

**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, 05.10.2022.

**I – Tijek stečajnog postupka i stanje stečajne mase**

*U periodu od proteklog izvješća pa do danas evidentirane su promjene u postupcima na sudu i to kako slijedi:*

*U ovršnom postupku **OVR 3711/2021.** ovrhovoditelj Jatra d.o.o. radi prodaje garaža u stambenoj zgradi na adresi Maslinska 24 u Splitu, dana 26.travnja 2022. Općinski sud u Splitu donio je rješenje kojim se prekida postupak ovrhe, te se sukladno izmjenama i dopunama Stečajnog zakona postupak nastavlja na Trgovačkom sudu u Splitu. Dana 29.rujna 2022. stečajna sutkinja je donijela zaključak kojim se saziva ročište radi izjašnjavanja o vrijednosti imovine nekretnina označenih kao garaže, čime se nastavlja postupak radi prodaje imovine stečajnog dužnika.*

*U parničnom postupku na TS u Splitu, broj **10.P-125/14.** – tužitelj Avokado d.o.o., postupak se vodio prije stečaja nad dužnikom, a tužitelj je postupak nastavio radi utvrđivanja tražbine u iznosu od 3.462.380,20 kn, koja je osporena na ispitnom ročištu. Prvostupanjskom presudom se utvrđuje tražbina vjerovnika te se nalaže stečajnom dužniku plaćanje odvjetničkog troška. Na presudu je uložena žalba na VTS- pod brojem Pž-3400/2022. Uvidom u e- predmet utvrdila sam da je prvostupanjska presuda preinačena ali istu još nisam zaprimila.*

*U postupku koji se vodi na Općinskom sudu u Splitu, pod brojem **P-1552/2021.** po tužbi tužitelja Pejковиć 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 podnesen je odgovor na tužbu koji je uputila odvjetnica te je isti zaveden u e-predmetu, u srpnju je izvršena presignacija spisa drugom sucu tako da još uvijek nije zakazano ročište.*

**II - STANJE STEČAJNE MASE**

*Stečajna masa ovog dužnika sastojala se od nekretnina čije vlasništvo je bilo upisano u zemljišnim knjigama, a na svim nekretninama je bilo upisano založno pravo. U tijeku postupka utvrdila sam da dio nekretnina nije vlasništvo stečajnog dužnika jer su nekretnine prodane prije otvaranja stečajnog postupka ali zbog upisa založnog prava vlasnici nisu mogli izvršiti prijenos vlasništva.*

*Založni vjerovnici su pokrenuli ovršne postupke prije otvaranja stečajnog postupka, pa stečajni upravitelj nije bio u mogućnosti da provodi prodaju imovine. U tijeku postupka dio založnih vjerovnika je izvršio ustup i prijenos svojih tražbina i zaloga, te zatražio obustavu ovrha. Nakon obustava ovršnih postupaka, postupci prodaje su nastavljeni u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom putem FINE.*

*Dio nekretnina, i to upravo garažna parkirna mjesta i stan su nakon povlačenja ovrhe i brisanja zaloga bile slobodne, pa se za iste provodila i još uvijek provodi prodaja sukladno odluci vjerovnika donesenoj na skupštini vjerovnika u lipnju 2020.godine.*

