

Temeljem odredbi Stečajnog zakona, te rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj: 14. St-63/15. od 14. siječnja 2015. godine, stečajni upravitelj društva BOŽEN – CO. d.o.o. u stečaju u stečaju podnosi

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA

Dana 13. svibnja 2015. godine zaprimljen je prijedlog Republike Hrvatske, zastupane po Županijskom državnom odvjetništvu u Splitu za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom BOŽEN – CO. d.o.o., Split.

Predlagatelj je istaknuo da je pokrenuo ovršni postupak radi naplate dospjelih poreznih obveza, te da dospjele a nenamirene obveze na dan 07.svibnja 2015. godine iznose 8.980.318,43 kn. Isto tako vjerovnik je utvrdio da dužnik nije u mogućnosti ispunjavati svoje tekuće obveze te da je do dana podnošenja prijedloga račun dužnika u blokadi ukupno 1749 dana.

Dužnik se protivio prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka te dostavo dokaz da je dana 25.svibnja dostavljen prijedlog za pokretanje predstečajne nagodbe. Budući da je FINA u svom rješenju od 28.srpnja 2015. odbacila prijedloga za otvaranje predstečajne nagodbe, a budući da su ispunjeni uvjeti za otvaranje stečajnog postupka, jer je ispunjen stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje, te budući da je utvrđeno postojanje novčane tražbine predlagatelja, to je doneseno rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad navedenim trgovačkim društvom pod gornjim brojem, dana 14.siječnja 2016. godine, kojeg dana je rješenje istaknuto na e-Oglasnoj ploči Suda.

I - Pravni i vlasnički status

BOŽEN – CO. d.o.o., je društvo ograničene odgovornosti registrirano u Trgovačkom sudu u Splitu 1995. godine pod MBS 060097094, OIB: 30689118861.

Sjedište društva je u ulici Put Supavla 39, Split. Osnivači društva su Branimir i Božen Živaljić. U tijeku poslovanja vršene su izmjene Društvenog ugovora kojima su se mijenjale odredbe o predmetu poslovanja. Temeljni kapital društva iznosio je 18.600,00 kn te je odlukom člana Društva od 19.svibnja 2015. godine povećan uplatom u novcu za novi poslovni udio te isti iznosi 20.000,00 kn.

BOŽEN – CO. d.o.o iz Splita je trgovačko društvo s ograničenom odgovornošću za izvođenje radova u građevinarstvu i pružanje usluga.

Uz mnogobrojne djelatnosti poduzeće se primarno bavilo izgradnjom i prodajom stambenih objekata, izvođenjem radova u niskogradnji (iskopi).

Šifra djelatnosti prema NKD iz 4120 Gradnja stambenih i nestambenih zgrada.

Uprava Društva prije otvaranja stečaja

Prije otvaranja stečaja dužnost jedinog člana uprave Društva u svojstvu direktora obnašao je Branimir Živaljić OIB: 15134640437, iz Podstrane Grljevačka 113.

II - Poslovanje dužnika, trenutačni gospodarski položaj, te njegovi uzroci i posljedice

Prema očitovanju osnivača i zakonskog zastupnika Dužnika, Društvo je osnovano za obavljanje osnovne djelatnosti visokogradnja i niskogradnja.

Društvo je niz godina poslovalo uspješno te se bavilo izvođenjem radova u niskogradnji te financiranjem i izgradnjom objekata visokogradnje u svojstvu glavnog izvoditelja na području srednje Dalmacije i dijelom na području Dubrovačko neretvanske županije.

Društvo je vršilo financiranje projekata od 1998. godine, te sudjelovalo u izvođenju radova u svojstvu glavnog izvoditelja, dok su za dio radova angažirani kooperanti i pod izvoditelji.

Izradu projektne dokumentacije izvodili su projektantski biroi budući da Društvo nije bilo registrirano za tu djelatnost.

Od stambeno poslovnih objekata zz je istaknuo stambeno poslovni objekat u Slavićevoj ulici u kojoj su prodani svi stambeni prostori, a samo dio poslovnih prostora ostao je neprodan. Projekt je realiziran dijelom iz vlastitih sredstava a dijelom iz kredita Hyp Leasing banke. Stambeno poslovni objekt zgrada na Pazdigradu u kojoj je 105 stanova sa podzemnim garažama i vanjskim parkirnim mjestima, od čega je dio podzemnih garaža ostao neprodan. Isto tako stambeni objekat na Radoševcu kao i stambeni objekti na Žnjanu.

