

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA
POSTUPKA ISTANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: **Trgovački Sud u Splitu**

Poslovni broj spisa: **St-5/2015**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) :

ADK Arhitektura Design Kodžoman d.o.o u stečaju,

Šetalište Alojzija Stepinca 8, 21230 Sinj, OIB 91077836219

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 7. ožujka 2025. DO 26. lipnja 2025.

Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

1.

U ovom izvještajnom razdoblju zaprimljen je dopis gradonačelnika Grada Sinja Mire Bulja kojim najavljuje da će, obzirom da višestruki dopisi komunalnom redarstvu Upravnog odjela za komunalni sustav Grada Sinja nisu proizveli nikakvu reakciju, s upozorenjem da je dio imovine dužnika i to kuća Vrcan, k.č. 656/1, K.O. Sinj u zabrinjavajuće lošem stanju te da postoji mogućnost odronuća kamenih vaca što bi zaista moglo ugroziti živote stanovnika, te da izdaje nalog gradskim službama o rušenju navedene građevine svjestan svih posljedica takve odluke jer ljudski život nema cijenu.

Privitak 1: Dopis gradonačelnika Grada Sinja – rušenje objekta Vrcanovi dvori

2.

Odmah po saznanju o navedenom dopisu, stečajna upraviteljica stupila je u kontakt s Gradom Sinjom te s gradonačelnikom Mirom Buljom i pročelnicima Snježanom Tiganj te Denisom Bobetom održala telefonsku sjednicu na kojoj je, prije svega, izjavila i svoju istinsku zabrinutost da bi netko od sugrađana mogao biti povrijeđen a posebice da bi snosio teže posljedice.

3.

Također je izjavila da razumije gradonačelnikovu namjeru no isto tako je Upravu Grada Sinja izvijestila o pravnoj poziciji vlasnika predmetne nekretnine nad kojim je u tijeku stečajni postupak koji se vodi od 2015. godine, kao i pravnom statusu nekretnine na kojoj postoje razlučna prava.

Uprava Grada Sinja izvještana je i da postoji mogućnost zamjene vjerovničkog mjesta razlučnog vjerovnika s najvećim pravima te da su pregovori u tijeku već neko vrijeme.

Naglasila je važnost činjenice da za otkup vjerovničke pozicije namjeru pokazuju upravo raniji zakonski zastupnik dužnika te njegova supruga Tanja Križanac Kodžoman koja je također jedan od najvećih stečajnih vjerovnika a koji su ujedno i suvlasnici druge nekretnine u vlasništvu dužnika na adresi Alojza Stepinca o čijim problemima je gradonačelnik bio dobro upoznat, te da bi uspjehom tih pregovora postojala vrlo realna mogućnost da se svi navedeni problemi počnu i riješavati na najefikasniji način te na zadovoljstvo svih.

4.

Također je izvijestila Grad Sinj da u stečajnoj masi nema financijskih sredstava, ali da ukoliko bi došlo do zamjene vjerovničke pozicije da postoji realna mogućnost i izrade plana restrukturiranja prema kojem bi ionako prvi korak bio sanacija navedenog objekta za što već postoji izrađen troškovnik kao i potvrđen glavni građevinski projekt sanacije.

Privitak : Potvrda glavnog projekta za rekonstrukciju stambene zgrade od 18. lipnja 2009. – izdano od strane RH, Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Sinj, Klasa: 361-03/09-25/40, Urbroj: 2181/1-14-05-09-6

5.

Nadalje, stečajna upraviteljica zatražila da joj se izradi okvirni troškovnik za rušenje nekretnine Vrcanovi dvori.

Privitak 3: Troškovnik za rušenje stambenog objekta Vrcanovi dvori

6.

Obzirom da bi troškovi rušenja nekretnine iznosili okvirno oko 50.000,00 €, isto toliko bi iznosili troškovi sanacije, te je u tom smislu izvijestila Upravu Grada Sinja da bi svakako korisnije bilo novac za rušenje utrošiti za sanaciju.

Naime, obzirom da se objekt nalazi na području koje je okruženo skučenim prostorom i vrlo uskim uličicama rušenje objekta ne bi sigurnosno bio bezazlen poduhvat, a nema ni prostora čak ni za privremeno odlaganje srušenog materijala, a osim toga nužno bi bilo izraditi projekt rušenja te zatražiti sve potrebne dozvole, dok projekt za rekonstrukciju stambene zgrade – Vrcanovi dvori već postoji od 18. lipnja 2009. godine.

7.

