

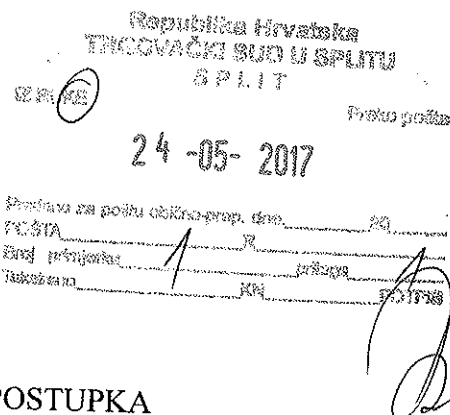
ARTIUM SPALATUM d.o.o. za graditeljstvo i usluge
Split, Poljička cesta 20B,920
Broj spisa: 1.St-159/2014.
OIB: 75237018400

Zastupan po stečajnoj upraviteljici

Meri Šitić, Šime Ljubića 7, Split

Mail adresa: merisitic@yahoo.com ; mob: 098 205 828

U Splitu, 20.06.2017.



IZVIJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA
I STANJE STEČAJNE MASE
Obrazac 20.

TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA od posebnog ročišta održanog 06.12.2016.

Rješenjem Trgovačkog suda poslovni broj 11.St-159/2014. Od 08.06.2015. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o.

Na ispitnom ročištu održanom 27.06.2016. i posebnom ročištu održanom 06.12.2016. ispitane su i utvrđene tražbine

VJEROVNIK	Prijavljene tražbine	Utvrđene tražbine	Osporene tražbine po steč.upravitelju	Osporene tražbine po vjerovnicima
I viši isp.red	1.493.919	1.493.919		
II viši ispl.red	364.567.701	25.269.367	157.977.307	181.321.027
UKUPNO	366.061.620	26.763.286	157.977.307	181.321.027

Na prvom ispitnom ročištu, vjerovnik Tomislav Baus i ostali vjerovnici su osporili dio tražbina koje je priznao stečajni upravitelj a da za iste nisu u propisanom roku pokrenuli parnične postupke za osporene tražbine vjerovnika:

- Grada Splita u iznosu od..... 17.265.973,87
- Monter projekt d.o.o. u iznosu od4.264.611,51
- Arkada d.o.o. Dugopolje u iznosu od..... 2.287.318,93
- RH Minist.financija.....4.973.087,58
- Victa d.o.o.....11.200.000,00
- H-ABDUCO d.o.o..... 137.830.449,86
- UKUPNO 177.821.441,75

Iznos utvrđenih tražbina iznosi $26.763.286,00 + 177.821.441,75 = 204.584.727,75 \text{ kn}$ pa se smanjuje iznos osporenih tražbina po vjerovnicima za isti iznos ($181.321.027 - 177.821.027$) = **3.500.045,00 kn.** za koji iznos su vjerovnici ustrajali u osporavanju.

Napomena: Dana 8.veljače 2017.zaprimljena je obavijest vezano za potraživanje koje je stečajni vjerovnik H-abduco d.o.o.imao prema stečajnom dužniku Atrium Spalatum d.o.o.u stečaju. Utvrđeno potraživanje ustupom je prenjeto na novog vjerovnika ADRIATIC ASSET d.o.o. za usluge, sa sjedištem na adresi Radnička cesta 80, Zagreba, OIB: 18846383988. Ugovor je potpisan dana 15.12.2016.Ujedno smo obaviješteni da je EOS MATRIX d.o.o. Zagreb , društvo opunomoćeno od strane novog vjerovnika za poslove servisiranja i naplate potraživanja prema dužnicima pa tako i prema Atrium Spalatum d.o.o. u stečaju.

U proteklom periodu poduzimale su se radnje za rješenje dugogodišnjih problema evidencije potroška vode. Vodu se sudski postupci koje je pokrenuo tužitelj Vodovod i kanalizacija d.o.o. Sljedom nelogičnih činjenica izvršeni su izvidi više puta na nekretnini u konstatirano da je došlo do zamjene brojila stanara i korisnika poslovnih prostora-zapad. Iako je zgrada dobila uporabnu dozvolu 2012.godine, do danas je mali broj ureda i poslovnih prostora u funkciji, i činjenica da nisu imenovali upravitelja koji bi sukladno zakonu poduzimao radnje, bitno utječe na rješavanje svih bitnih problema koji su očiti iz dana u dan.

PARNICE:

U proteklom periodu nastavile su se radnje za kompletiranje pravne dokumentacije koja je preuzeta od odvjetnika koji su zastupali stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka, kao što se izvijestilo na prvom ispitnom ročištu i na posebnom ročištu. U proteklom periodu potpisane su dvije sudske nagodbe i to sa vjerovnicima osporenih tražbina i to: Groing gradnja d.o.o. i Berica d.o.o.

