

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, 19.07.2023.

I – Tijek stečajnog postupka i stanje stečajne mase

*U proteklom periodu nije bilo promjena vezanih uz parnični postupak koji se vodio na TS u Splitu, broj **10.P-125/14.** – tužitelj Avokado d.o.o. , po reviziji koju je zatražio tužitelj budući da je rješenjem VTS-a broj Pž-3400/2022. odbijen je zahtjev za utvrđivanje osporene tražbine, a tužitelju naložena isplata naknada parničnog troška u korist stečajnog dužnika. Prijedlog za dopuštanje revizije se vodi pod brojem Revd.168/2023.*

*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.*

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 prikupljanjem pisanih ponuda koje su se otvarale na ročištu na sudu.

Postupanje sa stečajnom masom:

- 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. Razlučni vjerovnik je nekoliko puta istaknuo prigovor dostavljanjem pisanog podneska i usmeno na ročištu. Na prigovore sam odgovorila na način da sam dostavila pismena očitovanja, te korekcije i dopune. Razlučnom vjerovniku su dostavljeni svi računi te dokazi o nastalim obvezama direktnih troškova kao i dokazi o provedenim plaćanjima. U prosincu 2023. je Grad Splita proveo ovrhu radi naplate komunalne naknade za nekretninu koja je bila*

predmet prodaje putem Fine i to za period 09-12/2019.godine, za koji period je založni vjerovnik u tijeku postupka istaknuo da je podmirio obvezu. U odnosu na činjenicu da je od posljednjeg obračuna ostvarena prodaja većeg dijela imovine, čime se povećao iznos unovčene stečajne mase, a ujedno i smanjilo učešće razlučnog vjerovnika u ukupno unovčenoj stečajnoj masi to je razlučnom vjerovniku dostavljen novi obračun zaključno s danom 16.05.2023. koji je objavljen i na e oglasnoj ploči suda.

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 € (56.250,00 kn). 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 € (84.750,00 kn). 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 3.641.250,00 kn, (483.276,93 €). Ročište radi utvrđenja troškova i razdiobe kupovine održano je dana 27.listopada 2022.godine. Rješenjem o namirenju, su utvrđeni troškovi u iznosu od 36.376,21 € (274.076,59 kn), koji su namireni od strane razlučnog vjerovnika, dok se iznos kupovine kompenzirao sa tražbinu 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 i to kako slijedi:
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.
 - Druga prodaja održana je dana 08.ožujka 2022., a na kojem ročištu su prodana daljnja tri parkirna mjesta GPM-8, GPM -9 i GPM -17 za ukupnu vrijednost od 260.101,00 kn.
 - 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, GPM -5, G.P.M. br 22 za iznos od 206.302,22 kn.
 - 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 GPM- 20 po oglašenoj cijeni OD 58.500,00, koja ponuda je prihvaćena i sa kupcem sklopljen ugovor.
 - Šesto ročište za prodaju održano je dana 04.10.2022. godine te je prihvaćena jedina ponuda koja je dostavljena za GPM br. 23 za cijenu od 51.841,00 kn.

- Sedmo ročište za prodaju 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 garažnih parkirnih mjesta isplatili su postignute kupoprodajne cijene.

6. Nekretnina stan – Pr-4 M8-3B etaža 43, površine 42,49 m2 zkul. 19310, je nakon brisanja ovrhe i zaloga, procijenjen je od strane sudskog vještaka te je oglašena prodaja prikupljanjem pisanih ponuda.

Nekretnina je prodana na trećoj oglašenoj prodaji prikupljanjem pisanih ponuda koja je održana dana 12.srpnja 2022.godine. Za oglašenu prodaju su uplaćene tri jamčevine 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.

Razlučni vjerovnik je obavješten o svim pitanjima i mogućim problemima vezanim uz nekretninu koja je predmet prodaje, a vezano uz ugovore u knjizi položenih ugovora, te postojeće objekte koji se nalaze na navedenoj čestici. Na ročištu za donošenje odluke o prodaji razlučni vjerovnike je dao suglasnost da se pristupi prodaji nekretnine pa je objavljena prodaja elektroničkom javnom dražbom na FINI.

