

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, 05.01.2023.

I – Tijek stečajnog postupka i stanje stečajne mase

U periodu od listopada prošle godine pa zaključno s 31.12.2022. evidentirane su promjene kako slijedi:

U ovršnom postupku **OVR 3711/2021.** ovrhovoditelj Jatra d.o.o. 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 27.listopada 2022. održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti imovine koja će biti predmetom prodaje elektroničkom javnom dražbom na FINI.

U parničnom postupku na TS u Splitu, broj **10.P-125/14.** – tužitelj Avokado d.o.o., postupak se pokrenut prije otvaranja 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. Prvostupanjska presuda kojom se utvrđuje tražbina vjerovnika preinačena je rješenjem VTS-a broj Pž-3400/2022. kojom se odbija zahtjev za utvrđivanje tražbine, a tužitelju nalaže naknada parničnog troška u korist stečajnog dužnika. Tužitelj je po pravomoćnosti izvršio uplatu parničnog troška u korist računa stečajnog dužnika, te uputio prijedlog za dopuštanje revizije.

U postupku koji se vodi na Općinskom sudu u Splitu, pod brojem **P-1552/2021.** po tužbi tužitelja Pejković 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, 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 zalogu, te zatražio obustavu ovrha. Nakon obustava ovršnih postupaka, postupci prodaje su nastavljani u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom putem FINE.

Dio nekretnina, i to upravo garažna parkirna mjesta i stan u Tučepskoj ulici u Splitu, su nakon povlačenja ovrhe i brisanja zalogu bile slobodne od zalogu, pa je provedena 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. Na održanom ročištu založni vjerovnik je ponovno istaknuo prigovore vezane uz iskazane troškove, a na prigovore je dano usmeno obrazloženje. Nakon održanog ročište Grad Split je donio rješenja o ovrsi komunalne naknade za navedenu nekretninu za period 09-12/2019.godine, za koji period se založni vjerovnik očitovao da je obvezu podmirio jer je već tada koristio nekretninu, pa je nakon što je po rješenjima o ovrsi stečajni dužnik podmirio obveze o istom obavijestio sud u svom podnesku, a sve iz razloga što trošak komunalne naknade predstavlja direktni trošak pa je za navedeni iznos potrebno povećavati direktni trošak prodane nekretnine kojeg treba podmiriti razlučni vjerovnik.
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. Dana 27.listopada održano je ročište radi utvrđivanja troškova i razdiobe kupovine te se očekuje donošenje rješenja 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. Ročište radi utvrđivanja troškova i razdiobe kupovine održano je dana 27.listopada 2022.godine. Budući da je nad društvom Produkt invest d.o.o. otvoren i zaključen stečajni postupak o pripadajućem iznosu kupovine koji pripada založnom vjerovniku, obaviješten je stečajni upravitelj koji je zatražio nastavak postupka na sudu u Zadru te je za stečajnu masu dobio OIB:7472786317 i otvorio račun kod Kent banke IBAN HR0541240031134001546.
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 Danko Hećimović, prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi razlučnom vjerovniku koji je sudjelovao u dražbi i istaknuo najveću cijenu. Ročište radi utvrđenja troškova i razdiobe kupovine održano je dana 27.listopada 2022.godine, a dana 09.prosinca sud je donio rješenje o namirenju. Razlučni vjerovnik Danko Hećimović je izvršio uplatu utvrđenih troškova u korist računa stečajnog dužnika te je sudu dostavljen dokaz o uplati istih.
5. **Nekretnine - garažna parkirna mjesta** iskazana u zkul. 19310 i 19314. su nekretnine za koje je provedeno brisanje zalogu 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. Očividom 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 je sklopljen ugovor za kupoprodajnu cijenu od 51.841,00 kn a kupac je uplatio kupovinu u ugovorenom roku.
 - Sedmo ročište za prodaju garažnih parkirnih mjesta održano je dana 08.11.2022. godine na kojem je prodana GPM. 12 za cijenu od 45.000,00 kn te GPM 16 za cijenu od 46.337,18 kn.
 - Osmo ročište za prodaju garažnih parkirnih mjesta održano je dana 15.12.2022.godine na kojem je prodano GPM. 2 za cijenu od 52.550,00 kn.
- Svi kupci GPM. Isplatili su kupoprodajnu cijenu čime su prodana sva garažna parkirna mjesta koja su bila predmetom prodaje.

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.

- 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.

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 na Općinskom sudu u Splitu, 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 m2 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 m2 od čega zgrada 38 m2 a dvor 167 m2evidentirano na posjednika Parčina Nevenka, a ostatak 2496 m2 od čega 3 garaže 72 m2, 3 zgrade 494 m2 te neplodno 1930 m2, su evidentirani posjednika Hrvatske željeznice. Nakon što je sve predočeno 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.

Treća dražba najavljena je na web stranicama FINE, za koju će se nadmetanje održati od 31.01.2023. zaključno s 14.02.2023. u 9,59,59 sati, a početna cijena iznosi 37.759,64 EUR / 284.500,01 HRK. Rok za uplatu jamčevine je 20.01.2023.