Poduzete su sve zakonom dozvoljene radnje za povrat garaža u posjed stečajnog dužnika. Nakon donesene privremene mjere radi osiguranja nenovčane tražbine, stečajni dužnik je kao tužitelj dana 21.11.2016. godine podnio Trgovačkom sudu u Splitu tužbu protiv predloženika ATRIUM PARKIN d.o.o.Split, kao tuženika radi raskida Ugovora o upravljanju podzemnom garažom, iseljenja, predaje u posjed i brisanja zabilježbe koja je provedena u Zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Splitu pod brojem Z-10161/13. Rješenjem o privremenoj mjeri stečajni dužnik pozvan da u roku 15 dana pokrene parnicu protiv tuženika Atrium parking d.o.o.koja se vodi pred Trgovačkim sudom pod poslovnim brojem Ref 8: P-752/2016.

II. STANJE STEČAJNE MASE

U izvještaju koji je izrađen za posebno ročište održano 06.12.2016. iskazana je vrijednost imovine stečajnog dužnika kako dugotrajne tako i kratkotrajne imovine te zaliha stanova, poslovnih prostora i ureda izgrađenih u nekretnini-zgradi sljedećih karakteristika:

Ukupna bruto izgrađena površina iznosi 31.417m² a sve izgrađeno na Po3+ Po2+ Po1 + Sut 1 +Sut2 + Pr + 8Kat. Osim stanova, poslovnih prostora i ureda u objektu je izgrađena podzemna garaža sa 341 parking mjestom. Vodi se kao imovina društva po vrijednosti od 38.529.317,61 kao i zemljište ispod garaža u iznosu od 17.566.070,66 kn.

Pregled imovine:

A. dugotrajna imovina.....	59.805.460,94
B. kratkotrajna imovina	1.850.506,79
C. <u>zalihe stanova,posl.pr. i uredi.....</u>	<u>46.457.271,97</u>
UKUPNO.....	108.113.239,70

U periodu od otvaranja stečajnog postupka unovčena je imovina stečajnog dužnika u ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Splitu broj: Ovr-7616/15 i to nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, ZU 15817., poduložak 133,134,135 i 136. K.O. Split.(poslovni prostori pod brojem 58, 59, 60 i 61 za vrijednost od 10.718.549,96 koji iznos je prenesen Rješenjem Općinskog suda. Rješenjem o namirenju Trgovačkog suda u Splitu od 14.listopada 2016. izvršena je raspodjela kupovine, na način da se namirila tražbina razlučnog vjerovnika VICTA d.o.o. u iznosu od 10.579.949,96kn.

Dugotrajna imovina društva koja se vodi u klasi nula (cto 060 do 0691) , imovina je stečajnog dužnika koju čine:

1. Garaža.....	37.459.058,78
2. Ured broj 4.....	881.058,78
3. Ured broj. 5.....	264.148,70
4. Zemljište ispod poslov. pr.58-61.....	700.484,66
5. Zemljište ispod garaže.....	17.566.070,66
6. Zemljište ispod ureda broj 4.....	241.902,05
7. <u>Zemljište ispod ureda broj 5.....</u>	<u>76.713,69</u>
UKUPNO:	59.496.646,94

U evidenciji gotovih proizvoda koji se vode u knjigama društva na popisu zaliha per. 31.12.2014. u vrijednosti od 46.457.271,97 odnosno kao zalihe robe za daljnju prodaju su: 11 stanova, 31 poslovni prostor i 11 ureda koji su uknjiženi po Elaboratu o etažiranju iz 2004. u zemljišnim knjigama Općinskog suda u z.k. ulošku 15817 k.o. Split.

Na prvom ročištu je dostavljen na uvid TABELARNI PREGLED NEKRETNINA sa svim bitnim elementima.

Nakon svih utvrđenih činjenica koje prate svaku pojedinu nekretninu društvo je vlasnik :

- dva slobodna stana i to stan broj 15 i 30.
- trinaest poslovnih prostora: 6, 12, 16, 17, 26, 27, 39, 41, 42, 43, 45, 50, 69,
- deset ureda : 4, 12, 17, 18, 19, 21, 22, 23.

Napomena: Sve raspoložive nekretnine su opterećene hipotekom i za iste je upisana zabilježba ovrhe broj: Ovr- 4348/14.

Razlučni vjerovnik je angažirao TREZORINVEST d.o.o. iz Zagreba da izvrši procjenu slobodnih nekretnina, odnosno nekretnina koje se ne vežu uz imena poznatih kupaca. Ukupna procijenjena tržišna vrijednost na dan izrade vještva iznosi 23.689.000,00kuna odnosno 3.099.650,64 EUR-a.

PONAVLJAM: Iz pregleda imovine koji prikaz su napravile stručne službe društva na dan otvaranja stečajnog postupka, u objektu su izgrađena:

- 61 stan, ukupne površine 7.486,60m².
- 62 poslovna prostora, ukupne površine 5.759,69m²
- 27 uredskih prostora, ukupne površine 2.815,32m²

Napomena: U zemljišnim knjigama Općinskog suda do danas nisu provedene izmjene u skladu sa sadašnjim izvedenim stanjem na objektu.

