MASE**

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.Split.

Na ispitnom ročištu održanom 27.06.2016. i posebnom ročištu održanom 06.12.2016. ispitane su i utvrđene tražbine vjerovnika:

| VJEROVNIK        | Prijavljene<br>Tražbine | Utvrđene<br>tražbine | Osporene<br>tražbine po<br>steč.upravitelju | Osporene<br>tražbine po<br>vjerovnicima |
|------------------|-------------------------|----------------------|---|---|
| I viši ispl. red | 1.493.919               | 1.493.919            |   |   |
| II viši ispl.red | 364.567.701             | 203.090.522          | 157.977.307                                 | 3.499.872                               |
| UKUPNO           | 366.061.620             | 204.584.441          | 157.977.307                                 | 3.499.872                               |

**I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA od održane Skupštine vjerovnika dana 01.lipnja 2017.**

Nakon održane Skupštine vjerovnika, dana 01.lipnja 2017. godine stečajna upraviteljica je poduzela daljnje radnje sukladno odluci vjerovnika o nastavku rada garaža u vlasništvu stečajnog dužnika kako bi se u prostoru garaže nakon dvije godine od otvaranja stečajnog postupka konačno nastavilo sa poslovanjem stečajnog dužnika i to kroz najam 341 garažno mjesto.

Sukladno prihvaćenoj najpovoljnijoj ponudi, društvo ACORUS d.o.o.iz Klisa isporučilo je i ugradilo opremu za rad i stavljanje u funkciju parkirališnog sustava a sve sukladno zakonskim propisima koji reguliraju ovu djelatnost. Provedene su sve ostale radnje i to:

- Angažirana je 24-satna čuvarska služba.
- Instaliran je sustav naplate direktno na kućici pri izlasku automobila iz garaže.
- Organizirano je dnevno polaganje utrška u poslovnicu ADDICO BANKE u kojoj je otvoren IBAN račun a poslovnica se nalazi u objektu stambeno poslovne zgrade Lazarica.
- Kontrolira se putem video nazora cijeli prostor garaže.
- Upućen je zahtjev ovlaštenoj službi PU Splitsko dalmatinskoj da izvrši požarno preventivni pregled sustava kako bi se provele radnje koje nalaže zakonska regulativa i to iz razloga što nije bilo saznanja a niti dokaza da je društvo koje je upravljalo garažama aktivno provodilo održavanje uređaja i zaštite od puštanja u rad 2012.godine.

Nakon obilaska garaža od ovlaštenih stručnih osoba započelo se sa poduzimanjem svih radnji kojima se osigurava sigurna zaštita garažnih prostora i korisnika, a sve u skladu sa važećim zakonskim propisima koji reguliraju protupožarnu zaštitu, vatrodjavu i sustav sprinklera.

Ugovorom, sa korisnicima se reguliralo korištenje garažnih mjesta na rok od godine dana. Mjesečna naknada je utvrđena u iznosu od 500,00 kuna te su izrađene elektronske kartice za ulazak i izlazak iz garaža korisnika temeljem potpisanih ugovora. Kako se do sada isticalo, uporabnom dozvolom 114 mjesta je rezervirano za stanare, vlasnike poslovnih prostora i ureda koji postepeno prihvaćaju nova pravila korištenja garaže, ali očekujemo da će daljnje radnje na promociji korištenja znatno povećati broj trajnih korisnika kojih iz dana u dan ima sve više. Poduzimaju se radnje u cilju promocije garaže, kako bi se potencijalni korisnici iz okruženja informirali o mogućnosti korištenja garažnih mjesta u zatvorenoj, dvadeset četiri sata čuvanoj garaži.

Dana, 09. lipnja 2016. puštena je garaža u promet i od tada se kontinuirano ostvaruje prihod, zbog kojeg su se poduzimale sve radnje a sve sa ciljem da se osigura prihod za nesmetano vođenje stečajnog postupka.

Angažiranjem vlasnika, kako stanova tako i poslovnih prostora i ureda, potpisani su Sporazumi sa ovlaštenim društvom za upravljanje - Dub inženjering d.o.o. iz Splita koji su do sada bili angažirani za upravljanje samo od vlasnika stanova a danas već i od poslovnih prostora i ureda što će u budućnosti biti velika podrška u rješavanju svih nedostataka koji su danas prisutni.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

U odnosu na imovinu koja je vlasništvo stečajnog dužnika, a o čemu se vjerovnike izvještavalo kontinuirano od otvaranja stečajnog postupka, poduzete su radnje za utvrđenje tržišne vrijednosti dijela nekretnina kako bi se započeo postupak unovčenja sukladno Odluci sa skupštine vjerovnika održane 1. lipnja 2017. Na skupštini vjerovnika je većinom glasova prisutnih vjerovnika prihvaćen prijedlog odluke da se imovina stečajnog dužnika prodaje u stečajnom postupku od strane stečajnog suca po pravilima ovršnog postupka.

U prvoj fazi predlaže se prodaja raspoloživih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, na kojima je upisana zabilježba ovrhe broj: Ovr- 4348/14. ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu.

