

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, 24.05.2024.

I – Tijek stečajnog postupka i stanje stečajne mase

*U postupku koji se vodi na Općinskom sudu u Splitu, pod brojem **P-1552/2021.** 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. Na navedenoj nekretnini je upisano založno pravo te je na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi te je doneseno rješenje o dosudi. Nakon pravomoćnosti rješenja kupac je uplatio kupovinu, te je izvršen obračun troškova i isplata razlučnog vjerovnika.*

*U postupku koji su prije prodaje pokrenuli stanari koji imaju objekte na dijelu čest.zem. 5579/3 ZU 19924 k.o. Split, a koji se vodio na Trgovačkom sudu u Splitu broj **3.P -379/2023.** tužitelji su povukli tužbu te je doneseno rješenje o povlačenju tužbe koje je postalo pravomoćno.*

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 ovrhe. Nakon obustave ovršnih postupaka, postupci prodaje su nastavljani u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom putem FINE.

Dio nekretnina, garažna parkirna mjesta i stan u Tučepskoj ulici u Splitu, nakon povlačenja ovrhe i brisanja zaloga bile su slobodne za prodaju, 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 ročištima na sudu.

a) Stečajna masa koja je u tijeku postupka unovčena:

- 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, koji se tijekom postupka dopunjavao i korigirao uzevši u obzir prigovore razlučnog vjerovnika. Konačan obračun prihvaćen je od razlučnog vjerovnika u svibnju ove godine te je sud donio rješenje**

o razdiobi kupovine. Razlučni vjerovnik je izvršio uplatu troškova koji terete dosuđenu nekretninu.

- 2. **Nekretnina**, parkirno mjesto P.M.1, površine 14,05 m², 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 €. 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 m², 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 €. 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 m²**, 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 483.276,93 €. Na ročištu radi utvrđenja troškova i razdiobe kupovine utvrđeni su troškovi u iznosu od 36.376,21 €, koji su namireni od strane razlučnog vjerovnika, dok se iznos kupovine kompenzirao sa tražbinom 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. Ukupno je održano osam ročišta na kojima je provedena prodaja garažnih parkirnih mjesta, kupci su isplatili postignute kupoprodajne cijene, te su vlasnici uvedeni u posjed.*
- 6. **Nekretnina stan – Pr-4 M8-3B etaža 43**, površine 42,49 m² zkul. 19310, je nakon brisanja ovrhe i zalogu, procijenjen je od strane sudskog vještaka te je oglašena prodaja prikupljanjem pisanih ponuda.
Nekretnina je prodana na trećoj oglašenoj prodaji prikupljanjem pisanih ponuda i to najpovoljnijem ponuđaču za cijenu od 758.000,00 kuna. Sa kupcem je sklopljen ugovor, a po uplati kupovine kupac je 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, koja je prije stečaja pokrenula ovrhu. U tijeku stečajnog postupka ovrhovoditelj je povukao ovrhu pa se prodaja provodila u stečajnom postupku putem FINA-e. Nekretnina je prodana na četvrtoj elektronskoj dražbi FINE pod ID 43400, za vrijednost 47.250,13 €. Kupac je uplatio kupoprodajnu cijenu te je uveden u posjed.*
- 8. **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. Na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina je prodana za 88.692,02 E-a. Kupac je ispunio svoju obvezu te je isplatio kupoprodajnu cijenu u ukupnom iznosu. Novom vlasniku je izvršena primopredaja nekretnine.*
- 9. **Za nekretninu dio čest. zem. 9093 zkul. 17953 i čest.zgr. 1050 zkul. 3297**, u Slavićevoj ulici, stečajni dužnik je vodio ispravni postupak. 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.

10. Za 26. garaža koje se nalaze u stambenoj zgradi na adresi Maslinska 24 u Splitu, čest.zem. 1828/4, zkul.16122 k.o. Split, na kojima je Jatra d.o.o. imala upisano založno pravo, provedena je prodaja elektroničkom javnom dražbom na FINI. Nakon završne javne dražbe za 22 garaže su donesena rješenja o dosudi fizičkim osobama koje su istaknule najveću cijenu. Za 4 garaže je doneseno rješenje o dosudi u korist založnog vjerovnika Jatra d.o.o. budući da je založni vjerovnik istaknuo u tijeku dražbe da preuzima nekretnine i kompenzira ih sa svojim potraživanjem. Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi te uplati kupoprodajne izvršena je predaja garaža u posjed novim vlasnicima, te sačinjen obračun troškova unovčenja. Rješenjem o diobi kupovine utvrđen je pripadajući trošak koji tereti razlučnog vjerovnika, te po pravomoćnosti rješenja provedena isplata razlike kupovine u korist razlučnog vjerovnika.