U odnosu na garažni prostor – koji je izgrađen u podrumu 5, podrum 4, podrum 3, podrum 2, a koja se sastoji od: garažnog prostora, prostora kontrole ulaska, pješačkog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora, drvarnica i spremišta, ukupne površine 9.629,03m². a koji je podijeljen na 341 garažno mjesto , od čega je 117 parking mjesta rezervirano za vlasnike stanova i poslovnih prostora tj.za režim puno za prazno i odvojeno je od ostatka garaže, a ostala 224 parkirna mjesta namijenjena su za javno korištenje. Dana 5.svibnja 2012.god. potpisan je Ugovor o upravljanju podzemnom garažom uz održavanje i naplatu parkiranja sa društvom Atrium parking d.o.o., Poljička cesta 20B, Split, OIB: 31485057933. na rok od 10 godina i upisao pravo prvokupa u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu.

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika poduzete su radnje za povrat nekretnina – garaža od ATRIUM PARKINGA d.o.o. koji se izjasnio Sudu da ne prihvaća raskid Ugovora.

Dana 15.05. 2017. konačno je sudskim putem izvršena primopredaja garaža.

Dana 12.05.2017. godine prokurist društva Atrium parking d.o.o. istakao je obavijest o zatvaranju garaža. U periodu od 12.05. do 15.05.2017. demontirao je svu opremu koja je bila u funkciji registracije i naplate parkiranja: softver, rampe, čitači, video nadzor i kod primopredaje ističe kako je to njihova imovina koju su uzeli na leasing od društva ŠIROKOPOJASNE MREŽE d.o.o . Split, (plaćanje na 60 obroka i nakon toga preuzimanje u vlasništvo u koliko su vršili uredna mjesečna plaćanja.)

Bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika zaboravio je činjenicu da je 08.03.2012. sačinjen Zapisniku o tehničkom pregledu stambeno poslovne građevine sa trafostanicom te da je za ishođenje uporabne dozvole sva ta oprema isporučena i ugrađena od društva NICOMI d.o.o. iz Splita što je razvidno iz Zapisnika koji su pratili glavnu knjigu gradilišta.

I ovaj dio nekretnine je opterećen razlučnim pravom.

Vrijeme je potvrdilo isticanu činjenicu da stečajnu masu činu nekretnine opterećene razlučnim pravom i da samo nastavkom poslovanja, iznajmljivanjem garaža će se ostvarivat prihod iz kojeg će se prvenstveno pokrivati troškovi vođenja stečajnog postupka. Stečajna upraviteljica je zbog te činjenice poduzela radnje za proširenje registrirane djelatnosti i ishodovala proširenje koje je upisano u Registru Trgovačkog društva.

PREGLED PROMETA PO TRANSAKCIJSKOM RAČUNU

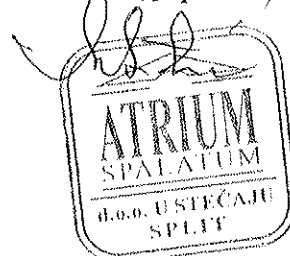
BROJ : HR81 2500 0091 1014 32632

u privitku.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

1. Provesti sve potrebne radnje za hitno puštanje garaže u rad i paralelno provoditi radnje sukladno zakonu o zaštiti.
2. Potpisati Ugovore o mjesečnom korištenju 117 rezerviranih parking mjesta sa vlasnicima stanova, poslovnih prostora i ureda.
3. Poduzeti sve radnje za što veću popunjenost preostalih 224 parking mjesta.
4. Započeti postupak prodaje procijenjenih nekretnina u stečajnom postupku.

Stečajna upraviteljica
Meri Šitić, dipl.oec.



PREGLED PROMETA PO TRANSAKCIJSKOM RAČUNU
BROJ HR81 2500 0091 1014 32632

Stanje 09.11.2016. (zadnje izvještajno ročište)	278.459,55
Priliv	2.132,73
Odliv	-178.465,51
Stanje na dan 22.05.2017.	102.126,77

PRILIV

- prihodi od najma	2.079,00
- prihodi od kamata	53,73
UKUPNO PRILIV	2.132,73

ODLIV

- dobavljači	145.144,34
- sudske pristojbe	8.710,00
- knjigovodstvene usluge	22.881,85
- platni promet	1.207,57
- poštarine i ostalo	521,75
UKUPNO ODLIV	178.465,51

Pregled izvršenih plaćanja dobavljačima:

Odvjetnica J. Meštrović Kologranić	78.365,46
JB Marija Ivančić	16.370,03
Hrvatski telekom	6.627,25
HEP	328,36
Odvjetnik Ico Škarpa	1.856,25
FINA	605,00
Čistoća	922,40
Falcon	1.039,69
JB Ante Zlokić	2.012,50
Vodovod i kanalizacija	36.783,40
Dalija	234,00
Ukupno	145.144,34

Stečajni upravitelj



Meri Šitić