Pored stambenih objekata društvo je vršilo izgradnju kanala za TT kabelske mreže, hidrantske mreže, radove na dalekovodima, iskope kanala za postavljanje visokonaponske el. mreže itd. U tijeku 2008. godine društvo Božen – Co d.o.o. preuzelo je poslove podizvođača i garanta za dobro izvršenje posla društva Privrednik p.u.t.z. koji je na natječaju dobio posao gradnje 24 objekta u Sutivanu na otoku Braču. Investitori su bili stranci sa novoosnovanom tvrtkom Euro Property Prospects Nekretnine d.o.o., a investitor je djelovao isključivo preko prokurista i project managera. Budući da investitori nisu realizirali prodaju budućih kapaciteta na tržištu pa su nedostajala novčana sredstva to se odrazilo na nabavu materijal i pružanje usluga, tako da je u 2010. godini preuzeto gradilište od strane Privrednik p.u.t.z. a kasnije od tvrtke Božen-Co d.o.o. Dužnik je koristio kredit Hypo Alpe Adria Banke d.d., a problemi su nastali kada Dužnik nije mogao redovito servisirati obveze po kreditima zbog čega je Banka blokirala žiro račun, što je onemogućilo daljnji rad jer su otkazane usluge kooperanata te dobavljača za potreban materijal.

Dužnik nije mogao sam riješiti problem vezano uz ulaganja na otoku Braču jer se investitor iz Engleske povukao, a društvo otišlo u stečaj koji se još uvijek vodi na Trgovačkom sudu u Splitu.

Isto tako problem nije bilo moguće riješiti ni prodajom preostalih nekretnina - garažnih parkirnih mjesta u nekretninama na Žnjanu i Pazdigradu, kao ni nekretnine u Podstrani i Splitu (Kopilica) jer je na istim upisano založno pravo u korist Hxpo Alpe Adria Banke.

Budući da je žiro račun bio blokirao te se nisu plaćale obveze prema Banci, Banka je kao i neki dobavljači pokrenula ovršne postupke radi ostvarivanja naplate svog potraživanja.

Isto tako je i Porezna uprava pokrenula ovršni postupak radi naplate potraživanja s osnova poreza i doprinosa kao i pdv-a i drugih poreznih obveza. U lipnju 2014. godine oglašena je javna prodaja na kojoj je prodana oprema i to vozila koja su bila u imovini Društva.

U tijeku 2013. i 2014. dužnik je otkazao ugovore o radu svim zaposelnicima budući da nije imao ugovorenih poslova jer nije mogao redovito servisirati svoje obveze.

Poslovne knjige je nakon odlaska djelatnice iz računovodstva preuzeo knjigovodstveni servis vlasnice Ana Rajčić.

Sastavljen je završni račun za 2014. godinu te provedena knjiženja za 2015. godinu. Voditeljica knjig.servisa istaknula je da budući da nisu dostavljene sve fakture i obračuni koji terete dužnika posebno kamate po kreditima te komunalne i vodne naknade kao i obveze za pričuvu iste nisu knjižene zaključno sa 31.12.2015. godine. isto tako istkanula je da nije provodila kompenzacije budući da je žiro račun u blokadi.

U trenutku otvaranja stečaja Društvo nema uposlenih djelatnika. U 2010. godini zapošljavalo je 29 djelatnika u 2011. je uposleno 19 djelatnika, u tijeku 2012. 12 djelatnika, 2013. 6 djelatnika, 2014. 1 djelatnik koji je objavljen u 2015. godini.

Zakonski zastupnik je istaknuto da Dužnik duže vrijeme ne posluje pa je stoga i smanjen broj djelatnika iz godine u godinu.

Financijski izvještaji

Prilikom preuzimanja knjigovodstvene dokumentacije Dužnika, preuzela sam samo dokumentaciju koja se odnosi na završne račune od 2010. - 2015. s napomenom da nije bilo moguće isprintati glavnu knjigu od 2010 godine pa tako nije bilo moguće

razmatrati pojedine stavke iz tog perioda budući da su iskazane obveze i potraživanja u zbirnom iznosu na konto karticama.

