

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, 24.08.2021.

I – Tijek stečajnog postupka i stanje stečajne mase

Na tijek stečajnog postupka najvećim dijelom utječu aktivnosti u ovršnim postupcima vezanim uz prodaju nekretnina, koje ovrhe su pokrenute prije otvaranja stečajnog postupka, a odnose se na nekretnine koje su bile ili su još uvijek vlasništvo stečajnog dužnika.

*Tako je u ovršnom postupku OVR-1540/2012. sada **OVR-1529/2020**, doneseno rješenje o obustavi ali je rješenje odbijeno zbog nedostatnih podataka. Sud je izdao dopunu rješenja o obustavi ali do danas nije provedeno brisanje ovrhe u zemljišnim knjigama. Iz evidentiranih zabilježbi je vidljivo da je založni vjerovnik Ivan Pulić dostavio zahtjev za brisanje zaloga što je evidentirano u zemljišnoj knjizi pod Z- 4699/2021.*

Kako do dana podnošenja ovog izvješća zemljišno knjižni odjel nije proveo brisanje ovrhe na nekretninama, to još uvijek ne mogu predložiti prodaju nekretnina koje su vlasništvo stečajnog dužnika i to upravo parkirnih mjesta u stambenim objektima. Sukladno odluci vjerovnika izvršena je procjena vrijednosti za parkirna mjesta vlasništvo st.dužnika.

U odnosu na obavijest izlučnog vjerovnika IGOR OMRCEN, zastupan po odvjetniku Hrvoje Balić iz Splita, koja obavijest je objavljena na e-oglasnoj ploči suda, mogu obavijestiti da navedene nekretnine, u stvarnosti jedno garažno parkirno mjesto GPM 53 M8-2, i jedan stan – E- 57, označen kao 4K-4 M8-2, nisu evidentirane u stečajnoj masi ovog stečajnog dužnika. Radi se o nekretninama koje su prodane prije stečaja ali vlasnik nije izvršio prijenos vlasništva, pa budući je i nadalje egzistirao upis vlasništvo na Božen – Co d.o.o. to je ovrhovoditelj – založni vjerovnik pokrenuo i izvršio upis ovršnog postupka OVR 1540/2012. (sada 1529/2020) koja do danas nije brisana, a stečajni sudac naložio upis rješenja o otvaranju stečajnog postupka.

Nakon što se provede brisanje ovrhe i izvrši provjera dokumentacije o provedenoj prodaji i plaćanju, svim kupcima –vlasnicima će biti izdane brisovnice od stečajne upraviteljice i dostavljen popis stečajnom sucu radi brisanja rješenja o otvaranju stečajnog postupka.

Naime, osim ovog vjerovnika koji je dostavio podnesak, ima još vjerovnika - vlasnika koji su otkupili stanove ili parkirna mjesta ali se nisu upisali kao vlasnici, te slijede istu sudbinu kao i gore navedeni kupac – vjerovnik.

- u ovršnom postupku OVR 972/15 sada **OVR 921/18.**, ovrhovoditelj Dorotea Budimir **protiv Božen – Co d.o.o.**, 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 novi vlasnici nisu proveli upis prava vlasništva pa je u zemljišnim knjigama kao vlasnik bio upisan stečajni dužnik. Ovrhovoditelj nije prijavio svoje potraživanje u stečajnom postupku, a vlasnici i posjednici nekretnine su zatražili obustavu ovrhe. Županijski sud u Dubrovniku je odbio žalbe te potvrdio prvostupanjsko rješenje Općinskog suda u Splitu.*

- u ovršnom postupku na Općinskom sudu u Splitu **OVR 1599/2017.** (ranije OVR-3819/2013.) ovrhovoditelj Produkt invest d.o.o. je nastavio ovršni postupak radi prodaje garažnog mjesta nakon otvaranja stečaja. Na ročištu održanom u siječnju ove godine donesen je zaključak da će se provesti očevid i procjena od strane sudskog vještaka građevinske struke. Nakon održanog ročišta ovrhovoditelj je povukao prijedlog za ovrhu te je doneseno rješenje o obustavi ovrhe te nije provedeno vještačenje garažnog mjesta.

U odnosu na navedeno stečajna upraviteljica je zatražila vještačenje nekretnine na kojoj je bila upisana ovrha točnije garažno mjesto 27.etaža označen kao G3, ukupne površine 16,00 m2 koje se nalazi na nekretnini čest.zem. 551/4, poduložak 2. zkul. 17261 k.o. Split. Sudski vještak Darko Malenica, izvršio je procjenu a primjerak iste dostavljam u privitku.

