

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, 28.01.2026.

I – Tijek stečajnog postupka i stanje stečajne mase

Na Trgovačkom sudu u Splitu vodi se parnica protiv stečajnog dužnika **P-161/2024.** po tužbi stanara u stambeno poslovnoj zgradi u Slavićevoj ulici, zastupani po odvjetnici Vesni Vučetić, radi utvrđenja prava vlasništva na česticama čes.zem.9113/2 i čest.zgr. 1066 iskazanim u zkul. 15431 k.o. Split. Na navedenim česticama je upisano pravo vlasništva na stečajnog dužnika, te pravo zalogu u korist RH Ministarstva financija Porezne uprave kao i pravo prvokupa u korist RH. U parničnom postupku je održano ročište na kojem su saslušane stranke te proveden očevid sa sudskim vještakom. Novo ročište zakazano je za dan 13.ožujka 2026.godine.

II - STANJE STEČAJNE MASE

Stečajna masa ovog dužnika sastojala se od nekretnina čije vlasništvo je bilo upisano u zemljišnim knjigama, a na svim nekretninama je 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 nakon otvaranju stečaja.

U tijeku stečajnog postupka, dio založnih vjerovnika je izvršio ustup i prijenos svojih tražbina i zalogu, te zatražio obustavu ovrhe. Nakon obustave ovršnih postupaka, postupci prodaje su nastavljeni u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom putem FINE, a nakon provedene prodaje izvršen je obračun kupovine, te provedena isplata pripadajućih iznosa u korist različitih vjerovnika. Za dio nekretnina novi založni vjerovnik je tijekom postupka izdao brisovnice pa su te nekretnine prodane prikupljanjem pisanih ponuda. Ročišta za prodaju održana su na sudu, a kupcima koji su ponudili najpovoljniju ponudu su sklopljeni ugovori te nakon isplate kupoprodajne cijene kupci su uvedeni u posjed.

Nekretnina iskazana u zemljišnim knjigama na čest.zem. 48/2 z.kul. 17865 k.o. Split, **označena kao E-3, koja u naravi predstavlja** tri spreme ukupne površine 9,91 m² u podrumu zgrade na kojoj je bilo upisano založno pravo, nakon procjene i donesene odluke o prodaji oglašena je prodaja elektroničkom javnom dražbom za početnu cijenu od 9.900,00 € . Nekretnina je prodana na prvoj dražbi. Kupac je isplatio postignutu cijenu od koje je namiren dio utvrđene tražbine različitog vjerovnika, a razlika je uplaćena u korist stečajne mase na ime pripadajućeg dijela direktnih i indirektnih troškova, sve sukladno rješenju suda.

Nekretnina označena kao suvlasnički dio 32/4022 **etažno vlasništvo E-30 poslovni prostor** površine 21,45 m² označen br. 1.06, u podrumu I, u zku. 16090 k.o. Split, koji suvlasnički dio je povezan s posebnim dijelom zgrade, nakon brisanja fiducije u zemljišnim knjigama procijenjen je od sudskog vještaka te je sukladno odluci vjerovnika oglašena prodaja prikupljanjem pisanih ponuda. Na prvom ročištu za otvaranje ponuda pristigla je jedna ponuda koja je ispunjavala uvjete prodaje te je nekretnina prodana ponuđaču. Sa kupcem je sklopljen ugovor o prodaji, a nakon što je podmirio kupovinu kupac je uveden u posjed.