Račun dobiti i gubitka za razdoblje 2010. – 2015. godine

Pregled ostvarenih prihoda i rashoda

Godina	PRIHODI	RASHODI	Gubitak	Dobit nakon oporezivanja
2009.	36.797.377	35.391.503		1.091.508
2010.	16.043.500	16.524.015	480.515	
2011.	5.018.910	5.608.231	589.321	
2012.	1.865.958	4.390.071	2.524.113	
2013.	421.692	2.909.627	2.487.935	
2014.	361.459	1.170.169	808.710	
2015.	210.014	20.706.567	20.496.552	

Iz pregleda ostvarenih prihoda i rashoda evidentno je da je dužnik do 2010. godine poslovao pozitivno te da je ostvarivao prihode koji su bili dovoljni da se podmire ukupno rashodi nastali u poslovanju te da se još ostvari i dobit kao pozitivna razlika između prihoda i rashoda

Problemi nastaju 2010. godine kada dužnik preuzima obvezu izgradnje objekata za koje nije imao razrađenu financijsku konstrukciju, pa uz probleme i krizu u građevinarstvu te lošu likvidnost zapada u sve dublje probleme.

Pored potrebe za velikim ulaganjima, te zbog nemogućnosti pravovremenog plaćanja obveza prema PU i bankama, stavka kamata i zateznih kamata predstavlja veliko opterećenje koje se evidentira već od 2011. godine. Isto tako dugoročne obveze koje su bile iskazane u 2010. godini prenose se u kratkoročne obveze što je znatno nepovoljnije za društvo koje već ima problema sa likvidnošću.

Iako iz evidencije u poslovnim knjigama nije iskazano povećanje obveza prema bankama koje je nastalo za kamatu kao i zatezne kamate zbog neplaćanja obveza iste obveze nisu knjižene do otvaranja stečaja, te su proknjižene tek nakon otvaranja stečaja pa je u 2015. godini iskazan i veći gubitak koji je inače trebao biti iskazan u proteklom periodu. U tijeku 2013. i 2014. godine dužnik ne obavlja svoju djelatnost a osvareni prihodi čine naplatu po zakupu te prodaji imovine. Istovremeno troškovi rastu jer se dio troškova odnosi na troškove koji prate neprodane nekretnine i to komunalna i vodna naknada, troškovi pričuve u stambenim objektima te trošak struje.

Pregled imovine i društva prema stanju u knjigovodstvu društva

IMOVINA	2010.	2011.	2012.	2013.	2014	2015.
Dugotrajna imovina	1.529.704	1.168.295	1.118.941	990.180	990.355	843.605
- materijalna imovina	1.133.808	938.493	889.139	844.904	805.079	764.681
- financijsk imovna	77.754	77.754	77.754	77.754	77.754	77.754.
- potraživanja	318.412.	152.048	152.048	67.522	67.522	
Kratkotrajna imovina	60.876.718	64.837.324	58.250.718	56.772.202	56.924.910	55.609.418
- zalihe	21.254.311	20.994.513	29.653.200	29.653.230	29.653.230	29.589.054
- Potraživanja ok kup.	37.587.288	42.166.667	27.105.919	25.627.402	25.780.110	24.528.794
- fin.imovina	2.035.109	1.676.144	1.491.569	1.491.570	1.491.570	1.491.570
- ostala potraživanja	25.032					
UKUPNO AKTIVA	62.431.454	66.005.619	59.369.659	57.762.382	57.875.265	56.453.023

OBVEZE	2010.	2011.	2012.	2013.	2014	2015.
KAPITAL I REZERVE	2.793.503	2.204.182	-319.931	-2.807.924	-3.616.634	-24.111.689
- upisani kapital	18.880	18.880	18.880	18.880	18.880	20.280
-Zadržana dobit ili gubit.	3.255.138	2.774.623	2.185.302	-338.869	-2.826.804	-3.255.138
- GUBITAK	480.5815	589.321	2.524.171	3.255.138	3.255.138	27.387.107
DUGOROČNE OBVEZE	22.282.038					
KRATKOROČNE OBVEZE	37.355.913	63.801.437	59.689.590	60.570.306	61.491.899	80.564.712
- Zajmovi depoziti	10.914.154	11.336.564	8.938.674	8.974.819	8.974.819	8.086.075
- banke	3.877.278	25.396.759	25.396.758	25.396.758	25.396.758	51.779.291
- predujmovi	1.782.537	1.782.537	585.445	585.445	585.445	583.087
- dobavljači	14.657.148	17.298.937	15.150.025	13.829.088	14.046.769	8.245.684
- zaposlenici	935.855	1.738.129	2.198.788	2.461.298	2.512.244	2.827.379
- porezi doprin.i drugo	5.138.481	6.248.511	7.123.733	9.026.730	9.674.511	8.496.026
- ostale kr.obveze	50.460		296.167	296.168	301.353	547.170
UKUPNO PASIVA	62.431.454	66.005.619	59.369.659	57.762.382	57.875.265	56.453.023