b) Nekretnine koje do danas nisu unovčene:

1. Nekretnina zemljište u Podstrani, sastoji se od tri čestice zemlje, za koje još uvijek nije riješeno pitanje površine nekretnine i suvlasničkog udjela, (skica u privitku).

a) Za česticu 2916/6 vlasništvo za 1/9 - nije utvrđen suvlasnički dio, a ovrha koja je pokrenuta 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 je zbog toga i pokrenuta tužba kojom se predlaže ispravljanje upisa, a postupak se vodi na Općinskom sudu u Splitu pod brojem **P-1672/2018**. Na prijedlog državne geodetske uprave na temelju prijavnog lista i kopije katastarskog plana provedeno je dioba čest. 2916/6 u dvije čestice i to 2916/6 pašnjak sa površinom 7617 m² i 2916/7 stambena zgrada i dvorište površine 563m². Uvidom u e-spis utvrdila sam da su svi tuženici zaprimili pismena tako da bi se postupak radi ispravke uknjižbe mogao konačno nastaviti.

b) Za čest. 2921 - 1/1, površine 641 m² - te čest. 2920 – za 1/3, suvlasničkog dijela od ukupne površine od 2986 m², provedeno je brisanje zaloga na temelju brisovnice založnog vjerovnika.

Na skupštini vjerovnika održanoj 01.lipnja 2020.godine vjerovnici su upoznati sa statusom nekretnina te je donesena jednoglasna odluka da se ne provodi unovčenje dok se ne sredi zemljišno-knjižno stanje i utvrdi stvarna površina i suvlasnički udio svih čestica vodeći računa da su čestice međusobno povezane.

2. Nekretnina čest. zgr. 1066 i čest.zem. 9113/2, sve u zkul. 15431, k.o. Split, koja se nalazi u Slavićevoj ulici u Splitu. Identifikaciju čest 9113/2 izvršio je Geokompas d.o.o. te utvrdio da čest.zem. 9113/2 odgovara kat.čest. zemlje 10481/2 i da je kao takva usklađena sa zemljišno knjižnim stanjem sa površinom 48 m², a da je u naravi pločnik odnosno parking, a čest.zgr. 1066 nije identificirana. Sudski vještak za graditeljstvo je izvršio procjenu vrijednosti čest. 9113/2 te utvrdio da ista iznosi 35.162,11 €, a čest. zgr 1066 nije procijenjena, iako je navedena u istom zkul. 15431 k.o. Split.

Na nekretnini je upisano pravo prvokupa u korist RH, te pravo zaloga u korist RH MF Porezna uprava, pa je oglašena prodaja na FINI elektroničkom javnom dražbom uz početnu cijenu od 35.162,11 € koja cijena je odgovarala procijenjenoj vrijednosti

čest.zem. 9113/2. Dražba je oglašena pod brojem **ID 41899** na kojoj je kupac Tomo Rošić istaknuo najpovoljniju cijenu od 27.378,66 €. U tijeku prodaje istaknut je prigovor stanara zgrade u Slavićevoj ulici, koji su istaknuli da navedene čestice predstavljaju dio stambeno poslovne zgrade prema lokacijskoj dozvoli i da ne mogu biti predmet prodaje. Rješenjem suda od 21.rujna 2023.godine prekinuta je provedba prodaje, na koje rješenje su žalbu istaknuli kupac i razlučni vjerovnik. Rješenjem VTS-a broj Pž-3273/2023-4 ukinuo je rješenje o prekidu prodaje i vraćeno sudu na ponovni postupak. U međuvremenu su stanari u stambenoj zgradi zastupani po odvjetnici Vesni Vučetić pokrenuli tužbu radi utvrđivanja prava vlasništva koja se vodi na Trgovačkom sudu u Splitu pod brojem P-161/2024. Iz dokumentacije kojom raspolaže stečajni upravitelj, a koja se odnosi na stambeno poslovnu zgradu i to: pravomoćna građevinska dozvola, uporabna dozvola kao i rješenje o etažiranju evidentno je da se zgrada nalazi samo na čest. zem.9113/1, a ne kako ističu stanari i na čestice koje su iskazane u zkul. 15431. Isto tako u ugovorima o prodaji nekretnina kupci navedeno je također da se zgrada sagrađena na čest.zem. 9113/1 na temelju pravomoćne građevinske dozvole. Sukladno navedenom raspoloživa dokumentacija je dostavljena odvjetnici radi kako bi u zakonskom roku dostavila odgovor na tužbu.