O svemu gore navedenome izvještene su i druge institucije kojih se to tiče kao što su nadležni odjel za Zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu te nadležni odjel Državnog inspektorata.

8.

Vezano za zamjenu vjerovničkih pozicija u ovom predmetu, kao što je već pisano u prethodnim izvješćima i dalje traju pregovori da vjerovnici Tanja Kodžoman Križanac i zakonski zastupnik do dana otvaranja stečaja Stipe Kodžoman sa svojom tvrtkom ATTRAHO d.o.o. otkupe dugovanja od CREDO BANKE d.d. u stečaju koja je razlučni vjerovnik nad navedenom nekretninom u predmetnom stečajnom postupku.

9.

Prema neslužbenom saznanju predmet otkupa navedenog dugovanja od CREDO BANKE d.d. stavljen je na dnevni red sjednice Odbora vjerovnika.

Ono što je poznato je da je vjerovnica Tanja Kodžoman Križanac dala Credo banci d.d. ponudu za otkup dugovanja te položila i traženi iznos jamčevine.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona _____

1.1. Nekretnine

1.1.1. ZKU 1097 K.O. Sinj, k.č. 656/1 i k.č. 656/6, na adresi Vrcanov obor 5, Sinj, suvlasništvo kuća i dvor, 860 m², u pretežitom dijelu

1.1.2. ZKU 503 KO Sinj, k.č. 62/3, na adresi Alojzija Stepinca 2, Sinj

1.1.2.1. odvojeni poslovni prostor, površine 47m², prizemlje oznake a1, a2, a3, a/4, a/5

1.1.3. ZKU 504 KO Sinj, k.č. 62/4, na adresi Alojzija Stepinca 3, Sinj

1.1.3.1. uredski prostor, površine 63,20 m², 1.kat.

1.1.3.2. podrumski prostor, površine 46,86 m²

1.1.4. ZKU 1903 K.O. Kaštel Gomilica,
stan u roh-bau izvedbi na k.č. 170/2, 1.etaža 52/810dijela,
površine 51.84 m² i terasa površine 6,68m².

1.2. Pokretnine

1.2.1. Vozilo DAEWO LANOS1.4, god. Proiz. 1993

1.2.2. Vozilo VW kombi otvoreni, god. Proiz. 1993.

1.2.3. Umjetnička slika

1.2.4. Čajna kuhinja

2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu _____

Nije bilo unovčenja predmeta stečajne mase.

3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga ____

Pokretnine nisu unovčene, jer prema informacijama iz izvješća prethodnog stečajnog upravitelja proizlazi da su iste bile uništene bez uporabne vrijednosti te samim time neunovčive.

Nekretnine nisu unovčene unatoč činjenici da razlučni vjerovnik Credo banka d.d. vodi ovršni postupak pred Općinskim sudom u Sinju više od desetljeća. Prema očitovanju stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina koji je imenovan od strane Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju od 19. studenog 2021., procjenu tržišne vrijednosti nekretnine nije moguće izvršiti iz razloga što stvarno stanje na terenu ne odgovara dostavljenom elaboratu etažiranja koji je izrađen prije više desetljeća te je nužno izraditi novi.

Razlučni vjerovnik Credo Banka zastupan po stečajnoj upraviteljici Ankici Čenić podnio je u ulozi ovrhovoditelja prijedlog Općinskom sudu u Splitu, Stalna služba u Sinju još 21. travnja 2022. da za postupak koji se vodi pod poslovnim brojem Ovr-4644/2017 u skladu s čl. 169. st. 6. Stečajnog zakona utvrdi prekid postupka, da se oglasi nenadležnim za daljnje provođenje postupka te predmet ustupi Trgovačkom sudu u Splitu pred kojim se vodi stečajni postupak nad stečajnim dužnikom pod poslovnim brojem St-5/2015.

Stečajna upraviteljica je u tom smislu uputila podnesak Općinskom sudu u Splitu, Stalna služba u Sinju da je suglasna s prijedlogom vjerovnika te da preuzima postupak.

4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji _____

Na svim nekretninama opisanim pod točkom pod točkom II. 1.1. ovog izvješća zasnovana su založna prava, kako slijedi:

1. ZKU 1097 K.O. Sinj, k.č. 656/1 i k.č. 656/6, na adresi Vrcanov obor 5, Sinj
Stečajni dužnik vlasnik je većeg dijela kuće na lokaciji Vrcanov obor 5, u Sinju (oko 93% površine objekta), osim stana br.10 (površine 63,42 m² u prizemlju-zapad koje je vlasništvo obitelji Palma Omrčen i Iva Lišnić)

Zgrada je smještena u centru grada Sinja, ukupne bruto površine 860 m², nema važeću uporabnu ni građevinsku dozvolu, u lošem je konstruktivnom stanju i predstavlja opasnost od urušavanja za prolaznike o čemu je i javno izvještavano u periodu od 2017. do 2019. godine, a stalno pristižu upozorenja komunalnog redarstva Grada Sinja.