- u ovršnom postupku **OVR 4048/2014.** koju je pokrenula Jatra d.o.o. radi prodaje garaža u stambenoj zgradi na adresi Maslinska 24 u Splitu, sud je dana 04.veljače 2021.godine donio rješenje kojim se nastavlja ovršni postupak. Do danas nije provedena procijenjena vrijednosti garaža.

Kako se garaže ne bi devastirale i kako ne bi bile neovlašteno korištene, to sam iste dala u zakup i sklopila ugovore o zakupu a ugovori su sklopljeni sa rokom do prodaje u ovršnom postupku uz napomenu da zakupci nemaju pravo prvokupa.

- u ovršnom postupku **OVR 5794/14** – Produkt invest d.o.o. kao predlagatelj osiguranja ishodio je rješenje kojim se određuje uknjižba založnog prava na nekretnini koja je prodana prije otvaranja stečaja ali vlasnik nije izvršio prijenos vlasništva. Ova ovrha je povezana sa ovrhom Ovr 1599/2017 koja se vodila za garažno parkirno mjesto, koja ovrha je obustavljena te će se prodaja provesti elektroničkom javnom dražbom na FINA-i pa je moguće da će se založni vjerovnik naplatiti iz prodaje prve nekretnine- garaže. Pored toga nekretnina na kojoj je upisan zalog je prodana prije otvaranja stečajnog postupka ali vlasnik nije izvršio prijenos vlasništva.

- **OVR – 288/2017** (ranije 3269/11, i 11/12) na nekretnini zemljištu označenom kao čest.zem. 5579/2 zkul. 20046, k.o. Split, ukupne površine 1789 m2, te nekretnine u Slavićevoj ulici zkul. 7825 i 3670. Za navedenu ovrhu je doneseno rješenje o obustavi ovrhe ali još uvijek nije provedeno brisanje upisa ovršnog postupka. Isto tako za navedene nekretnine je sklopljen ugovor o cesiji između založnog vjerovnika Adriatic Assets s novim založnim vjerovnikom Danko Hećimović. U ovršnom postupku nije provedeno vještačenje nekretnina.

- **OVR – 3513/2016.-** u ovršnom postupku koji je vodio Veselko Pervan protiv stečajnog dužnika Rješenjem Općinskog suda u Splitu u ovršnom postupku od 10.veljače 2021.godine naloženo je da sud izvrši uplatu iznosa od 21.500,00 kn na depozitni račun Trgovačkog suda u Splitu s pozivom na broj: 11.ST-63/2015, koji iznos se odnosi na iznos zatraženog troška u ovršnom postupku koji se po uplati treba uplatiti na račun stečajnog dužnika jer čini stečajnu masu.

U parničnom postupku na TS broj **10.P-125/14.** - kojeg je vodio vjerovnik Avokado d.o.o., nakon ispitnog ročišta stečajni vjerovnik Avokado d.o.o. je nastavio postupak radi utvrđivanja tražbine od 3.462.380,20 kn, koja je osporena na ispitnom ročištu. U parničnom postupku nije bilo promjene u odnosu na ranije iskazano.

Isto tako mogu obavijestiti sud i vjerovnike da sam zaprimila tužbu tužitelja Pejković Tomislav, zastupan po odvjetnici Gordani Brčić iz Splita, radi raskida Ugovora sklopljenog 13.10.2015.godine. Ugovor je sklopljen za kupoprodaju dijela nekretnine čest.zem. 5579/3 z.u. 19924 k.o. Split za površinu 400 m2 sa svim objektima koji se nalaze na dijelu nekretnine koja je označena točkama ABCDFEA, prema kojem je Tomislav Pejković

dužan na ime kupovine vrijednost od 46.000,00 EUR-a. Istog dana sklopljen je i Sporazum radi osiguranja novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini koja je u vlasništvu Ade Živaljić. Prema navodima odvjetnice, kupac je uplatio 26.000,00 €, a razliku je bio dužan uplatiti u roku od 3 dana nakon upisa prava vlasništva. U poslovnim knjigama Društva nije evidentirana prodaja imovine, isto tako nije evidentirana ni uplata iznosa od 26.000,00 € na žiro račun koji je bio blokiran pa su sve uplate trebale biti izvršene uplatom na žiro račun. Uvidom u zemljišne knjige utvrdila sam da je izvršen prijenos vlasništva temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine iz 2015.godine sa Ade Živaljić na Tomislava Pejковиć. Na nekretnini koja je bila predmet prodaje, upisano je založno pravo u korist Banke kovanice d.d. od 2009.godine, te pokrenut postupak ovrhe radi naplate. U ovršnom postupku je na prijedlog ovrhovoditelja ovrha obustavljena. Budući da je na nekretnini upisano založno pravo u korist Banke Kovanice d.d. to je doneseno rješenje o prodaji elektronskom javnom dražbom putem FIINE.

