

**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, 05.05.2020.*

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

*U periodu od prethodnog izvješća nije bilo većih promjena u ovom postupku, budući da unovčenje stečajne mase ovisi o radu suda na kojem su prije početka stečaja pokrenuti ovršni postupci radi unovčenja imovine i naplate potraživanja. Stečajni i ujedno razlučni vjerovnik koji ima upisano založno pravo na najvećem broju nekretnina koje čine stečajnu masu izvršio je sklapanje ugovora o cesiji kojima je ustupio svoju tražbinu i razlučno pravo u korist drugog vjerovnika, koji je u daljnjem tijeku stečaja stečeno pravo ustupio novom vjerovniku.*

*U prethodnom izvješću sam navela nove stečajne odnosno razlučne vjerovnike koji raspolažu tražbinama iako u zemljišnim knjigama još uvijek nije proveden upis novih razlučnih vjerovnika ili pak nije provedeno brisanja zabilježbe ovršnih postupaka, što zbog pretrpanosti ovršnih sudova što zbog ograničenog rada zbog pandemije korona virusa.*

*U postupcima OVR-1540/2012. , OVR- 3452/14 i OVR -288/17, koje je preuzeo novi razlučni vjerovnik, Pulić Ivan, od Addriatic Assets d.o.o., ishodila sam izjave – suglasnosti ovršenika sa povlačenjem ovrhe bez naknade troškova ovršnog postupka, samo jedna ovršenica nije dostavila izjavu u ovrsi OVR 1540/2012.*

*U ovršnom postupku OVR 1540/2012. još uvijek nije doneseno rješenje o obustavi, a upravo u ovoj ovrsi je obuhvaćen najveći broj nekretnina koje su iskazane u zkul. 19310, 19312, 19314, od čega dio nekretnina ne čine stečajnu masu jer su nekretnine prodane prije stečaja, a novi vlasnici se nisu upisali u zemljišnim knjigama prije podnošenja ovrhe, pa će se nakon brisanja zabilježbe ovrhe, sukladno sporazumu sa razlučnim vjerovnikom izdati brisovnice radi brisanja založnog prava.*

*Nekretnine koje će biti slobodne za prodaju su garažno parkirna mjesta iskazana u zkul. 19310 i 19314, i jedan stan iskazan u zkul. 19310. Nakon što se provede brisanje zabilježbe ovrhe, razlučni vjerovnik će i za ove nekretnine izdati brisovnicu kojom se briše upisani zalog pa će se za ove nekretnine moći provesti prodaja u stečaju. U ovom trenutku ne mogu procijeniti kada će ovršni sud donijeti rješenje o obustavi ovrhe, pa samim tim ni kada će se moći oglasiti prodaja.*

*U ovom trenutku mogu na temelju dokumentacije obavijestiti vjerovnike da će navedene nekretnine biti slobodne za prodaju te da se može provesti procjena vrijednosti kako bi se po obustavi ovrhe i brisanju zabilježbe moglo odmah pristupiti oglašavanju prodaje.*

*U postupcima **OVR 288/17.** (ranije 3269/11), **OVR 3122/17.** (ranije 111/12) rješenja o obustavi ovrhe su pravomoćna, u tijeku brisanje zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama. Nakon što se provede brisanje zabilježbi biti će slobodna nekretnina u zkul. 3670 - i zkul. 7825 - čestice u Slavićevoj ulici, za koje je razlučno pravo otkupio Danko Hećimović. Nekretnina se može procijeniti od strane sudskog vještaka te se može donijeti odluka o prodaju elektroničkom dražbom putem FINE. Za ovu nekretninu je važno napomenuti da se radi i o upisu prava prvokupa upisanog u korist RH.*

**OVRHA 676/18.** - koja se odnosi na nekretninu u Slavićevoj ulici, rješenje o obustavi ovrha za etaže 28, 29, 31, 32, 58, je pravomoćno, ali još uvijek u zemljišnoj knjizi nije provedeno brisanje zabilježbe. Novi razlučni vjerovnik je društvo URBAN ROOMS d.o.o. za etaže: 28, 29, 31, 32 i 58.

Za navedenu nekretninu provedeno je vještačenje od Trezor - invest - sudski vještak Lidija Luić Kmezić dana 14.srpnja 2017.godine, na zahtjev ranijeg založnog vjerovnika a procjenjena je vrijednost od 580.453,17 €, odnosno 4.301.000,00 kn.

U odnosu na navedeno potrebno je donijeti odluku u svezi prodaje gore navedenih nekretnina, koja bi se provela elektroničnom javnom dražom putem FINE.