Prva dražba objavljena je na web stranicama FINE bila je neuspjela..

Druga dražba objavljena je na web stranicama FINE također je bila neuspjela.

Treća dražba objavljena je na web stranicama FINE, **pod brojem ID 41054.**

Nadmetanje je završeno dana 14.02.2023.godine. Na temelju zapisnika FINE o provedenoj elektroničkoj dražbi, dana 23.veljače 2023. stečajna sutkinja je donijela rješenje o dosudi kojim se nekretnina dosuđuje kupcu Aktuell d.o.o. za ponuđenu vrijednost od 39.086,87 € (294.500,02 kn). Kupac Aktull d.o.o. nije sukladno rješenju suda izvršio isplatu kupoprodajne cijene postignute na trećoj elektroničkoj dražbi pa je stečajna sutkinja dana 02.05. donijela rješenje kojim se utvrđuje da je dosuda nevažeća. Nova **četvrta dražba** objavljena na web stranicama FINE pod ID 43400, određena je uplata jamčevine zaključno do dana 03.07.2023. a nadmetanje zakazano za period od 12.07.2023. zaključno s 26.07.2023. Uvidom u očevidnik utvrdila sam da je uplaćeno ukupno 11 jamčevina te da je na današnji dan do pisanja ovog izvješća ponuđena cijena od 21.600,00 Eur.

Za dio čestice 5579/3, tužitelj Pejковиć Tomislav, zastupan po odvjetnici Gordana Brčić podnio tužbu na Općinskom sudu u Splitu, pod brojem P-1552/2021.

8. Nekretnina zemljište u Podstrani, sastoji se od tri čestice zemlje, za koje 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 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 su donijeli jednoglasnu odluku da se ne provodi unovčenje dok se ne sredi zemljišno-knjižno stanje i utvrdi stvarna površina i suvlasnički udio.

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. Na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti imovine odlučeno je da se oglasi prodaja po procijenjenoj cijeni od 118.256,02 € (891.000,00kn). Prva prodaja oglašena je na **FINI pod ID 41901**, po početnoj cijeni od 88.692,02 € (668.250,00 kn). Prema Izvještaju FINE o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi kao jedina važeća ponuda evidentirana je ponuda ponuditeljice Anamarije Buzolić Mrklič sa iznosom 88.692,02 E-a, te je stečajna sutkinja dana 01.lipnja 2023.godine donijela rješenje o dosudi koje je objavljeno na e-oglasnoj ploči suda, međutim zbog štrajka djelatnika u pravosuđu nije potvrđena pravomoćnost rješenja o dosudi i plaćanje obveze koja se treba izvršiti nakon pravomoćnosti.

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 je upisano pravo prvokupa u korist RH, te pravo zaloga 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 te je prva dražba objavljena na FINI pod **ID 41899** na kojoj se ne može prodati ispod 26.378,66 € (198.750,00 kn). Prema FINE uplaćeno je **7 jamčevina**, a nadmetanje završeno 03.05.2023. U tijeku nadmetanja odvjetnica V.Vučetić kao punomoćnica stanara – „izlučnih vjerovnika“ u stambeno poslovnoj zgradi, dostavila je podnesak kojim je istaknula da čest.zem. 9113/2 i čest.zgr. 1066 ne mogu biti izdvojeni predmeti prodaje jer se radi o krovu podzemnog dijela zgrade te vanjskim zidovima istog objekta. Nakon pregleda dokumentacije te konzultacije sa geodetskim društvom, dostavila sam podnesak u kojem sam se očitovala o svemu navedenom te istaknula da dokumentacija: lokacijska dozvola, građevinska dozvola, te upis u zemljišnim knjigama nije pratio stvarno stanje, a upravo je na temelju upisa u zemljišnim knjigama predložena prodaja nekretnine.

Zbog štrajka u pravosuđu do danas nije doneseno rješenje ni odluka u svezi oglašene i provedene dražbe na FINI.