4. Podaci o imovini društva

Za razdoblje od početka poslovne godine pa do dana otvaranja stečaja 14. siječnja 2016. nije bilo većih promjena izuzev računa za struju i vodu te komunalnu i vodnu naknadu koje terete pojedine nekretnine, kao i troškovi pričuve koje obveze su vjerovnici dužni prijaviti u stečajnom postupku, a nakon otvaranja stečaja će iste obveze biti ostale obveze stečajne mase. Isto tako Dužnik je refakturirao dio obveza koje se odnose na nekretninu koja je u zakupu. Naime, u trenutku otvaranja stečaja za dvije nekretnine je Dužnik imao ugovor o zakupu i to poslovni prostor u Slavićevoj ulici 15 sa Metronet telekomunikacije d.d, te ugovor o zakupu za jednosoban stan u Splitu na adresi Tučepaska 10. Najmoprimcima se izdaju računi prema ugovoru o zakupu, a obveza se podmiruje u zakonskom roku.

Vrijednost imovine iskazuje se prema knjigovodstvenim podacima zaključno s 31.12.2015. godine, a navedeni podatak ne može se smatrati sadašnjom vrijednosti jer ona predstavlja vrijednost koja će biti ostvarena prilikom prodaje što ovisi o stanju na tržištu a isto tako i o stanju pojedine stavke nekretnine koje je potrebno procijeniti od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

Na temelju podataka iz bilance stanja per 31. prosinca 2015. godine društvo stečajni dužnik iskazuje slijedeće predmete stečajne mase i njihove vrijednosti:

DUGOTRAJNA IMOVINA

Dugotrajnu imovinu društva sačinjavaju predmeti imovine knjigovodstveno iskazani u klasi 0 bilance društva, i to:

1. Nematerijalna imovina -

- sastoji se od softver opreme koja je u cijelosti otpisana te je knjigovodstvena vrijednost 0,00 kn a sadašnja vrijednost također je 0,00 kn jer su programi zastarijeli i nije ih moguće koristiti.

II. Materijalna imovina

a) oprema – sadašnja knjig.vrijednost iznosi 1.068,85 kn

Materijalna imovina - sastojale se od baraka i montažnih zgrada te drvenih konstrukcija koje je dužnik koristio pri obavljanju djelatnosti a koje su također u cijelosti otpisane i ne nalaze se u posjedu dužnika.

Ostala materijalna imovina - postrojenja, oprema, alati i transportna sredstva nabavljena su za 1.285.620,35 kn, a ista su tijekom godina otpisana tako da knjigovodstvena vrijednost iznosi 1.068,85 kn. U trenutku otvaranja stečaja dužnik je u posjedu nekoliko kompjutera, fotokopirnog aparata i printera koji nisu u funkciji, te nekoliko kancelarijskih stolova i ormara.

b) Ulaganje u nekretnine u iznosu 764.684,11 kn.

Kto 050 – ulaganje u nekretnine - zemljište koje obuhvaća ulaganje u zemljište u Slavićevoj ulici u iznosu od 299.837,28 kn

Kto 051 - ulaganje u građevine - nekretnine Slavićeva iznos od 769.401,72 kn

Kto 059 - akumulirana amortizacija ulaganja u građevine umanjuje - otpisuje vrijednost ulaganja u iznosu od 304.554,89 pa vrijednost ulaganja u nekretnine iznosi 764.684,11 kn.

c) financijsku imovinu

Ulaganja u dionice društva Croex d.o.o. koje društvo je u predstečajnoj nagodbi koja je potpisana na Trgovačkom sudu u Splitu. U bruto bilanci društva iskazano je da se radi o dionicama Interkonzalting Zagreb iako se radi samo o dionicama Croex d.o.o. u iznosu od 77.754,00 kn.