III - STANJE NOVČANIH SREDSTAVA

Plaćanja se provode preko računa kod HPB d.d. broj: **HR 7523900011100942507**. Saldo novčanih sredstava se prenosi u 2024.godinu te za od 01.01. zaključno s danom 15.05. pregled priliva i odliva je kako slijedi:

Red br.	PRIHOD	01.01.-07.04.	12.02.-15.05.2024.	UKUPNO
1.	Zakupnina	151,77	157,27	309,04
2.	Zakup - A1	1.720,00	2.580,00	4.300,00
3.	Kamata		9,01	9,01
4.	Refundacija troška od razlučnih vjerovnika		101.971,56	101.971,56
	Ukupno	1.871,77	104.717,84	106.589,61

Red br.	RASHODI	01.01.-07.04.2024.	12.02.-15.05.2024.	UKUPNO
1	Trošak banke	11,54	68,96	80,50
2	Trošak knjig.usluge	600,00	900,00	1.500,00
3	trošak vode	34,41	0,00	34,41
4	pričuva dir.	62,13	124,26	186,39
5	Tehnoplast	14,01	9,34	23,35
6	Tr.popravak vrata	210,00	1.506,73	1.716,73
7	Trošak odvjetnika		250,00	250,00
8	Tehničar - informatika		1.161,92	1.161,92
9	Trošak komunalne nak.		29,70	29,70
10	Tr.po rješenju suda Jatra		289,04	289,04
11	Trošak FINA		29,86	29,86
12	Trošak kanc.materijal	225,14	0,00	225,14
	Ukupno	1.157,23	4.369,81	5.527,04

Stanje žiro računa na dan 15.05.2024.. iznosi 449.891,58 € izvod 35. (u privitku).

Stečajni dužnik nema uposlenih djelatnika.

U tijeku stečajnog postupka do sada nije bilo isplate stečajnih vjerovnika.

U odnosu na raspoloživu stečajnu masu te vodeći računa o budućim troškovima stečajnog postupka kao i troškovima s osnova ostalih obveza stečajne mase predlažem prvu djelomičnu diobu vjerovnika prvog višeg isplatnog reda.

Vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda utvrđene su tražbine u ukupnom iznosu od 2.734.578,90 kn što iznosi 362.940,99 €, od čega:

- 1. RH MF PU zastupana po ŽDO, na ime doprinosa na plaće iznos od 313.509,55 €*
- 2. Bivši radnici ukupno 10 radnika na ime plaća i poreza, otpremnina te*
Sukladno sudskim presudama ukupan iznos od 49.431,44 €.

Prvom djelomičnom diobom se predlaže isplata 77 % utvrđenih tražbina 362.940,99 € što iznosi ukupno 279.464,56 € i to sve prema diobenom popisu kojeg dostavljam u prilogu ovog izvješća.

Sukladno navedenom predlažem da se odobri prva djelomična dioba vjerovnika prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 279.464,56 €.

U tijeku postupka djelomično ili u cijelosti su namireni razlučni vjerovnici kako slijedi:

- Tomo Roščić preuzimanjem nekretnine u Slavićeva 15, za iznos od 570.840,80 €*
- Jatra d.o.o. a) preuzimanjem nekretnine u iznosu od 94.180,10 €,*
b) isplatom dijela tražbine od ostvarene kupovine iznos od 542.558,66 €,
- Banka kovanica d.d. isplata dijela tražbine od kupovine 42.604,24 €,*
- Hećimović Danko, iz Zagreba, isplata dijela tražbine za nekretninu u Slavićevoj 19 (parking) u iznosu od 81.347,94 €,*
- Hećimović Danko iz Zagreba, preuzimanjem nekretnine na Kopilici za 483.276,93 €,*
- RH Ministarstvo financija, Porezna uprava isplata iznosa od 6.423,23 €,*
- Stečajna masa iza Produkt-invest d.o.o. u stečaju isplata iznosa 8.219,85 €, tražbina je izmirena u cijelosti.*

IV - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U DALJNJEM TIJEKU STEČAJA

- 1. Provoditi radnje potrebne radi daljnjeg unovčenja imovine stečajnog dužnika.*
- 2. Aktivno sudjelovati u postupcima koji se vode protiv stečajnog dužnika.*
- 3. Aktivno sudjelovati u postupku radi sređivanja zemljišno knjižnog stanja za nekretnine u Podstrani .*
- 4. Po odobrenju djelomične diobe provesti isplatu vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda prema pripadajućim iznosima.*

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- Diobeni popis prvi ispl.red*
- Izvod br. 35*