**OVRHA 4115/12 sada 708/18.** , provedeno je brisanje zabilježbe ovrhe koju je pokrenuo razlučni vjerovnik Adriatic Assets d.o.o. tako da će za dio nekretnina koje su prodane prije stečaja biti potrebno izdati tabularne izjave te provesti brisanje zabilježbe otvaranja stečaja, jer su nekretnine prodane prije otvaranja stečaja i ne čine stečajnu masu.

Za nekretninu koja se nalazi u zkul. 17865 čest.zem. 48/2 površine 9,91 m<sup>2</sup> pozvati će se kupac da dostavi ovjereni ugovor o kupoprodaji te dokaz o izvršenom plaćanju poreza na promet nekretnina jer isto ne prileži u dokumentaciji dostavljenoj u prijavi izlučnog vjerovnika. Na navedenoj nekretnini upisano je pravo zalogu u korist RH MF.

**Za zemljište u Podstrani,** Rješenjem suda od 19.srpnja 2019. obustavljene su ovrhe i naloženo brisanje zabilježbi ovrhe. Ostaje neriješeno pitanje površine nekretnine i suvlasnički udio, pa je pokrenut postupak na Općinskom sudu u Splitu P-1672/18. Pripremno ročište zakazano dana 02.prosinca 2019.godine, a na ročište su trebali biti pozvani svi suvlasnici koji su navedeni u zemljišnim knjigama, međutim ročište je odgođeno jer svi suvlasnici nisu bili na vrijeme obaviješteni.

Za česticu 2916/6 vlasništvo 1/9 - nije utvrđen suvlasnički dio, ovrha 1586/18 je obustavljena i nadalje upisano pravo zalogu u korist ADRIATIC ASSET koje je ustupilo nekretninu SEA GATE, a oni prodali ANDO NEKRETNINAMA. U odnosu na navedeno smatram da bi vjerovnici trebali donijeti odluku da li prodavati prije nego se utvrdi suvlasnički udio nekretnine. Procjena izvršena 2017- godine za iznos od 727.000 kn

Za čest. 2921 - 1/1, površine 641 m<sup>2</sup> - upis zalogu u korist ADRIATIC ASSETS d.o.o. koji je ustupio zalog u korist Ivan Pulić, koji sukladno Sporazumu otpušta stečajnoj masi te nakon što se provede brisanje ova nekretnina ostaje slobodna za prodaju.

Za čest. 2921 – za 1/3, suvlasničkog dijela na ukupnu površinu od 2986., prijenos zalogu prenesen na Ivan Pulić koji zalog sukladno Sporazumu otpušta stečajnoj masi.

Ove dvije čestice nisu procijenjene i nakon brisanja hipoteke bi mogle biti predmet prodaje pa je potrebno da vjerovnici donesu odluku kako će se vršiti prodaja istih.

Stečajnu masu čini i nekretnina u Slavićevoj ulici - čest. Zem 9113/2 (kat.čest. 10481/2) od 421 m<sup>2</sup> te zgrada od 48 m<sup>2</sup> (bez uporabne dozvole) koje se nalaze na adresi Slavićeva. RH MF ima upisano založno pravo, ali nije pokrenut ovršni postupak prije stečaja, pa bi za ovu nekretninu mogli izvršiti procjenu i oglasiti prodaju putem Fine. Za napomenuti je da se uz ovu nekretninu nalazi se i nekretnina za koju je stečajni dužnik prije stečaja pokrenuo „ispravni postupak“ radi upisa čest.zem. 9093 površine 106 m<sup>2</sup> upisano u zkul. 17953 k.o. Split, te čest.zgr 1050 zgrada srušena površine 164 upisano u zkul 3297 k.o. Split, koje je prema ugovoru stečajni dužnik otkupio od Provincijata službenica milosrđa ali se nije upisao kao vlasnik jer je na jednoj čest.zem. 9093 upisano vlasništvo Samostana službenica milosrđa dok je na čest.zgr. 1050 upisano društveno vlasništvo.

