

**Obrazac 20.**

**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, 17.04.2019.*

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

*Sukladno odluci vjerovnika a prema mišljenju odvjetnika o kojem se raspravljalo na skupštini vjerovnika, upućen je dopis zakupoprimcu društvu Affectus d.o.o. Split, kojim dopisom se zakupoprimac poziva na plaćanje obveze, a ujedno se izjavljuje i otkaz ugovora. Zakonska zastupnica zakupoprimec usmeno me obavijestila da je zaprimila dopis te da prikuplja dokumentaciju kako bi dokazala da je svoju obvezu s osnova zakupnine podmirila plaćanjem u novcu i isporukom robe, ali do danas nisam zaprimila pismeni odgovor. Isto tako obavijestila me da je u pregovorima sa razlučnim vjerovnikom Adriatic Asset d.o.o. radi otkupa dijela tražbine i razlučnog prava koje vjerovnik ima upisano na navedenoj nekretnini i za koju je vodio ovršni postupak na Općinskom sudu u Splitu, a koji prostor je upravo prostor za koji je raniji z.z. sklopio ugovor o zakupu na 15 godina, a zakupoprimac izvršio preuređenje i priveo ga za upotrebu. Isto tako utvrdila sam da je na e-oglasnoj ploči suda objavljeno je rješenje kojim se pokreće postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka.*

*U tijeku postupka zaprimila sam obavijest društva Adriatic Assets d.o.o. za usluge kojim sam obaviještena da je vjerovnik dio svojih potraživanja ustupio drugim vjerovnicima o čemu su sklopljeni ugovori o djelomičnoj cesiji. Dostavljen mi je preslik ugovora o cesiji sklopljen ana 07.012019. kojim Adriatic Assets d.o.o., OIB: 73897633189, ustupa i prenosi dio svojih prava, potraživanja i koristi koje ima prema stečajnom dužniku na cesionara Sea gate j.d.o.o. OIB: 96382611346, u iznosu od 5.195.769,60 kn, te da cesionar - novi vjerovnik ima pravo naplate potraživanja samo i isključivo iz prenesenih založnih prava. Cesijom je preneseno založno pravo 1/9 dijela kat.čest. 2916/6, zkul. 5414 k.o. Donja Podstrana, ukupne površine 8180 m2 na kojoj je stečajni dužnik upisan kao suvlasnik u 1/9dijelu. Ugovor je dostavljen u presliku iz kojeg je vidljivo da je ovjeren kod javnog bilježnika Nikole Tadić iz Zagreba pod brojem: OV-77/2019.*

*Isto tako, vjerovnik Danko Hećimović dostavio je dokumentaciju - Ugovor o cesiji, ovjeren kod javnog bilježnika, kojom potvrđuje da je preuzeo dio prava založnog vjerovnika Adriatic Assets d.o.o. i to upravo zalog na nekretninama vlasništvo stečajnog dužnika, označenim kao čest.zem.9101/1, 9101/2, 3317, zkul.3670 k.o. Split, te čest.zem 9101/3 zkul. 7825, поближе označene kao nekretnine u Slavićevoj ulici na kojima je upisano pravo prvokupa u korist RH.*

*Tijekom postupka nekoliko potencijalnih ulagača iskazalo je interes za otkup potraživanja od vjerovnika (stečajnog i razlučnog) Adriatic Assets d.o.o. koje je povezano sa otkupom zemljišta na Duilovu, a zbog kojeg se vodi nekoliko parničnih postupaka u kojima je uključen i stečajni dužnik.*

*U ovom trenutku još uvijek nisam zaprimila ponudu ulagača kojom bi se razriješilo pitanje hipoteka i ovršnih postupaka koje je pokrenulo društvo Adriatic Assets d.o.o. te dio parničnih postupaka u kojima još uvijek nisu donesene pravomoćne presude. Čim*

zaprimim ponudu ulagača obavijestiti ću sud kako bi se o navedenom mogli obavijestiti vjerovnici i kako bi se mogla donijeti odluka u svezi iste.