Za napomenuti je da za dio čestice 5579/3 točnije 400 m², tužitelj Pejковић 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 zalogu 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 m² - te čest. 2920 – za 1/3, suvlasničkog dijela od ukupne površine od 2986 m², provedeno je brisanje zalogu 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 te je utvrđeno da se radi o česticama u naravi 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).

Dana 27.listopada 2022.godine na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti imovine odlučeno je da se oglasi prodaja po cijeni od 891.000,00 kn.

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 m². 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 zalogu u korist RH MF Porezna uprava. Na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti imovine utvrđeno je da će se nekretnina prodavati na FINI uz početnu cijenu od 265.000,00 kn.

11. Za nekretninu dio čest. zem. 9093 zkul. 17953 i čest.zgr. 1050 zkul. 3297, koje se nalaze u Slavićevoj ulici, stečajni dužnik je vodio ispravan postupak, protiv Samostana Službenica milosrđa. 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.

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 se postupak nastavlja na Trgovačkom sudu u Splitu. U nastavljenom postupku održano je ročište radi izjašnjavanja o vrijednosti imovine nekretnina поближе označenih kao garaže: 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, te je donesena odluka da se garaže oglase uz početnu cijenu od 1.000,00 EUR / m2, te je dostavljen pregled cijena sukladno utvrđenim površinama garaža.

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 31.12.2022. godine.

Red br.	PRIHOD	01.01.- 11.03.22	12.03.- 20.06.22.	21.-06-30.09.	01.10-31.12.	UKUPNO
1.	Zakupnina	22.075,00	27.782,25	38.961,97	31.612,73	120.431,95
2.	Refakturirani troškovi	3.397,29	3.536,91	3.960,28	5.121,26	16.015,74
3.	Jamčevina	52.761,10	20.400,00	442.890,00	13.853,00	529.904,10
4.	Kupoprodajna vrijednost	322.641,86	148.990,00	904.245,46	405.251,59	1.781.128,91
5.	Kamata		1,22	5,93	5,57	12,72
6.	Zakup - A1	12.852,40	19.474,54	25.633,53	19.449,46	77.409,93
7.	povrat Fina			3.300,00		3.300,00
8.	Naplata po presudi				129.871,87	129.871,87
	Ukupno	413.727,65	220.184,92	1.418.997,17	605.165,48	2.658.075,22

Red br.	RASHODI	01.01.- 11.03.22	12.03.- 20.06.22.	05.09.-30.09.	01.10-31.12.	UKUPNO
1.	Komunalna nak.Grad	1.687,14	1.705,36	1.647,81	20.697,85	25.738,16
2.	Trošak banke	224,50	631,46	388,60	356,20	1.600,76
3.	Trošak knjig.usluge	3.750,00	5.625,00	7.500,00	5.625,00	22.500,00
4.	Utrošak el.energije	760,44	176,03			936,47
5.	trošak vode	371,65	403,43	9.077,10	4.047,00	13.899,18
6.	PDV	12.518,69		1.187,14	3.086,39	16.792,22
7.	pričuva dir.za stanov.	4.738,56	4.738,56			9.477,12
8.	Pričuva - Tehnoplast	1.602,69	1.266,25	699,58	2.119,62	5.688,14
9.	HANZA MEDIA-oglas	4.752,00	7.128,00	2.376,00	4.455,00	18.711,00
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 dokumentacije	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	100,00	5.825,00
16.	Trošak bilježnika		332,00	70,00	119.771,87	120.173,87

17.	Trošak odvjetnika		26.962,50	12.500,00	5.098,45	44.560,95
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 pošta, biljezi isl.		2.560,00		2.100,00	4.660,00
23.	vješak geodet Geokompas	4.500,00				4.500,00
	Ukupno	94.529,28	63.983,59	189.768,73	167.457,38	515.738,98

saldo prethodni period	2.061.523,34
prihod ovaj period	605.165,48
rashodi ovaj period	167.457,38
ново stanje računa	2.499.231,44

Stanje žiro računa na dan 31.12.2022. iznosi 2.499.231,44 kn izvod 181 (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. Po donošenju rješenja o namirenju za nekretnine koje su prodane elektroničkom javnom dražbom nakon pravomoćnosti rješenja provesti isplate razlučnih vjerovnika te naplatu troškova od založnog vjerovnika.
2. Za nekretnine označene pod brojem 7., 9., 10. i 12. aktivno sudjelovati u prodaji koja će se provesti elektroničkom javnom dražbom na FINI.
3. Aktivno sudjelovati u postupku radi sređivanja zemljišno knjižnog stanja za nekretnine u Podstrani poblje označene pod točkom 8. ovog izvješća.
4. Nakon donošenja rješenja o namirenju za nekretnine koje su prodane putem FINE, te naplati utvrđenih troškova, predložiti ću djelomičnu diobu vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- Izvod br.181.