1. Nekretnina zemljište u Podstrani, koja se sastoji se od tri čestice zemlje sve u k.o. Donja Podstrana i to:

a) Čestica 2916/6 vlasništvo za 1/9 - nije utvrđen suvlasnički dio, naime, prilikom osnivanja zemljišne knjige formirana čest. 2916/6 koja je sačinjena od više čestica te kako nije bilo moguće utvrditi stvarne suvlasničke dijelove to su raniji suvlasnici upisani kao suvlasnici novoformirane čestice 2916/6 k.o. Donja Podstrana za po 1/9 dijelova, a ukupna površina 8180 m². Budući da pripadajući dio 1/9 ove čestice kao i površina ostalih nije odgovarala ukupnoj površini koja pripada Boženu to je pokrenut postupak na Općinskom sudu u Splitu radi ispravke zemljišno knjižnog upisa. U stečajnom postupku vjerovnik Hypo Leasing Kroatien d.o.o. je dostavilo dokaz o založnom pravu. Tijekom stečaja razlučni vjerovnik je proveo ustup založnog prava na novog razlučnog vjerovnika Ando nekretnine OIB 68974684590 koji je i upisan u zemljišnim knjigama. Budući da se za navedenu nekretninu provodi postupak radi ispravke zemljišno knjižnog stanja to sam pozvala razlučnog vjerovnika radi sudjelovanja u istom. Pismenim putem me z.z. Ando nekretnina d.o.o. obavijestio da nije više vlasnik hipoteke te da kontaktiram odvjetnika Davor Jonjić iz Zagreba. Imenovanom odvjetniku sam uputila nekoliko poziva međutim do danas me nije kontaktirao ni dostavio podatke o založnom vjerovniku. U odnosu na postupku koji se vodi na Općinskom sudu P-1672/2018 zakazano je ročište za dan 04.veljače 2026.godine.

b) čest. 2921 - 1/1, površine 641 m² i 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 odluku da se ne provodi unovčenje dok se ne sredi zemljišno-knjižno stanje i utvrdi stvarna površina i suvlasnički udio svih čestica budući da su sve čestice povezane te nemaju pristupni put do svake pojedinačno.

2. Nekretnina čest. zgr. 1066 čest.zem. z.kul. 15431, koja se nalazi u Slavićevoj ulici u Splitu, oglašena je za prodaju ali do danas nije realizirana prodaja. Naime, na navedenoj nekretnini upisano pravo prvokupa u korist RH, pravo zaloga u korist RH MF Porezna uprava, te se za istu nekretninu vodi parnični postupak na TS Split broj P-161/2024. po tužbi stanara suvlasnika u stambenoj zgradi. Glavna rasprava je zakazana za dan 13.03.2026.

3. Nekretnine iskazanu u zemljišnim knjigama na čest.zem. 48/2 z.kul. 17865 k.o. Split, označena kao **etaža E-1** naravi predstavlja apartmanski prostor označen kao PO-2, pripadajući vrt i parkirno mjesto br.7, koja nekretnina je prodana kupcima Željko Hrga i Jacquelin Vranić Hrga 17.08.2004.godine. Ugovor s kupcima je ovjeren kod javnog bilježnika Zrinka Milić Štrkalj pod brojem OV-7163/04. istog dana, a rješenjem Porezne uprave Područni ured Split utvrđen je porez na promet nekretnina poreznim obveznicima. Na navedenoj nekretnini je upisano vlasništvo stečajnog dužnika i založno pravo u korist RH Ministarstva financija Porezna uprava. Budući da kupci nisu u roku podmirili kupoprodajnu cijenu za nekretninu to je pokrenut postupak radi naplate razlike kupoprodajne cijene. Sukladno pravomoćnoj presudi kupcima se izravnom naplatom putem FINE naplaćuje mjesečni iznos do potpune isplate cijene. U 2025.godini zaključno s 31.12.2025.godine uplaćen je iznos od 6.873,00 €.

4. U zemljišnoj knjizi preostala je još nekretnina čest zem. 253/4 zkul. 19312 k.o. Split, suvlasnički dio 12/2664 etažno vlasništvo E-15, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta označenog GP.M. 46 M8-2, ukupne površine 11,68 m². Za ovo garažno parkirno mjesto nema dokaza o prodaji koje se temelji na ugovoru ovjerenom kod javnog bilježnika. Na navedenom parkirnom mjestu nema upisa hipoteke budući da je ista brisana od strane založnog vjerovnika Ivan Pulić temeljem Ugovora o cesiji. Radi utvrđivanja procjene vrijednosti nekretnine angažirala sam sudskog vještaka Darka Malenicu sa kojim sam izvršila očevid te ću nakon što se dostavi elaborat o procjeni vrijednosti isti dostaviti sudu i predložiti prodaju istog.