***Postupanje sa stečajnom masom:***

- 1. Nekretnina u Slavićevoj ulici etaže 28, 29, 31, 32, 58, na nekretnini je upisano založno pravo u korist vjerovnika Tomo Roščić koji je na prvoj dražbi istaknuo ka kao prvi založni vjerovnik preuzima nekretninu po procijenjenoj vrijednosti. Nakon donošenja rješenja o dosudi, sukladno SZ dostavila sam obračun troškova radi razdiobe kupovine, a obračun je objavljen na e-oglasnoj ploči suda. U odnosu na prigovore razlučnog vjerovnika dostavljena je korekcija i dopuna obračuna troškova, a ročište radi utvrđivanja troškova i razdiobe kupovine zakazano je za dan 27.listopada 2022.godine.***
- 2. Nekretnina, parkirno mjesto P.M.1, površine 14,05 m2l. Na nekretnini je upisan zalog u korist RH MF Porezna uprava, a nekretnina je prodana na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi na FINI. Ročište radi utvrđivanja troškova i razdiobe kupovine zakazano je za dan 27.listopada 2022.godine.***
- 3. Nekretnina garažno parkirno mjesto 27.etaža označeno kao G3, ukupne površine 16,00 m2. Na nekretnini je upisano založno pravo u korist Produkt invest d.o.o. , a nekretnina je prodana na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi putem FINE. Ročište radi utvrđivanja troškova i razdiobe kupovine zakazano je za dan 27.listopada 2022.godine.***
- 4. Nekretnina zemljište zkul. 20046 čest.zem. 5579/2 ukupne površine 1789 m2, u naravi neplodno zemljište, na kojoj nekretnini je upisano pravo zaloga u korist Danko Hećimović. Nekretnina je prodana na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi razlučnom vjerovniku koji je sudjelovao u dražbi i istaknuo najveću cijenu. Ročište radi utvrđenja troškova i razdiobe kupovine zakazani su za dan 27.listopada 2022.godine.***
- 5. Nekretnine - garažna parkirna mjesta iskazana u zkul. 19310 i 19314. su nekretnine za koje je provedeno brisanje zaloga u tijeku stečaja, te je sukladno odluci vjerovnika izvršena procjenu vrijednosti nakon čega su oglašene prodaje prikupljanjem pisanih ponuda.***

***Pregled održanih prodaja:***

- Dana 08.veljače 2022. godine održana je prva prodaja prikupljanjem pisanih ponuda, na kojem ročištu su prodana 3 parkirna mjesta i to GPM 13, GPM 14, GPM 15 za ukupnu vrijednost od 217.605,00 kn. Sa kupcima su sklopljeni ugovori o kupoprodaji te su kupci u ugovorenom roku isplatili kupoprodajnu cijenu.*
- Druga prodaja održana je dana 08.ožujka 2022., a na kojem ročištu su prodana daljnja tri parkirna mjesta za ukupnu vrijednost od 260.101,00 kn. Kupci su u podmirili kupoprodajnu cijenu.*
- Treća prodaja održana je dana 26.travnja 2022. godine za koju prodaju nije bilo interesa. Očevidom sam utvrdila da parkirna mjesta koja su predmet prodaje, neovlašteno koriste druge osobe, pa je izvršeno postavljanje parkirnih barijera Parklio na neprodanim parkirnim mjestima.*
- Četvrta prodaja održana je dana 07.lipnja 2022., a na ročištu za prodaju su prodana tri parkirna mjesta i to G.P.M 4 i 5, kupcu Darko Biuk iz Splita, te G.P.M. br 22 kupcu Ivana Stupalo iz Splita. Kupci su podmirili kupovinu.*
- Peta prodaja održana je dana 12.srpnja 2022.godine za koju nije bilo uplate jamčevina. Nakon što je kupac Vibor Katavić odabran kao najpovoljniji ponuditelj za kupnju stana Pr-4 M8-3B etaža 43, koji je također bio predmet prodaje istog dana, to je kupac istaknuo ponudu za garažno parkirno mjesto 20*

M8-3 po oglašenoj cijeni, koja ponuda je prihvaćena i sa kupcem sklopljen ugovor temeljem kojeg je kupac isplatio kupoprodajnu cijenu.

- Šesto ročište za prodaju održano je dana 04.10.2022. godine te je prihvaćena jedina ponuda koja je dostavljena za GPM br. 23 i za koju je uplaćena jamčevina. Sa kupcem će se sklopiti ugovor za kupoprodajnu cijenu od 51.841,00 kn koju je kupac dužan uplatiti umanjeno za iznos jamčevine u roku od 30 dana.

**6. Nekretnina stan – Pr-4 M8-3B etaža 43, površine 42,49 m<sup>2</sup> zkul. 19310, je nakon brisanja ovrhe i zaloga, procijenjen je od strane sudskog vještaka te je oglašena prodaja prikupljanjem pisanih ponuda.**

- Prva prodaja održana je 26.travnja 2022. godine po procijenjenoj vrijednosti, za koju nitko nije uplatio jamčevinu za sudjelovanje.
- Druga prodaja održana je dana 07.lipnja 2022. godine uz smanjenje cijene na iznos od 784.500,00 kn, ali ni za ovu prodaju nitko nije uplatio jamčevinu.
- Treća prodaja je održana dana 12.srpnja 2022.godine za koju su uplatu jamčevine izvršila tri ponuditelja, te je prihvaćena najpovoljnija ponuda ponuditelja Vibor Katavić za cijenu od 758.000,00 kuna. Sa kupcem je sklopljen ugovor, kupac je isplatio kupovinu i uveden u posjed istog nakon što je zakupnik Vjeko Luetić preo stan slobodan od stvari sukladno Ugovoru o najmu koji je bio sklopljen u stečaju.