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 je postupak nastavljen na Trgovačkom sudu u Splitu. Na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti 26 garaža donesena je odluka da se garaže oglase na prodaju pojedinačno uz početnu cijenu od 1.000,00 EUR / m2 te je stečajni sudac donio rješenje o prodaji i zaključak koji su objavljeni na FINI. Prodaja je evidentirana na način da svaka garaža ima svoj ID broj.

Založni vjerovnik JATRA d.o.o. dostavila je sudu „izjavu“ kojom izjavljuje da kupuje nekretnine – garaže i stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protu-tražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, a izjava je objavljena na e-oglasnoj ploči suda.

Prema objavljenim podacima FINE za svih 26 garaža uplaćene su jamčevine, a ponude su se prikupljale elektroničkim putem od 18.04.2023.do 03.05.2023. Nakon završne javne dražbe stečajna sutkinja je donijela rješenja o dosudi za svaku pojedinu garažu nakon što se utvrdio iznos i ponuditelj. Tako je za 22 garaže doneseno rješenje o dosudi fizičkim osobama za 4 garaže je doneseno rješenje u korist založnog vjerovnika Jatra d.o.o. Međutim, založni vjerovnik je uložio žalbu na rješenja o dosudi po kojima do danas nije doneseno rješenje zbog štrajka u pravosuđu.

III - STANJE NOVČANIH SREDSTAVA

Plaćanja se provode preko računa kod HPB d.d. broj: **HR 7523900011100942507**.

Red br.	PRIHOD	01.01.-07.04.2023.	08.04.23.-17.07.23	UKUPNO
1.	Zakupnina	3.659,02	2.132,31	5.791,33
2.	Zakup - A1	2.579,98	3.440,00	6.019,98
3.	hećimović fina dio kupor.	6.038,89		6.038,89
	kupopr.cijena g-3	11.248,26		11.248,26
	razlika fina pm-1	1.042,43		1.042,43
4.	Fina povrat ovr		280,38	280,38
4.	Kamata	0,83		0,83
	Ukupno	24.569,41	5.852,69	30.422,10

Red br.	RASHODI	01.01.-07.04.2023	08.04.23.-17.07.23	UKUPNO
1.	Komunalna nak.Grad	211,38	789,86	1.001,24
2.	Trošak banke	55,04	59,07	114,11
3.	Trošak knjig.usluge	746,68	746,55	1.493,23
4.	trošak vode	58,45	526,96	585,41
5.	pričuva dir.	2.099,11	0,00	2.099,11
6.	HEP		562,62	562,62
7.	Tehnoplast	24,71	14,01	38,72
8.	FINA	3.268,86	0,00	3.268,86
9.	Trošak bilježnika	39,20	0,00	39,20
10.	sudsiki vještak		250,00	250,00
11.	Trošak odvjetnika	1.369,96	0,00	1.369,96
12.	Tr.sudske pristojbe	345,08	0,00	345,08
13.	Tr.popravak gar.vrata	642,00	0,00	642,00
14.	ISPLATA RAZL.VJER. RH MF	8.219,85	0,00	8.219,85
	Ukupno	17.080,32	2.949,07	20.029,39

SALDO 31.12.2022.	2.499.231,44	
konverzija 01.01.2023.	331.705,02	339.194,11
priliv u promatrano razdoblje	24.569,41	5.852,69
odliv u promatrano razdoblje	17.080,32	2.949,07
saldo	339.194,11	342.097,73

Stanje žiro računa na dan 17.07.2023. iznosi 342.097,73 € izvod 78 (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. Aktivno sudjelovati u donošenju rješenja o namirenju troškova za nekretnine u Slavićevoj ulici koje su dosuđene razlučnom vjerovniku Tomo Roščić.*
- 2. Za nekretnine koje su prodane putem FINE elektroničkom javnom dražbom, nakon donošenja rješenja o dosudi i pravomoćnosti istih te isplate kupoprodajne cijene sačiniti ću obračun troškova i predložiti razdiobu kupovine.*
- 3. Aktivno sudjelovati u postupku radi sređivanja zemljišno knjižnog stanja za nekretnine u Podstrani поближе označenoj pod točkom 8. ovog izvješća te nekretninu pod red. brojem 10 za koju su stanari izjavili prigovor.*
- 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 78.