Punomoćnica kupca mi se obratila za zahtjevom za raskid ugovora i isplatu iznosa od 196.167,19 kn, te sam je usmeno obavijestila da je svoje potraživanje bila dužna prijaviti u stečaju te da o navedenom ugovoru nisam imala nikakvih saznanja do njenog poziva. Budući da je gđin Pejковиć odlučio pokrenuti tužbu to sam odvjetnici Roziti Vidan dostavila punomoć i sve podatke radi odgovora na tužbu.

II - STANJE STEČAJNE MASE

Stečajna masa ovog dužnika sastoji se od nekretnina na kojima je upisano založno pravo, za koje su različiti vjerovnici pokrenuli ovršne postupke prije otvaranja stečajnog postupka, pa stečajni upravitelj nije bio u mogućnosti da provodi prodaju imovine i isplatu vjerovnika. U proteklom periodu dio ovršnih postupaka je obustavljen ali još uvijek za najveći dio nekretnina nije provedeno brisanje obustave pa će se postupak prodaje provoditi nakon što se provedu brisanja u zemljišnim knjigama.

Postupanje sa stečajnom masom:

- 1. Nekretnina u Slavićevoj ulici etaže 28,29,31,32,58** oglašena elektronička javna dražba putem FINE, a različiti vjerovnik Tomo Roščić, koji je upisan u zemljišnoj knjizi, dostavio je sudu izjavu da kao prvi različiti vjerovnik u prednosnom redu kupuje nekretninu oglašenu na prodaju putem FINA-e za procijenjenu vrijednost. Ročište radi utvrđenja troškova i razdiobe kupovine ostvarene unovčenjem gore naznačenih nekretnine zakazano je za dan 30.kolovoza 2021. u 10,00 sati na sudu.
- 2. Nekretnina točnije dio čest. zem. 5579/3 zkul. 19924 k.o. Split** – na Kopilici, na kojoj je upisano založno pravo u korist Banke Kovanice DD Varaždin, vodio se ovršni postupak te je ovrhovoditelj povukao ovrhu, pa su ispunjeni uvjeti da se prodaja provodi u stečajnom postupku putem FINE. Ročište za izjašnjavanje o vrijednosti imovine zakazano je za dan 30.kolovoza 2021. u 10,30 sati. U ovršnom postupku provedeno je vještačenje nekretnine, od strane sudskog vještaka Jure Malenica, 2018.godine koje vještvo je objavljeno na e-oglasnoj ploči suda. U procjeni sudski vještak navodi da se stvarnosti radi o dijelu zemljišta - zemljanom platou, koji se koristi kao dvorišni prostor odnosno okućnica stambenih objekata.
- 3. Nekretnine - garažna parkirna mjesta** iskazana u zkul. 19310 (broj: 4,5,9,12,13,14,15, 17,20,22,23) te zkul. 19314(2,8,16) procijenjeni su od strane sudskog vještaka Darko Malenica, a procjena vrijednosti dostavljena sudu i objavljena na e-oglasnoj ploči 05/2021. U ovom trenutku još uvijek ne mogu predložiti prodaju navedenih nekretnina jer još nije provedeno brisanje zabilježbe ovrhe i založnog prava.