**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. Ovrhovoditelj je povukao ovrhu, pa se prodaja provodi u stečajnom postupku putem FINA-e. Kao što sam navela u prethodnom izvješću problem je vezan uz činjenicu da se za dio čest.zem. 5579/3, u knjizi položenih ugovora nalaze ugovori korisnika na temelju ugovora o kupoprodaji stanova iz 1995. i 1996.godine, na kojima postoji stanarsko pravo i to za PU 5364, PU – 8185, PU – 8368, PU – 9842, PU – 12193, PU – 14074.**

Za površinu od 72 m<sup>2</sup> označenu kao tri garaže, je navedeno da za iste nije priložena lokacijska, građevna ni uporabna dozvola, već su upisane na temelju prijavnog lista Geo servis iz Splita iz 2003.godine. Iz povijesnog pregleda čestica utvrdila sam da je dio nekretnine i to upravo 205 m<sup>2</sup> od čega zgrada 38 m<sup>2</sup> a dvor 167 m<sup>2</sup> evidentirano na posjednika Parčina Nevenka, a ostatak 2496 m<sup>2</sup> od čega 3 garaže 72 m<sup>2</sup>, 3 zgrade 494 m<sup>2</sup> te neplodno 1930 m<sup>2</sup>, su evidentirani posjednika Hrvatske željeznice. Nakon što je sve predloženo razlučnom vjerovniku isti je na ročištu dao suglasnost da se pristupi prodaji nekretnine uz sve gore navedene činjenice, te je donesen zaključak o prodaji i objavljena prodaja elektroničkom javnom dražbom na FINI.

**Prva dražba** je bila neuspjela jer nitko nije iskazao interes ni izvršio uplatu jamčevine za sudjelovanje u dražbi.

**Druga dražba** objavljena je na web stranicama FINE za koju će se ponude prikupljati od 03.11. zaključno s 17.11.2022. uz uvjet uplate jamčevine do 24.10.2022. Cijena za drugu dražbu istaknuta je u iznosu od 569.000,00 kn.

Za napomenuti je da za dio čestice 5579/3 točnije 400 m<sup>2</sup>, tužitelj Pejковиć Tomislav, zastupan po odvjetnici Gordana Brčić podnio tužbu na Općinskom sudu u Splitu, pod brojem P-1552/2021. Punomoćnica stečajnog dužnika dostavila je odgovor na tužbu, a još uvijek nije zakazano ročište.

**8. Nekretnina zemljište u Podstrani, kao što u ranijim izvješćima navela, još uvijek nije riješeno pitanje površine nekretnine i suvlasničkog udjela. Postupak je pokrenut u stečaju i vodi se na Općinskom sudu u Splitu P-1672/18.**

- a) Za česticu 2916/6 vlasništvo za 1/9 - nije utvrđen suvlasnički dio, a ovrha 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 se zbog toga i vodi postupak.

b) Za čest. 2921 - 1/1, površine 641 m<sup>2</sup> - te čest. 2920 – za 1/3, suvlasničkog dijela od ukupne površine od 2986 m<sup>2</sup>, provedeno je brisanje zaloga na temelju brisovnice založnog vjerovnika.

O navedenim nekretninama su upoznati vjerovnici na skupštini održanoj 01.lipnja 2020.godine te je donesena odluka da se ne provodi unovčenje gore navedenih nekretnina dok se ne sredi zemljišno-knjižno stanje.

- 9. 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. Društvo Geokompas d.o.o., izradilo je elaborat identifikacije čestica zem. 9101/1, 9101/2 i čest.zgr. 3317 sve prema zkul. 3670, te čest. zem. 9101/3 evidentirani u zkul. 7825, k.o. Split, kako bi se moglo utvrditi o kojim se česticama radi.

Iz elaborata proizlazi da čest.zem. 9101/1 je usklađena i odgovara katastarskoj čest. 10484/2, čest.zem. 3317 je usklađena i odgovara kat.čest. 10484/1, a čest.zem. 9101/3 je usklađena i odgovara kat.čest. 10483.