KRA TKOTRAJNA IMOVINA - iskazuje se kao:

a) potraživanja:

- od kupaca u zemlji	24.429.654,30
- potraživanja od držav.inst.	99.140,44
<u>Ukupno potraživanja</u>	<u>24.528.794,74</u>

Već iz ovog pregleda potraživanja je evidentno da iskazano nije realno budući da Dužnik znatno više duguje prema Poreznoj upravi po raznim osnovama, ali da nisu provedene kompenzacije.

Potraživanja od kupaca odnose se na potraživanja po računima za obavljene usluge ili prodane nekretnine. Za najveći dio potraživanja upitna je mogućnost naplate budući da je za dio potraživanja nastupila zastara. Isto tako prema drugim podacima u poslovnim knjigama je vidljivo da je dio potraživanja naplaćen ali da nisu provedena knjiženja, na što me upućuje podatak da su kupcima izdata brisovna očitovanja za uknjižbu.

b) financijska imovina dani kratkoročni krediti

- dani zajmovi 1.491.569,57

Odnosi se na zajam koji je odobren povezanom društvu Privrednik putz koji je u stečaju.

c) Zalihe

se iskazuju u klasi 6 - i predstavljaju proizvodnju u tijeku zemljišta koja su u pripremi za gradnju pa su plaćeni troškovi komunalija, te gotove proizvode što u građevinarstvu predstavljaju gotove nekretnine koje su predmet prodaje.

<u>Konto 600 - proizvodnja u tijeku</u>	<u>11.539.835,37</u>
- Podstrana zemlja i komunalije	1.318.043,40
- Slavićeva 2	75.950,00
- Kopllica zemlja i priprema	10.145.841,97

<u>Konto 630 - Gotovi proizvodi</u>	<u>18.049.219,09</u>
- Žnjan - građevni dio	1.055.559,60
- Radoševac - građevni dio	58.183,63
- Pazdigrad građevni dio	2.179.502,57
- Slavićeva građevni dio	10.517.767,11
- Slavićeva zgrada i komun.	2.757.320,96
- Pazdigrad	656.385,80
- Radoševac	120.762,14
- Žnjan - 1	98.186,88
- Žnjan - 3	605.550,40

Upravo gore navedene zalihe čine zemljišta i gotove nekretnine koje su predmet prodaje i predstavljaju stečajnu masu dužnika.

Prema podacima u zemljišnim knjigama kao vlasnik velikog dijela nekretnina upisan je stečajni dužnik Božen - Co d.o.o., iako je dio nekretnina dužnik u tijeku poslovanja prodao trećim osobama ali koje se nisu upisale u zemljišnim knjigama kao vlasnici. Kupci koji se nisu upisali kao vlasnici na dijelu nekretnina podnijeli su prijavu - obavijest stečajnom upravitelju o postojanju izlučnog prava - odnosno zahtjev da se navedene nekretnine izluče iz stečajne mase, pa su takve nekretnine iskazane u tablici izlučnih vjerovnika.

Preostale nekretnine koje predstavljaju stečajnu masu i upisane su u zemljišnim knjigama K.o. Split i Donja Postrana, te za iste ne postoje kupoprodajni ugovori prema kojima je stečajni dužnik izvršio prodaju nekretnina sastoje se od:

1. Katastarska općina SPLIT:

SLAVIĆEVA

58. etaža 914/4022, čest. zem. 9113/1, zkul 16090, poduložak 58, dijela koji je suvlasnički povezan sa dijelom zgr. U naravi dvoetažni poslovni prostor označen 2.02. u podrumu 2, sveukupne podne površine 1204,67 m².

31. etaža 32/4022, čest. zem. 9113/1, zkul 16090, poduložak 31, dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21,38 m², označen br. 1.08, u podrumu I.

30. etaža 32/4022, čest. zem. 9113/1, zkul 16090, poduložak 30, dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21,45 m², označen br. 1.06, u podrumu I.

29. etaža 59/4022, čest. zem. 9113/1, zkul 16090, poduložak 29, dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 39,07 m², označen br. 1.03, u podrumu I.

28. etaža 87/4022, čest. zem. 9113/1, zkul 16090, poduložak 28, dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 57,33 m², označen br. 1.01, u podrumu I.

22. etaža 62/4022, čest. zem. 9113/1, zkul 16090, poduložak 22, dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 40,99 m², označen br. 0.15, u prizemlju.