Nekretnine su opterećene založnim pravom u korist:

1. Z-1065/10 od 2. lipnja 2010. u korist tvrtke BAUMIT građevinski materijali d.o.o Zagreb, temeljem ovršnog rješenja Trgovačkog suda u Splitu pod poslovnim brojem Ovr-420/10 od 21. svibnja 2010.
2. Z-1957/11 od 30. rujna 2011. u korist Credo Banka d.d. u stečaju, temeljem ovršne isprave Općinskog suda u Sinju pod poslovnim brojem Ovr-372/11 od 31. kolovoza 2011. na iznos od 811.244,53 € / 6.112.321,93 kn te kamate u iznosu od 67.634,81€ / 509.594,47 kn.
3. Z-1385/08 od 29. rujna 2008. u korist Credo banka d.d. u stečaju temeljem Sporazuma radi osiguranja tražbine pod OV-3477/2008. u iznosu od 1.000.000,00 € / 7.225.306,00 kn.
4. Z- 1730/09 od 20. listopada 2009. u korist Credo banka d.d. u stečaju temeljem Sporazuma o osiguranju tražbine pod Ov-3465/09 u iznosu od 275.397,69 € / 2.000.000,00 kn.
5. Z-570/12 od 15. ožujka 2012. predbilježba u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava temeljem ovršnog rješenja Klasa: UP/I-415-02/02/2012-03/02, Urbroj 513-07-1706/2012-01 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 255.532,26 kn
6. ZKU 504 i 503 KO Sinj, k.č. 62/4 i k.č. 62/3, na adresi Alojzija Stepinca 2 i 3, Sinj, suvlasništvo ukupne površine od 157,28 m²

2.1. uredski prostor, površine 63,20 m², 1.kat. k.č. 62/4

2.2. podrumski prostor, površine 46,86 m², k.č. 62/4

2.3. odvojeni poslovni prostor, površine 47m², prizemlje na č.zgr. 62/3
oznake a1, a2, a3, a4, a5

Zgrada ukupne površine od 750 m² u vlasništvu je 4 fizičke osobe i stečajnog dužnika. Veći dio zgrade nema važeću građevinsku ni uporabnu dozvolu. Samo 210 m² zgrade ima urednu dokumentaciju. Prema izvješću prethodnog stečajnog upravitelja različni vjerovnik je svoja založna prava upisao temeljem elaborata etažiranja koji datira od prije nekoliko desetljeća te je u međuvremenu poništeno radi dogradnje objekta 1930., 1990. i 2005. g.).

Nekretnine su opterećene založnim pravom u korist:

1. Z-1065/10 od 2. lipnja 2010. u korist tvrtke BAUMIT građevinski materijali d.o.o Zagreb, temeljem ovršnog rješenja Trgovačkog suda u Splitu pod poslovnim brojem Ovr-420/10 od 21. svibnja 2010.

2. Z-1957/11 od 30. rujna 2011. u korist Credo Banka d.d. u stečaju, temeljem ovršne isprave Općinskog suda u Sinju pod poslovnim brojem Ovr-372/11 od 31. kolovoza 2011. na iznos od 811.244,53 € / 6.112.321,93 kn te kamate u iznosu od 67.634,81€ / 509.594,47 kn.

3. Z-1730/09 od 20. listopada 2009. u korist Credo banka d.d. u stečaju temeljem Sporazuma o osiguranju tražbine pod Ov-3465/09 u iznosu od 275.397,69 € / 2.000.000,00 kn.

4. Z-1142/08 od 13. kolovoza 2018. u korist CREDO Banka d.d. u stečaju temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem prava zaloga od 4. kolovoza 2008. ovjerenog po OV-17829/08 u iznosu od 1.000.000,00 EUR/7.225.306,00 kn.

7. ZKU 1903 K.O. Kaštel Gomilica, stan u roh-bau izvedbi na k.č. 170/2, 1.etaža 52/810 dijela, površine 51.84 m² i terase površine 6,68m².