Za čest.zem. 9101/2 je utvrđeno da nije usklađena i da je evidentirana samo u zkul. 3670, ali ne i u važećim katastarskim mapama.

Iz povijesnih promjena u katastarskom operatu utvrđeno je da navedena čestica nije nikada bila obuhvaćena usklađenjem te se ista nalazi unutar katastarskih čestica 10484/2 i 10484/3.

Na terenu su navedene čestice betonski platoi (parking), a ne zgrada i dvor kako je navedeno u zemljišnim knjigama. Procjenu vrijednosti nekretnina utvrđenih prema geodetskom izvješću izvršio je sudski vještak Jure Malenica, kojom je utvrđena vrijednost od 890.969,17 kn / 118.251,93 € (konverzija po tečaju 7,53450).

Ročište radi izjašnjavanja o vrijednosti imovine koja će se prodavati elektroničkom javnom dražbom zakazano je za dan 27.listopada 2022.godine.

- 10. Za Nekretninu čest. zgr. 1066 čest.zem. 9113/2 sve zkul. 15431,** provedena je identifikacija od strane geodetskog društva Geokompas d.o.o. te utvrđeno da čest.zem. 9113/2 odgovara kat.čest. zemlje 10481/2 i da je kao takva usklađena sa površinom 48 m<sup>2</sup>. Upis u katastru i zemljišnoj knjizi je navedena „zgrada“, a u naravi je pločnik odnosno parking, za koji je sudski vještak izvršio procjenu vrijednosti te utvrdio da ista iznosi 264.928,90 kn / 35.162,11 €, (tečaj konverzije 7,53450).

Na nekretnini upisano je pravo prvokupa u korist RH, te pravo zaloga u korist RH MF Porezna uprava.

Sukladno gore navedenom predložena je prodaja nekretnine te je stečajna sutkinja zakazala ročište radi izjašnjavanja o vrijednosti imovine koja će se prodavati elektroničkom javnom dražbom za dan 27.listopada 2022.godine.

- 11. Za nekretninu dio čest. zem. 9093 zkul. 17953 i čest.zgr. 1050 zkul. 3297,** koje se nalaze u Slavićevoj ulici, za koje je stečajni dužnik vodio ispravan postupak, protiv Samostana Službenica milosrđa. Na skupštini vjerovnika u veljači ove godine, donesena je odluka da se zaključi izvan sudska nagodba sa Samostanom službenica milosrđa. U tijeku pregovora punomoćnik Samostana Službenica milosrđa je predložio da samostan otkupi dva parkirna mjesta koja bi nagodbom pripala stečajnom dužniku i to po cijeni koja je utvrđena u procjeni sudskog vještaka Jure Malenice. Punomoćnik vjerovnika RH MF Porezna uprava – zastupano po ŽDO, koji

je bio nazočan na skupštini kada je donesena odluka o nagodbi, suglasio se s prijedlogom. Nagodba je potpisana i ovjerena kod bilježnika, a Samostan je izvršio uplatu ugovorenog iznosa na račun stečajnog dužnika u iznosu od 176.500,00 kn dana 27.srpnja 2022.godine.

**12. Za Garaže** u stambenoj zgradi na adresi Maslinska 24 u Splitu, čest.zem. 1828/4,zkul. 16122 k.o. Split, u ovršnom postupku Općinski sud u Splitu je donio rješenje kojim se prekida postupak ovrhe te da se nastavlja na Trgovačkom sudu u Splitu. U ovršnom postupku na zahtjev suda Porezna uprava je dostavila podnesak o prosječnoj cijeni garaža položenih na predjelu Žnjan koja je za mjesec ožujak iznosila 6.005,34 kn/m<sup>2</sup>. Sukladno SZ, predložena je prodaja navedenih nekretnina elektroničkom javnom dražbom putem FINE, pa je na temelju dostavljenog zakazano ročište radi izjašnjavanja o vrijednosti imovine nekretnina поближе označenih kao Garaža: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 14,15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31,33 sve iskazano u zkul. 16122 k.o. Split.

### III - STANJE NOVČANIH SREDSTAVA

Sva uplate kao i plaćanja obveza provode se preko žiro računa kod HPB d.d. Zagreb pod brojem: **HR 7523900011100942507.**

pregled priliva i odliva za period 01.01.2022. zaključno s 30.09.2022. godine.