U postupcima u kojima je stečajni dužnik tuženik stanje je kako slijedi:

- U parničnom postupku na TS broj **10.P-125/14.** - vjerovnik Avokado d.o.o. zastupan po odvjetniku Vinko Samardžić nastavio je parnicu radi utvrđivanja osporene tražbine u iznosu od 3.462.380,20 kn, u svibnju 2018. održano je ročište na kojem je određeno vještačenje od strane građevinskog vještaka, drugih promjena u spisu nije bilo.
- OVR 6570/13 - sada novi broj **OVR 1873/2017** - BANKA KOVANICA d.d. Varaždin temeljem Sporazuma iz 2009. upisano založno pravo na zkul. 19924 - neplodno tri garaže 2.700m<sup>2</sup>. U ovršnom postupku utvrđeno je da u knjizi položenih ugovora dio vjerovnika ima ugovora prema kojima je dio stanara koji se nalazi u navedenoj nekretnini otkupio dijelove nekretnine. Sudski vještak Jure Malenica izvršio je procjenu vrijednosti nekretnine u kojem vještvu je konstatirao da nije procijenjena vrijednost stambenih objekata i garaža kao ni asfaltirani pristupni put, te da je procijenjen samo dio zemljišta koje u naravi predstavlja dvorišni prostor odnosno okućnicu oko postojećih objekata. Dana 21.veljače 2019.godine održano je ročište radi ovrhe na nekretnini na kojem je ovrhovoditelj obavijestio sud da je ovrhovoditelj prenio svoje potraživanje ugovorom o cesiji na Nekretnine plus d.o.o. Varaždin.
- u parnici **P- 3552/16.** na Općinskom sudu u Splitu, po tužbi Deni Milevčić, protiv stečajnog dužnika i razlučnog vjerovnika Veselko Pervan radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, donesena je nepravomoćna presuda kojom se odbija tužbeni zahtjev tužiteljice i nalaže plaćanje parničnog troška. Tužiteljica je izjavila žalbu koja je zavedena pod broje GŽ-210/2019.
- u ovršnom postupku OVR 972/15 sada **OVR 921/18.**- ovrhovoditelj Dorotea Budimir, ovrha je pokrenuta radi naplate novčane tražbine, te je izvršen upis zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama na nekretninama koje je stečajni dužnik prodao prije stečaja, ali vlasnici nisu izvršili upis vlasništva. U stečajnom postupku ovrhovoditeljica nije prijavila potraživanje s osnova novčane tražbine za koje se vodi ovršni postupak. Rješenjem Općinskog suda od 12.travnja 2018. nastavljen je ovršni postupak. U spis suda dostavila sam podnesak u kojem sam obavijestila sud da je ovrha podnesena tijekom 60 dana prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, da sukladno SZ čl. 168. SZ(N.N.2015) prava stečena ovrhom prestaju, te sam predložila donošenje rješenja o obustavi ovrhe i brisanju zabilježbe u zemljišniku. Isto tako na prigovor trećih osoba, kupaca, na čijim nekretninama je izvršena zabilježba ovrhe obavijestila sam sud da su treće osobe isplatile kupovinu za stanove prije otvaranja stečaja.
- U ovršnom postupku OVR 6289/12. (uredujući sudac S.Masle) doneseno je rješenje 14.03.2018. o nastavljanju postupka pod novim brojem **OVR 676/18.** Ovrha se odnosi na nekretnine koje je pokrenula HYPO Leasing Kroatien d.o.o. i to na nekretninama koje se nalaze na nekretnini u Slavićevoj ulici (etaža 28. 29. 31. 32. i 58 – za etažu 32 – HT prijavio izlučno pravo temeljem ugovora o kupoprodaji sklopljenog prije stečaja).
- u ovršnom postupku **OVR 1599/2017.** (ranije OVR- 3819/2013.) ovrhovoditelj Produkt invest d.o.o. protiv Božen - Co nakon otvaranja stečaja nastavljen je postupak te održano ročište dana 04.10.2018.na kojem nije pristupio ovrhovoditelj. Sud sam obavijestila da je ovrhovoditelj u stečaju prijavio potraživanje i razlučno pravo ali ne na nekretnini koja je predmet ove ovrhe već na drugoj nekretnini, kao i na podatak da je u prijavi istaknuto da će se tražbina namiriti iz razlučnog prava koje je upisano na

drugoј nekretnini. Nakon što je ovrhovoditelj dostavljen zapisnik isti je dostavio podnesak kojim ističe da ustraje u ovrsi na nekretnini поближе označenoј kao garažno mjesto G-3 u zkul. 17261 k.o. Split, a prema podacima stečajnog dužnika garažno mjesto je prodano prije stečaja. Za sada nije bilo promjena.