III - STANJE NOVČANIH SREDSTAVA

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

U 2025.godini je pregled na računu kako slijedi:

Red br.	PRIHOD	01.01. - 10.04.	11.04.-20.08.	21.08.-31.12.	ukupno
1.	Naplata po ovrsi	2.081,46	1.543,99	2.525,05	6.150,50
2.	Kamata	4,59	4,59	10,22	19,40
3.	Povrat dir.i ind. Trošak		1.403,00	1.671,75	3.074,75
4.	Kupovina nekr. E-30			41.550,00	41.550,00
	Ukupno	2.086,05	2.951,58	45.757,02	50.794,65

Red br.	RASHODI	01.01. - 10.04.	11.04.-20.08.	21.08.-31.12.	ukupno
1.	Trošak banke	50,21	65,07	48,77	164,05
2.	Trošak knjig.usluge	800,00	1.250,00	1.000,00	3.050,00
3.	tr.pričuva	14,01		19,91	33,92
4.	Trošak odvjetnika		2.096,83		2.096,83
5.	Sud.vještak sprema	550,80			550,80
6.	Sud.vještak prostor E-30		821,88		821,88
7.	sud.vještak geodet Podstrana	1.187,50			1.187,50
8.	tr.izdav.brisovnice	125,00			125,00
9.	Trošak Fina		401,46	6,64	408,10
10.	trošak održ.komp.	30,00	36,00		66,00
11.	Trošak blagajne		220,00		220,00
12.	trošak bilježnika		95,98		95,98
13.	Trošak kanc.materijala		145,13	147,33	292,46
14.	Isplata po diobi-razlika	2.591,70		5.783,19	8.374,89
15.	Objava oglasa Njuškalo			65,52	65,52
	Ukupno	5.349,22	5.132,35	7.071,36	17.552,93

Stanje na računu na dan 31.12.2025. 221.851,27 € izvod br. 70 na dan 31.12.2025.
Promjene koje su nastale od 01.01.2026. zaključno s 28.01.2026 su kako slijedi:

Red br.	PRIHOD	01.01. - 28.01.	ukupno
1.	Naplata po ovrsi	557,57	557,57
	Ukupno	557,57	557,57

Red br.	RASHODI	01.01. - 28.01.	ukupno
1.	Trošak banke	15,43	15,43
2.	Trošak knjig.usluge	250,00	250,00
3.	Trošak e-poslovanje	5,00	5,00
	Ukupno	270,43	270,43

Iz priloženog je vidljivo da je u periodu od 01.01. ove godine naplaćeno u ovršnom postupku 557,57 € a sa računa su isplaćeni tekući troškovi nastali s novom godinom. Stanje na računu na dan 26.01.2026. iznosi 222.138,41 € izvod br. 5.

Stečajni dužnik nema uposlenih djelatnika.

U tijeku stečajnog postupka provedene su isplate vjerovnika i to:

a) razlučni vjerovnici:

- Tomo Roščić preuzimanjem nekretnine u Slavićevoj 15, za iznos od 570.840,80 €,
- Jatra d.o.o. a) preuzimanjem nekretnina garaža u iznosu od 94.180,10 €,
b) Isplatom dijela tražbine iz kupovine iznos od 542.558,66 €,
- Banka kovanica d.d. isplata dijela tražbine od kupovine 42.604,24 €,
- Hećimović Danko, isplata dijela tražbine za nekretninu parking Slavićeva 81.347,94 €,
- Hećimović Danko, preuzimanjem nekretnine u Kopilici za 483.276,93 €,
- RH Ministarstvo financija, Porezna uprava isplata za garažu 6.423,23 €,
- RH Ministarstvo financija, Porezna uprava isplata za spremu Žnjan 8.228,25 €,
- Stečajna masa iza Produkt-invest d.o.o. u stečaju isplata 8.219,85 €, razlučni vjerovnik isplaćen u cijelosti.

b) Stečajni vjerovnici

Stečajnim vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda – Ministarstvo financija Porezna uprava i bivšim djelatnicima isplaćen je pripadajući iznos od 77 % utvrđenih tražbina prema diobenom popisu.

IV - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U DALJNJEM TIJEKU STEČAJA

1. Nastaviti će se naplata potraživanja za neplaćeni iznos nekretnine E-1 u ovom izvješću označena pod točkom 3 na stranici 2.
2. Procijeniti nekretninu GPM 46, nakon toga donijeti odluku o prodaji iste.
3. Aktivno sudjelovati u postupku na TS Split P-161/2024. po tužbi stanara vezano uz čest. 1066 i 9113/2 k.o. Split,
4. Aktivno sudjelovati u postupku na Općinskom sudu u Splitu P-1672/2018 radi utvrđivanja pripadajućeg vlasništva zemljišta u D. Podstrani, te postupku vezanim uz utvrđivanje površine nekretnina u Donjoj Podstrani.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- Izvod 70/2025.
- Izvod 5/2026.