4. **Nekretnina stan – Pr-4 M8-3B** površine 53,14 m² zkul. 19310, još uvijek nije provedeno brisanje ovrhe i založnog prava, pa će se procjena provesti nakon brisanja tereta. Stan je u zakupu sukladno ugovoru koji je sklopljen prije otvaranja stečaja.
5. **Nekretnina** - parkirno mjesto označeno kao P.M. 1, površine 14,05 m² zkul. 17261 koje se nalazi ispred stambene zgrade adresa Put Radoševca 14 sagrađene na čest. zem. 551/4 izvršena je procjena vrijednosti od sudskog vještaka Darko Malenica, a vještvo dostavljam u privitku. Budući da je na navedenoj nekretnini upisano založno pravo u korist RH Ministarstvo financija to predlažem donošenje rješenja o prodaji elektroničkom javnom dražbom putem FINA-e.
6. **Nekretnina** garažno parkirno mjesto 27.etaža označeno kao G3, ukupne površine 16,00 m², koje se nalazi na nekretnini čest.zem. 551/4, poduložak 2. zkul. 17261 k.o. Split, izvršena je procjena vrijednosti od sudskog vještaka (dostavljena u privitku) te se predlaže donošenje odluke o prodaji elektroničkom javnom dražbom jer je na navedenoj nekretnini upisano založno pravo u korist Produkt invest d.o.o. koji je povukao prijedlog za ovrhu OVR – 1599/17. (ranije 3819/2013.).
7. **Nekretnina zemljište u Podstrani**, još uvijek nije riješeno pitanje površine nekretnine i suvlasnički udio, a postupak je pokrenut u stečaju i vodi se na Općinskom sudu u Splitu P-1672/18.
 - a) Za česticu 2916/6 vlasništvo 1/9 - nije utvrđen suvlasnički dio, a ovrha 1586/18 je obustavljena, i upisano pravo zaloga u korist novog razlučnog vjerovnika Ando nekretnine OIB 68974684590.
 - b) Za čest. 2921 - 1/1, površine 641 m² - te čest. 2920 – za 1/3, suvlasničkog dijela na ukupnu površinu od 2986., još nije proveden upis po zabilježbi o prijenosu založnog prava u korist vjerovnika Ivan Pulić. Budući da nema ovrhe na ovim česticama zatraženo je od punomoćnika založnog vjerovnika da se izdaju brisovnice kako bi se nakon što se provede brisanje zaloga ova nekretnina te sređivanju zemljišno knjižnog stanja raspoloživih nekretnina iste mogle procijeniti i oglasiti za prodaju, sukladno odluci vjerovnika na skupštini iz lipnja 2020.godine.
8. **Nekretnina koja se nalazi u Slavićevoj ulici**, označene u zkul. 3670 i 7825, (označene kao zemljište i dvor) na kojima je upisano založno pravo, još uvijek nije provedeno brisanje obustave ovrhe a iste nisu procijenjene u ovršnom postupku već je samo provedena promjena založnog vjerovnika. U ovom trenutku je novi založni vjerovnik Danko Hećimović.
9. **Nekretnina dio čest. zem. 9093 zkul. 17953 i čest.zgr. 1050 zkul. 3297**, koje se nalaze u Slavićevoj ulici, stečajni dužnik vodi ispravni postupak, protiv Samostana službenica milosrđa koji postupak još nije okončan. Do danas je održano nekoliko sastanka radi pokušaja sporazumnog -mirnog rješenja pitanja vlasništva, vodeći računa o potpisanom ugovoru prije stečaja. Na sastanku održanom prije godišnjih odmora predstavnici Samostana su se obvezali sačiniti i dostaviti prijedlog radi mirnog rješenja na način da će dostaviti skicu i oznake parkirnih mjesta koje bi pripale stečajnom dužniku. Nakon što zaprimim prijedlog punomoćnika Samostana, obavijestiti ću sud i predložiti sazivanje skupštine kako bi se upoznali vjerovnici sa cjelokupnim predmetom te donijela odluka o daljnjem postupanju.
10. **Garaže** koje se nalaze u stambenoj zgradi na adresi Maslinska u Splitu, zkul. 16122 čest.zem. 1828/4, imaju upisano založno pravo u korist Jatra d.o.o. te založni

vjerovnik vodi ovršni postupak radi prodaje i namirenja tražbine koji je pokrenuo prije otvaranja stečajnog postupaka.

11. Nekretnina zemljište zkul. 20046 čest.zem. 5579/2 **ukupne površine 1789 m2**, u naravi neplodno zemljište koje je kupio stečajni dužnik prije otvaranja stečaja, a zahtjev za upis prava vlasništva podnesen od strane st.upravitelja. Na nekretnini je upisano pravo zaloge, a ovrhovoditelj vodio ovršni postupak. U ovršnom postupku su donesena rješenja o obustavi ovrhe, ali obustava još uvijek nije provedeno u zemljišnim knjigama. Ovrhovoditelj je u veljači 2017.godine izvršio procjenu vrijednosti nekretnine od sudskog vještaka Lidiya Luić Kmezić na iznos od 60.000 €-a. U stečajnom postupku nekretnina je dana u zakup društvu Auto za treće tisućljeće d.o.o.