-u ovršnom postupku OVR 3450/12. Sada **OVR -1586/18.** ovrhovoditelj Hypo Leasing Kroatian d.o.o. pokrenuo je ovrhu protiv stečajnog dužnika na nekretninama koje se nalaze u Slavićevoj ulici i za koje pravo prvokupa ima RH, za koju nekretninu je već ranije u 2012.godini pokrenuta ovrha od istog ovrhovoditelj pod brojem OVR 3269/11 (sada 288/17) i OVR -111/12. (sada Ovr 3122/17) što je punomoćnik zz isticao u žalbi a za koje je sud donio rješenja o obustavi. Uvidom u e-spis utvrdila sam da je sud donio zaključak 26.03.2019. da se postupci spajaju ali isti još nisma zaprimila.

- U ovršnim postupcima koje je ranije Hypo Alpe Adria Bank , Heta Asset Resolution Hrvatska d.o.o. i Habduco d.o.o., temeljem Ugovora o cesijama izvršen je prijenos na novog ovrhovoditelja Adriatic Asset d.o.o. te je Adriatic Assets d.o.o. podnio je prijedlog za stupanje u ovršni postupak, ali je sud odbio prijedloge novog ovrhovoditelja budući da su ovrhe pokrenute prije stupanja na snagu Novele OZ iz 2014. prema kojem nije bila moguća promjena ovrhovoditelja.

- **OVR 288/17.** (ranije 3269/11.) – rješenje o odbijanju prijedloga Adriatic Asset d.o.o. još nije pravomoćno, a isto se odnosi na nekretnine koje su samo dijelom vlasništvo st.dužnika i to upravo nekretnine u Slavićevoj ulici zkul. 7825 i 3670, za koje je već ranije pokrenut postupak pod brojem Ovr 111/12., te za posl.prostor 40. u zkul. 19310 za koji je kupac u cijelosti isplatio kupovinu ali nije izvršio prijenos vlasništva.

- **OVR -3122/2017.** (ranije broj OVR - 111/12.) – dana 17.srpnja 2018.doneseno je rješenje o obustavi ovrhe, rješenje još nije pravomoćno, a odnosi se na nekretnine u Slavićevoj ulici zkul. 7825 i 3670, za koje se vodi još jedan ovršni postupak, dok ostale nekretnine nisu vlasništvo st.dužnika, već su vlasništvo Privrednik stanogradnje d.o.o. i osobno Božena i Branimira Živaljića.

- **OVR -708 /2018.** (ranije Ovr-4115/2012.) – rješenje o odbijanju prijedloga Adriatic Asset d.o.o. i obustavi ovrhe postalo je pravomoćno dana 10.kolovoza 2018.i to za nekretnine koje su prodane prije otvaranja stečaja ali vjerovnici nisu izvršili prijenos prava vlasništva pa bi nakon brisanja zabilježbe ovrhe bilo moguće da izvrše prijenos vlasništva.

- U ovršnom postupku **OVR -1540/2012.** Rješenjem suda nastavljen je postupak ovrhe kojeg je pokrenuo ovrhovoditelj HETA Asset Resolution Hrvatska d.o.o. nije bilo promjena. U ovom ovršnom postupku se provodi ovrha i dijelom na imovini kupaca koji su svoje obveze prema stečajnom dužniku i poreznoj upravi podmirili ali nije brisana hipoteka.