Red br.	PRIHOD	01.01.- 11.03.	12.03.- 20.06.	21.06 -30.09.	UKUPNO
1.	Zakupnina	22.075,00	27.782,25	38.961,97	88.819,22
2.	Refakturirani troškovi	3.397,29	3.536,91	3.960,28	10.894,48
3.	Jamčevina	52.761,10	20.400,00	442.890,00	516.051,10
4.	Kupoprodajna vrijednost	322.641,86	148.990,00	904.245,46	1.375.877,32
5.	Kamata		1,22	5,93	7,15
6.	Zakup - A1	12.852,40	19.474,54	25.633,53	57.960,47
7.	povrat Fina			3.300,00	3.300,00
	<b>Ukupno</b>	<b>413.727,65</b>	<b>220.184,92</b>	<b>1.418.997,17</b>	<b>2.052.909,74</b>

Red br.	RASHODI	01.01.-11.03.	12.03.-20.06.	05.09.-30.09.	UKUPNO
1.	Komunalna nak.Grad	1.687,14	1.705,36	1.647,81	5.040,31
2.	Trošak banke	224,50	631,46	388,60	1.244,56
3.	Trošak knjig.usluge	3.750,00	5.625,00	7.500,00	16.875,00
4.	Utrošak el.energije	760,44	176,03		936,47
5.	trošak vode	371,65	403,43	9.077,10	9.852,18
6.	PDV	12.518,69		1.187,14	13.705,83
7.	Tr. Pričuve Direk.za st.	4.738,56	4.738,56		9.477,12
8.	Tr.pričuve Tehnoplast	1.602,69	1.266,25	699,58	3.568,52
9.	HANZA MEDIA-oglas	4.752,00	7.128,00	2.376,00	14.256,00
10.	Sudski vještak Malenica	3.500,00	6.880,00		10.380,00
11.	Trošak arhiviranja	5.429,31			5.429,31
12.	Parklo barijere	32.974,34			32.974,34
13.	Arhiv -dio dokumentaije	11.033,00			11.033,00
14.	Povrat jamčevine	6.686,96		141.210,00	147.896,96
15.	FINA		5.575,00	150,00	5.725,00
16.	Trošak bilježnika		332,00	70,00	402,00
17.	Trošak odvjetnika		26.962,50	12.500,00	39.462,50
18.	Trošak kanc.materijala			1.481,25	1.481,25

19.	Trošak održavanja inf.			631,25	631,25
20.	Tr.sudske pristojbe			10.100,00	10.100,00
21.	Tr.popravak gar.vrata			750,00	750,00
22.	Tr. Blag. hp, biljezi isl.		2.560,00		2.560,00
23.	Trošak vješak geodet	4.500,00			4.500,00
	<b>Ukupno</b>	<b>94.529,28</b>	<b>63.983,59</b>	<b>189.768,73</b>	<b>348.281,60</b>

saldo prethodni period	832.294,90
prihod ovaj period	1.418.997,17
rashodi ovaj period	189.768,73
<b>ново stanje računa</b>	<b>2.061.523,34</b>

Stanje žiro računa na dan 30.09.2022. iznosi 2.061.523,34 kn izvod 136 (u privitku).

Stečajni dužnik nema uposlenih djelatnika.

U tijeku stečajnog postupka nije bilo isplate stečajnih vjerovnika.

#### **IV - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U DALJNJEM TIJEKU STEČAJA**

1. Sudjelovati na ročištu za utvrđivanje troškova i razdiobu kupovine za nekretninu pod brojem 1., 2, 3 i 4 na kojima je upisano založno pravo, a za koje nekretnine su dostavljeni obračuni troškova.
2. Oglasiti novu prodaju G.PM. koja nisu prodana nakon održane dana 04.10.22. i to GPM 12, 2 i 16. uz smanjenje zadnje oglašene cijene za 10 %.
3. Za nekretninu označenu pod brojem 9., 10. i 12. za koje će se utvrditi vrijednost po kojoj će se prodavati elektroničkom javnom dražbom na FINI, aktivno sudjelovati u prodaji.
4. Nakon utvrđivanja troškova i razdiobe kupovine, odnosno raspoložive stečajne mase, predložiti ću djelomičnu diobu vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda.

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

#### **Privitak:**

- Izvod br.136.
- Preslika nagodbe