*U ugovoru o kupnji koji je bio sklopljen prije stečaja, kupac je preuzeo obvezu da prodavatelju osigura šest parkirnih mjesta kao i pravo prolaza što bi nakon okoćanja ispravnog postupak bila obaveza vlasnika, koja obaveza bi morala biti navedena u oglasu o prodaji prilikom oglašavanja prodaje navedene nekretnine.*

*Pored ovih čestica se nalaze i čest.zem. upisane u zkul. 3670 i 7825 za koje je založno pravo otkupio Danko Hećimović, za na kojima je još uvijek upisana zabilježba ovrhe, očito je namjera ranijeg z.z. bila da objedini ove čestice i dobije građevinsku dozvolu za izgradnju novog objekta.*

*U odnosu na gore navedeno predlažem da se o navedenom obavijeste vjerovnici kako bi se mogla donijeti odluka vezana uz ispravan postupak a u odnosu na obveze koje se odnose prema Provincijalatu službenica milosrđa.*

**- OVR 1873/2017** - Ovršni postupak je vodila Banka Kovanica d.d. Varaždin temeljem Sporazuma iz 2009. radi naplate svog potraživanja sukladno upisanom založnom pravu 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. Nakon provedenog vještačenja te prijedloga ovrhovoditelja u ovršnom postupku, doneseno je rješenje o obustavi ovršnog postupka koje je postalo pravomoćno. Pregledom zkul. utvrdila sam da je pored ove ovrhe koja je obustavljena vođena još jedna ovrha istog ovrhovoditelja OVR -6569/2013 koja je također obustavljena a rješenje pravomoćno od 16.06.2014. ali nije provedeno brisanje zabilježbe ovrhe, stoga sam uputila dopis sudu kako bi se provelo brisanje. Nakon što se provede brisanje i ove ovrhe može se oglasiti prodaja nekretnine elektroničkom javnom dražbom putem Fine. Procjenu je u ovršnom postupku dana 17.08.2018. izradio sudski vještak Jure Malenica.

- 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. Na rješenje suda o nastavu ovrhe uložena je žalba pod koja se vodi na Županijskom sudu u Dubrovniku pod brojem Gž 323/2019, a prema stanju spisa, žalba je zaprimljena dana 05.rujna 2019. te još nije odlučeno.

- u ovršnom postupku na Općinskom sudu u Splitu **OVR 1599/2017.** (ranije OVR-3819/2013.) ovrhovoditelj Produkt invest d.o.o. protiv Božen -Co nakon otvaranja stečaja nastavljen je postupak, te određeno da će se provesti vještačenje garažnog mjesta.

- 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 predlagatelj 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.

- **OVR - 3269/11**, na nekretnini zemljištu označenom kao čest.zem. 5579/2 zkul. 20046, k.o. Split, ukupne površine 1789 m<sup>2</sup>, još uvijek upisan je vlasnik Živaljić Božen iz Podstrane, od koga je stečajni dužnik otkupio nekretninu ali prijenos nije izvršen zbog ranije pokrenute ovrhe. Novi razlučni vjerovnik na ovoj nekretnini je Danko Hećimović.

Dana 28.travnja 2020.godine zaprimila sam izjavu o „miješanju u stečajni postupak“ od izlučnog vjerovnika Srdjan Schaule, OIB: 13768432850 iz Njemačke, zastupanog po odvjetniku Tomislav Bijuk. Pregledom dokumentacije koja se nalazi u knjigovodstvu društva utvrdila sam da je ugovor o kupoprodaji sklopljen između Božen – Co d.o.o. i Sofije Schaule OIB: 96809299663, o kupnji stana, te da vjerovnica nije izvršila upis

prava vlasništva na stanu te je proveden upis zabilježbe ovrhe OVR -1540/2012. Iz dostavljenog rješenja suda o rastavi braka ne spominje se razdioba imovine pa tako ni stana koji je predmet ugovora od 20.listoapda 2010.godine.

Ministarstvo unutarnjih poslova zatražilo je očitovanje vezano uz kazneni postupak koji se provodi protiv ranijeg zakonskog zastupnika, a u svezi sklopljenih ugovora o zakupu sa društvom Affectus d.o.o. te podmirivanjem obveze. Očitovanje poslano e-mailom.

## **II - STANJE STEČAJNE MASE**

Stečajna masa ovog dužnika sastoji se od nekretnine na kojima je upisano založno pravo, za koje su razlučni vjerovnici pokrenuli ovršne postupke prije otvaranja stečajnog postupka, pa stečajni upravitelj nije bio u mogućnosti da provodi prodaju imovine i isplatu vjerovnika.

Kako sam po pojedinim ovršnim postupcima obrazložila, za dio ovrha još uvijek nije provedeno brisanje zabilježbe ovrhe ali će se očito iste provesti u najskorije vrijeme, čime bi bili ispunjeni uvjeti da se nakon brisanja zabilježbe oglase prodaje putem elektroničke dražbe.