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 period 01.01.-23.08. 2021. godinu.

Red br.	PRIHOD	01.01. - 28.04.	29.04.-23.08.	UKUPNO
1.	Zakupnina	24.662,50	37.787,50	62.450,00
2.	Ref. troškovi (pričuva)	4.321,70	4.361,27	8.682,97
3.	Jamčevina	4.400,00	0,00	4.400,00
4.	Kupoprodaja	39.900,00	0,00	39.900,00
5.	Kamata	0,68	0,76	1,44
6.	A1	26.051,95	19.360,48	45.412,43
7.	FINA – povrat javna dražba		2.100,00	2.100,00
	Ukupno	99.336,83	63.610,01	162.946,84

Red br.	RASHODI	01.01. - 28.04.	29.04.-23.08.	UKUPNO
1.	Komunalna nak.Grad	3.478,06	1.531,47	5.009,53
2.	Trošak banke	527,40	487,80	1.015,20
3.	Trošak knjig.usluge	6.000,00	6.000,00	12.000,00
4.	Utrošak el.energije	1.777,37	2.901,99	4.679,36
5.	trošak vode	803,35	1.281,01	2.084,36
6.	PDV	8.994,90	9.757,68	18.752,58
7.	pričuva dir.	3.159,04	0,00	3.159,04
8.	FINA	70,00	0,00	70,00
9.	Tehnoplast	2.118,52	2.376,66	4.495,18
10.	HANZA MEDIA-oglas	2.376,00	0,00	2.376,00
11.	javni bilježnik	443,00	0,00	443,00
12.	sudski vještak	10.000,00	5.000,00	15.000,00
13.	trošak arhiviranja	12.409,83	5.429,31	17.839,14
14.	sudska pristojba	50,00	0,00	50,00
15.	Falcon	0,00	491,80	491,80
16.	Memorandum	0,00	486,25	486,25
17.	Aščić montaža - vrata	0,00	27.682,72	27.682,72
18.	Garage door service	0,00	1.200,00	1.200,00
	Ukupno	52.207,47	64.626,69	116.834,16

saldo 23.07.2021	307.026,17
prihod ovog kvartala	63.610,01
rashodi ovog kvartala	64.626,69
novo stanje računa	306.009,49

Izvodi žiro računa obuhvaćeni ovim pregledom od broja 1 zaključno s brojem 106 na dan 23.08.2021. (izvod 106. 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 provođenju brisanja ovrha u ovršnim postupcima na nekretninama koje su prodane prije stečajnog postupka, te provjeri plaćanja obveza po kupoprodajnim ugovorima, izdati će se brisovnice vlasnicima nekretnina, a sudu dostaviti popis kako bi se izdala rješenja o brisanju rješenja o otvaranju stečajnog postupka.
2. U odnosu na izvršenu procjenu vrijednosti od strane sudskog vještaka za garažno i parkirno mjesto na adresi Put Radoševca 14, Split, označena kao:
 - **27.etaža** – suvlasnički dio 16/1587 - garažno parkirno mjesto oznake G3, locirano u prizemlju stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 551/4 z.u. 17261 k.o. Split površine 16,00 m², na kojoj je založno pravo u korist Produkt invest d.o.o.
 - **20. etaža** označena kao vanjsko parkirno mjesto označeno kao P.M. I površine 14,05 m² na čestici 551/4, zkul. 17261 k. o. Split, locirano na etaži I:kata ispred stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 551/4 z.u. 17261 k.o. Split, na kojoj je upisano založno pravo u korist RH MF.

U privitku dostavljam vještvo sudskog vještaka Darko Malenica od 14.svibnja 2021.godine, te **predlažem donošenje rješenja o prodaji elektroničkom javnom dražbom putem FINE.**
3. Po uplati Općinskog suda u Splitu u ovršnom predmetu OVR -3513/2016. iznosa od **21.500,00 kn**, koja sredstva su se trebala uplatiti na depozitni račun Trgovačkog suda u Splitu, molim izvršiti prijenos sredstava sa depozitnog računa suda u korist računa stečajnog dužnika **HR 7523900011100942507.**
4. Aktivno sudjelovati u postupcima koji se vode na Općinskom i Trgovačkom sudu u Splitu sve kako bi se što prije unovčila imovina stečajnog dužnika.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- **Vještvo sudskog vještaka od 14.05.2021.**
- **Izvod 106 od 23.08.2021.**