Kako je razlučni vjerovnik, nakon otvaranja stečajnog postupka i prijenosa prava sa H.ABDUCO d.o.o. na ADRIATIC ASSET d.o.o. iz Zagreba, angažirao društvo TREZORINVEST d.o.o. iz Zagreba da izvrši procjenu slobodnih nekretnina, odnosno nekretnina za koje je stečajni upravitelj predložio da se u prvoj fazi može započeti postupak prodaje a iste nekretnine su u zemljišnim knjigama uknjižene kao vlasništvo stečajnog dužnika. Elaborat o procjeni je dostavljen stečajnoj upraviteljici i Trgovačkom sudu. Ukupna procijenjena tržišna vrijednost na dan izrade viještva iznosi 23.689.000,00 kuna odnosno 3.099.650,64 EUR-a.

Sukladno uputi stečajnog suda, zatražena je i izvršena revizija gore navedene procjene istih nekretnina po sudskom vještaku Juri Malenici čiji Elaborat dostavljam u privitku izvještaja.



## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

| ETAŽA | NEKRETNINA | KAT       | OZNAKA<br>NEKRETNINE | POVRŠINA<br>m2 | EURA         | KN            |
|-------|------------|-----------|----------------------|----------------|--------------|---------------|
| 15    | Stan       | 2,3       | stan br. 15          | 142,69         | 329.305,09   | 2.473.081,22  |
| 30    | Stan       | 3         | stan br. 30          | 132,79         | 306.286,56   | 2.300.212,06  |
| 81    | Lokal      | podrum 2  | pp br. 6             | 54,09          | 78.430,00    | 589.013,06    |
| 88    | lokal      | podrum 1  | pp br. 12            | 71,83          | 104.153,50   | 782.192,78    |
| 93    | lokal      | podrum 1  | pp br. 16            | 33,11          | 48.009,50    | 360.551,35    |
| 94    | lokal      | podrum 1  | pp br. 17            | 33,25          | 48.212,50    | 362.075,88    |
| 101   | lokal      | podrum 1  | pp br. 26            | 31,93          | 46.298,50    | 347.701,74    |
| 102   | lokal      | podrum 1  | pp br. 27            | 33,25          | 48.212,50    | 362.075,88    |
| 114   | lokal      | Prizemlje | pp br. 39            | 58,11          | 84.259,50    | 632.788,85    |
| 116   | lokal      | Prizemlje | pp br. 41            | 47,27          | 68.541,50    | 514.746,67    |
| 117   | lokal      | Prizemlje | pp br. 42            | 27,43          | 39.773,50    | 298.698,98    |
| 118   | lokal      | Prizemlje | pp br. 43            | 33,91          | 49.169,50    | 369.262,95    |
| 120   | lokal      | Prizemlje | pp br. 45            | 61,22          | 88.769,00    | 666.655,19    |
| 125   | lokal      | Prizemlje | pp br. 50            | 33,25          | 48.212,50    | 362.075,88    |
| 144   | lokal      | 1         | pp br. 69            | 612,03         | 887.443,50   | 6.664.700,68  |
| 145   | ured       | 1         | ured br. 1           | 71,60          | 95.084,80    | 714.086,85    |
| 148   | ured       | 1         | ured br. 4           | 126,70         | 197.037,50   | 1.479.752,10  |
| 156   | ured       | 1         | ured br. 12          | 71,60          | 95.084,80    | 714.086,85    |
| 161   | ured       | 1         | ured br. 17          | 45,39          | 60.277,92    | 452.687,18    |
| 162   | ured       | 1         | ured br. 18          | 46,39          | 61.605,92    | 462.660,46    |
| 163   | ured       | 1         | ured br. 19          | 45,39          | 60.277,92    | 452.687,18    |
| 165   | ured       | 1         | ured br. 21          | 45,39          | 60.277,92    | 452.687,18    |
| 166   | ured       | 1         | ured br. 22          | 45,39          | 60.277,92    | 452.687,18    |
| 167   | ured       | 1         | ured br. 23          | 45,39          | 60.277,92    | 452.687,18    |
|       | UKUPNO     |           |                      |                | 3.025.279,77 | 22.719.855,33 |

Vrijeme je potvrdilo isticanu činjenicu od otvaranja stečajnog postupka da stečajnu masu činu nekretnine opterećene razlučnim pravom i da samo nastavkom poslovanja, iznajmljivanjem garaža će se ostvarivati novčani priliv u stečajnoj masi koji će omogućiti nastavak vođenja stečajnog postupka i osigurati pokriće troškova vođenja istog.

### PREGLED PROMETA PO TRANSAKCIJSKOM RAČUNU

BROJ : HR81 2500 0091 1014 32632

u privitku tabelarni prikaz ostvarenih prihoda i rashoda u periodu od puštanja garaža u promet.

III: IZVJEŠTAJ o parničnim postupcima koji je izradila odvjetnica Jadranka Meštrović Kologranić – u privitku

### IV. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

1. Nastavak svih započetih radnji koje će ispuniti sve zakonske obveze sigurne zaštite i održavanja sustava u iznajmljivanju parking mjesta- garaže.