- Isto tako Hypo Leasing Kroatien d.o.o. pokrenula je ovršni postupak na Općinskom sudu u Splitu pod brojem **OVR-3269/11**, na nekretnini zemljištu označenom kao čest.zem. 5579/2 zkul. 20046, k.o. Split, ukupne površine 1789 m2, na kojoj nekretnini je upisan vlasnik Živaljić Božen iz Podstrane. Navedenu nekretninu je Božen Živaljić prodao društvu Božen – Co d.o.o. u prosincu 2012.godine, ali kupac sada stečajni dužnik nije mogao provesti upis prava vlasništva zbog ranije pokrenutog ovršnog postupka. Nekretnina – neplodno zemljište se nalazi na predjelu Kopilica, a društvo Auto za treće tisućljeće d.o.o. dostavilo je ponudu za zakup. Budući da nekretnina nije u funkciji stečajnom dužniku to sam sklopila Ugovor o zakupu na rok od 6 mjeseci s mogućnošću produženja istog (primjerak ugovora u privitku), o čemu ću obavijestiti vjerovnike na budućoj skupštini te zatražiti odobrenje za produženje ugovora.

- u ovršnom postupku **OVR 4048/2014.** koju je pokrenula Jatra d.o.o. radi prodaje garaža u stambenoj zgradi na adresi Maslinska u Splitu, nakon odluke o prekidu postupka zbog stečaja 2016. sud nije donio novo rješenje.

- u ovršnom postupku **OVR 5794/14 –** Produkt invest d.o.o. kao predlaagatelj osiguranja ishodio je rješenje kojim se određuje uknjižba založnog prava na nekretnini koja je bila vlasništvo st.dužnika ali je prodana prije otvaranja stečaja ali vlasnik nije izvršio prijenos vlasništva. Na rješenje kojim se određuje osiguranje izjavljena je žalba po kojoj do danas nije odlučeno.

- u ovršnom postupku **OVR 3452/14. –** ovrhovoditelj Hypo Leasing Kroatien do.o. protiv stečajnog dužnika i drugih privatnih osoba radi naplate potraživanja sud je donio rješenje od 11.prosinca 2018. kojim se nastavlja postupak koji je prekinut zbog stečaja.

- u postupku **P-395/2016** na Općinskom sudu u Splitu po tužbi Mire i Vinka Ljubičić protiv tuženika Duilovo projekt d.o.o., stečajni dužnik je postavio zahtjev za sudjelovanje u svojstvu umješaka na strani tuženika. Nije bilo promjena u odnosu na prethodno izvješće.

- U postupku koji se vodi na Trgovačkom sudu u Splitu pod brojem **P-2388/2011.** po tužbi Hypo Leasing Kroatien protiv Duilovo projekt d.o.o. i Božen - Co d.o.o. donesena je nepravomoćna presuda prema kojoj Ugovor o ustupanju nekretnine između Duilovo projekt i Božen – Co d.o.o. gubi pravni učinak, a tuženici su dužni dopustiti Hypo da namiri svoju tražbinu prodajom nekretnine, te solidarno podmiriti trošak parnice od 635.000,00 kn uvećano za kamate. spis je na VTS-u Pž-3020/17.

#### Stanje u postupcima u kojima je stečajni dužnik tužitelj:

- U parnici **P-530/2017-9** na Trgovačkom sudu u Splitu koju je pokrenuo stečajni dužnik protiv Mire i Vinka Ljubičić, radi utvrđivanja ništetnosti ugovora o hipoteci sklopljenog između tuženika i Duilovo projekt d.o.o., donesena je nepravomoćna presuda kojom se tužba odbacuje, spis je po žalbi na VTS-u.
- U parnici **P-494/2017.** koju je pokrenuo stečajni dužnik radi raskida ugovora o prijenosu poslovnog udjela u društvu Duilovo projekt d.o.o., protiv Borisa Cara, donesena je nepravomoćna presuda kojom je usvojen tužbeni zahtjev stečajnog dužnika. Tuženik je uložio žalbu te je predmet na VTS-u pod brojem Pž-7659/2017. po kojoj do danas nije odlučeno.
- U postupku koji se vodi na Trgovačkom sudu u Splitu **P-61/11** protiv Neretvanski sliv d.o.o. Opuzen, VTS je rješenje Pž-21/2019. odbio žalbu i potvrdio prvostupanjsku presudu kojom se odbija tužbeni zahtjev na iznos od 1.153.461,47 kn a tužitelju Božen – Co d.o.o. naloženo plaćanje troškova postupka od 28.024,00 kn.