Nekretnina je opterećena založnim pravom u korist:

1. Z-2278/12 od 5 studenog 2012. u korist Zdenka Duvnjaka na temelju ovršne presude Općinskog suda u Splitu pod poslovnim brojem OVR-6588/12 od 13. 11. 2012. za iznos od 11.565,22 € / 87.138,12 kn te kamate.

Predmetna nekretnina prodana je od strane stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka u travnju 2015. a prema kupoprodajnom ugovoru kupac i posjednik Anđelka Bradarić platila je 5/6 od ugovorene cijene. Posjednica predmetne nekretnine Anđelka Bradarić duguje po kupoprodajnog ugovoru još 10.000 € stečajnom dužniku a koje nije u stanju podmiriti radi iznimno teških životnih okolnosti. Nije joj stoga izdana tabularna isprava te nije uspjela predmetnu nekretninu uknjižiti na svoje ime. Također izjavljuje da za zgradu nije ishodaena uporabnu dozvola.

Odvjetnik iz Trogira Zdenko Duvnjak je zastupao tvrtku FISA d.o.o Split u sporu protiv stečajnog dužnika FISA d.o.o je pravomoćnom presudom dobila parnicu, a odvjetnik Duvnjak pravo na naplatu odvjetničkog troška od 11.565,22 € / 87.138,12 kn. Odvjetnik Duvnjak je upisao založno pravo na predmetnoj nekretnini te podneskom 15. prosinca 2021. predložio prodaju nekretnine radi naplate potraživanja. Nakon što su raniji stečajni upravitelj i Zdenko Duvnjak posjetili posjednicu predmetne nekretnine Anđelku Bradarić te utvrdili da je teško bolesna kao i njeno dvoje djece, Zdenko Duvnjak izvještava prethodnog stečajnog upravitelja da odustaje o prijedloga za unovčenje predmetne nekretnine radi naplate svojih potraživanja, no zabilježba na dan pisanja ovog izvješća nije brisana.

5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji _____

Ne postoje izlučna prava.

6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju _____

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 18. lipnja 2015. utvrđene su slijedeće tražbine vjerovnika viših isplatnih redova:

I. VIŠI ISPLATNI RED

1. RH MF Porezna Uprava	48.316,08 € / 364.037,50 kn
-------------------------	------------------------------------

2. VIŠI ISPLATNI RED

1. Zdenko Gabrić	11.134,36 € / 83.891,81 kn
2. Nikola Pavić, obrt NINOTERM	78.130,74 € / 588.676,04 kn
3. HEP-Elektrodalmacija Split	4.846,76 € / 36.517,95 kn
4. Grad Sinj	4.683,05 € / 35.284,45 kn
5. Hrvatske Vode	254,39 € / 1.916,70 kn
6. Merkur Osiguranje d.d. Zagreb	1.567,87 € / 11.813,08 kn
7. Tanja Kodžoman Križanac	67.459,26 € / 508.271,83 kn
8. Baumit Croatia d.o.o.	7.915,10 € / 59.636,29 kn
9. Lorenčić Croatia d.o.o	3.189,39 € / 24.030,15 kn
11. Wiener Osiguranje VIG d.d. Zagreb	277,99 € / 2.094,49 kn
12. Credo Banka d.d.u stečaju	1.259.290,66 € / 9.488.125,50 kn

UKUPNO 2.viši IR:	1.678.784,85 € / 12.648.804,44 kn
-------------------	--

Nije bilo namirenja vjerovnika stečajne mase.

7. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka _____

Nije bilo isplata plaća radnika niti je bilo nastavka poslovanja

8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe) _____
U izvještajnom razdoblju nije bilo namirenja stečajnih vjerovnika.

9. ostali podaci _____
Nema.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 26. lipnja 2025. do 26. rujna 2025.

1. Podržati pregovore sa suvlasnicima predmetnih nekretnina te svim drugim zainteresiranim stranama kako bi se iznašlo rješenje za rješavanje nužne građevinske dokumentacije.
2. Podržati pregovore o mogućnosti otkupa potraživanja od razlučnog vjerovnika Credo Banka d.d. kako od strane društva Attraho d.o.o. kao i drugih stečajnih dužnika što bi otvorilo mogućnosti izrade plana restrukturiranja te u konačnici zaključenje predmetnog stečajnog postupka.

Ako stečajni upravitelj izvješće podnosi radi donošenja odluka pojedinog tijela stečajnoga postupka, izvješće sadrži i prijedlog odluka.

Mjesto i datum,

Zadar, 26. lipnja 2025.

Stečajni upravitelj

Sanja-Pola Katavić