Za dio nekretnina raniji založni vjerovnik je izvršio procjenu vrijednosti pa je moguće da se prodaja oglasi po navedenoj procjeni ili je potrebno da se izradi nova procjena. U zemljišnim knjigama još uvijek nije proveden prijenos založnog vjerovnika pa tako nema ni mogućnosti provedbe brisanja založnih prava, dok se ne provedu izmjene u zemljišnim knjigama.

U postupcima u kojima je stečajni dužnik bio tuženik nije bilo promjene:

- U parničnom postupku na TS broj **10.P-125/14.** - vjerovnik Avokado d.o.o. nastavio parnicu radi utvrđivanja osporene tražbine od 3.462.380,20 kn, nije bilo promjena.

U odnosu imovinu stečajnog dužnika koja se odnosi pravo za ishođenje prava nadogradnje, upisano u zemljišnoj knjizi, na objektima koji se nalaze u Tučepskoj ulici, provedena je procjena vrijednosti te oglašena prodaja prikupljanjem pisanih ponuda.

Prva prodaja oglašena je po procijenjenoj vrijednosti, prodaja je održana dana 06.studenog 2019.godine, a bila je neuspjela jer nitko nije uplatio jamčevinu.

Druga prodaja oglašena je uz smanjenje procijenjene vrijednosti dana 20.veljače 2020. - također je bila neuspjela.

Treći oglas o prodaji oglašen je uz daljnje smanjenje cijene, a ročište je oglašeno za dan 31.ožujka 2020.godine međutim ročište radi javnog otvaranja ponuda nije održano zbog preporuke Ministarstva pravosuđa RH da se rasprave odgode zbog suzbijanja epidemije koronavirusa.

U odnosu na navedeno predlaže se ponovno zakazati treću prodaju.

## **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 2020. godinu.

Red br.	PRIHOD	01.01. - 30.04.
1.	Zakupnina	56.174,94
2.	Refakturirani troškovi (pričuva)	3.710,36
3.	kamata	0,49
	<b>Ukupno</b>	<b>59.885,79</b>

Red br.	RASHODI	01.01. - 30.04.
1.	Komunalna naknada	1.687,14
2.	Trošak banke	507,70
3.	Trošak knjig.usluge	6.000,00
4.	Utrošak el.energije	3.056,00
5.	Pdv	8.796,31
6.	FINA	100,00
7.	pričuva garaže	6.185,14
8.	Trošak biljega, poštarine	3.000,00
9.	Tr. ovrhe 1873/17, Banka Kovanica	5.400,00
10.	HANZA MEDIA-oglas	4.752,00
	<b>Ukupno</b>	<b>39.484,29</b>

saldo 31.12.19. (preth.kvart.)	187.566,20
prihod ovog perioda	59.885,79
rashodi ovog perioda	39.484,29
novo stanje računa	207.967,70

**Stanje novčanih sredstava na žiro računu dana 30.04.2020. iznosi 207.967,70 kn**

*Izvodi žiro računa obuhvaćeni ovim pregledom od broja 1 zaključno s brojem 54.*

*Stečajni dužnik nema uposlenih djelatnika.*

*U tijeku stečajnog postupka nije bilo isplate vjerovnika.*

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

1. *Predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o prodaji imovine stečajnog dužnika:*
  - a) *Nekretnine u zkul. 16090, i to etaže 28,29,31,32,58, upisano založno pravo, U Slavićevoj ulici,*
  - b) *Nekretnina - garažno parkirnih mjesta zkul. 19310,19314 te stan u zkul. 19310, - bez založnog prava,*
  - c) *Nekretnine u Podstrani na kojoj je dijelom upisan zalog a dijelom nije,*
  - d) *Donošenje odluke vezane uz ispravni postupak za nekretninu u Slavićevoj ulici te buduću prodaju povezanih nekretnina.*
  - e) *Nekretnine u zkul. 3670 - i zkul. 7825 - čestice u Slavićevoj ulici na kojoj je upisano založno pravo,*
  - f) *Nekretnine upisane u zkul. 19924 - koja se sastoji od neplodnog zemljišta označenog kao tri garaže 2.700m2, založno pravo u korist Banke kovanice d.d. prodaja nakon obustave prodaje u ovršnom postupku..*
2. *Ponovno oglašavanje treće prodaja prava na ishođenje prava nadogradnje*
3. *Nastaviti postupke koji se vode na Općinskom i Trgovačkom sudu u Splitu.*

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

**Privitak:**

- izvod br. 54
- podnesak umješača