## **II - STANJE STEČAJNE MASE**

Stečajnu masu ovog dužnika čine nekretnine na kojima je upisano založno pravo. Budući da su ovrhovoditelji pokrenuli postupke ovrhe prije otvaranja stečaja to nije bilo moguće nekretnine prodavati u stečajnom postupku.

U ovršnim postupcima za koje je postupak obustavljen, najvećim dijelom se ovrha odnosila na nekretnine koje su prodane prije stečaja ali vjerovnici nisu upisali prijenos vlasništva prije pokretanja ovrhe.

Stečajnu masu čini i pravo na ishođenje prava nadogradnje na objektima koji su izgrađeni na predjelu Žnjan na adresi Tučepska, koje je upisano u vlastovnici zkul. 19310, 19312, 19314, U prethodnom izvješću dostavila sam dopunu vještva u kojem je utvrđena površina svakog pojedinog objekta i procijenja vrijednost prava nadogradnje. Budući da skupština vjerovnika nije donijela odluku o načinu prodaje to predlažem sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o prodaji prava na pravo nadogradnje.

Predlažem prodaju prikupljanjem pisanih ponuda s početnom procijenjenom cijenom od 240,00 € po m<sup>2</sup> prava na ishođenje prava nadogradnje i to kako slijedi:

- za Stambeno poslovni objekt M8-2 - početna cijena od 137.992,80 €
- za Stambeno poslovni objekt M8-1 – početna cijena od 95.904,00 €
- za Stambeno poslovni objekt M8-3 A - početna cijena od 47.443,20 €
- za Stambeno poslovni objekt M8-3 B - početna cijena od 66.840,00 €

Uvjeti prodaje su uplata jamčevine u iznosu od 10 % procijenjene vrijednosti, uz javno otvaranje ponuda i prodaju najpovoljnijem ponuđaču.

Prodaja bi se oglasila u dnevnom tisku, na e-oglasnoj ploči suda, sudačkoj mreži i FINI očevidniku nekretnina i pokretnina.

### III - STANJE NOVČANIH SREDSTAVA

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

U privitku dostavljam pregled priliva i odliva za 2019.godinu.

#### pregled prihoda rashoda 2019.

Red br.	PRIHOD	01.01. - 16.04.
1.	Zakupnina	62.235,06
2.	Refakturirani troškovi	4.541,07
3.	kamata	0,20
4.	uplata po presudi	514,18
	<b>Ukupno</b>	<b>67.290,51</b>

Red br.	RASHODI	01.01. - 12.02.
1.	Komunalna nak.Grad	12.936,48
2.	Trošak banke	353,00
3.	Trošak knjig.usluge	6.000,00
4.	Utrošak el.energije	7.914,35
5.	Pdv	8.721,86
6.	Sudska pristojba	50,00
7.	trošak vode	5.678,17
8.	FINA	455,00
9.	trošak pričuve	8.996,15
10.	sudski vještak	3.750,00
11.	Kancelarijski materijal	2.799,38
12.	trošak popravka vrata	750,00
	<b>Ukupno</b>	<b>58.404,39</b>

saldo 31.12.2018.	77.961,66
priliv 2019.	67.290,51
odliv 2019	58.404,39
stanje računa	86.847,78

**Stanje novčanih sredstava na žiro računu dana 16.04.2019. iznosi 86.847,78kn**

*Izvodi žiro računa obuhvaćeni ovim pregledom za 2019. godinu obuhvaćaju izvode zaključno s brojem 53. Od 16.04.2018.godine.*

*Stečajni dužnik nema uposlenih djelatnika.*

*U tijeku stečajnog postupka nije bilo isplate vjerovnika.*

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

- *Sazivanje skupštine vjerovnika sa dnevnim redom:*
  1. *Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku postupka i stanju stečajne mase,*
  2. *Donošenje odluke o oglašavanju prodaje prava na ishođenje prava nadogradnje na objektima na predjelu Žnjan u Splitu,*
  3. *Donošenje odluke o daljnjem postupanju u parničnim postupcima,*
  4. *Razno.*

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

#### ***Privitak:***

- *izvod br.53*
- *ugovor o zakupu zemljišta*