- Čest. zem. 9101/1, čest. zem. 9101/2, čest. zgr. 3317, zkul. 3670, površine 127 m², označeno neplodno - dvor

- Čest. zem. 9101/3, zkul. 7825 površine 34 m², označeno kao zgrada – dvor,

- čest. zem. 9113/2, zgr. 1066, zkul. 15431 označeno zgrada, dvor, zgrada površine 469 m².

ŽNJAN

- čest. zem. 253/25, 253/26, 253/31, zkul. 10057, površine 15 m² označeno kao vinograd,

- čest. zem. 48/6, zkul. 8674 površine 4 m² označeno kao neplodno,

DIO 1. etaže 109/958, čest.zem. 48/2, zkul 17865, poduložak 1, dijela povezanih s apartmanskim prostorom, označenim kao PO-2, koji se sastoji od sobe, kupaoalice, blagovaonice, kuhinje i dnevnog boravka, ukupne neto površine 58,18 m² i pripadajućeg vrta od 40,70 m² i parkirnog mjesta br. 7, površine 10,08 m², sveukupne površine 108,96 m², u podrumu.

3.etaža 10/958, čest.zem. 48/2, zkul 17865, poduložak 3, dijela povezanih sa skladišnim prostorom, označenim br.1, koji se sastoji od tri sprema i predprostora, ukupne neto površine 9,91 m², u podrumu.

43.etaža 43/2137, čest.zem. 253/2, zkul 19310, poduložak 43, dijela čest.zem. 253/2 koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom jednog stambenog prostora na prizemlju, označen kao PR-4 M8-3B, u naravi jednosoban stan koji se sastoji od sobe, kuhinje, dnevnog boravka i blagovaonice, kupaoalice, hodnika i sprema, sveukupne površine 42,49 m².

4.etaža 13/2137, čest.zem. 253/2, zkul 19310, poduložak 4, dijela čest.zem. 253/2 koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta u podrumu, označeno G.P.M.4 M8-3, ukupne površine 12,94 m².

5.etaža 13/2137, čest.zem. 253/2, zkul 19310, poduložak 5, dijela čest.zem. 253/2 koji je suvlasnički do povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta u podrumu, označeno G.P.M.5 M8-3, ukupne površine 13,19 m².

9.etaža 14/2137, čest.zem. 253/2, zkul 19310, poduložak 9, dijela čest.zem. 253/2 koji je suvlasnički do povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta u podrumu, označeno G.P.M.9 M8-3, uk, pov.13,70 m².

12.etaža 13/2137, čest.zem. 253/2, zkul 19310, poduložak 12, dijela čest.zem. 253/2 koji je suvlasnički do povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta u podrumu, označeno G.P.M.12 M8-3, ukupne površine 12,91 m².

13.etaža 13/2137, čest.zem. 253/2, zkul 19310, poduložak 13, dijela čest.zem. 253/2 koji je suvlasnički do povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta u podrumu, označeno G.P.M.13 M8-3, ukupne površine 13,03 m².

14.etaža 13/2137, čest.zem. 253/2, zkul 19310, poduložak 14, dijela čest.zem. 253/2 koji je suvlasnički do povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta u podrumu, označeno G.P.M.14 M8-3, ukupne površine 13,03 m².

15.etaža 13/2137, čest.zem. 253/2, zkul 19310, poduložak 15, dijela čest.zem. 253/2 koji je suvlasnički do povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta u podrumu, označeno G.P.M.15 M8-3, ukupne površine 13,03 m².

17.etaža 22/2137, čest.zem. 253/2, zkul 19310, poduložak 17, dijela čest.zem. 253/2 koji je suvlasnički do povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta u podrumu, označeno G.P.M.17 M8-3, ukupne površine 22,42 m².

20.etaža 13/2137, čest.zem. 253/2, zkul 19310, poduložak 20, dijela čest.zem. 253/2 koji je suvlasnički do povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta u podrumu, označeno G.P.M.20 M8-3, ukupne površine 13,30 m².

22.etaža 17/2137, čest.zem. 253/2, zkul 19310, poduložak 22, dijela čest.zem. 253/2 koji je suvlasnički do povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta u podrumu, označeno G.P.M.22 M8-3, ukupne površine 16,62 m².

23.etaža 13/2137, čest.zem. 253/2, zkul 19310, poduložak 23, dijela čest.zem. 253/2 koji je suvlasnički do povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta u podrumu, označeno G.P.M.23 M8-3, ukupne površine 13,44 m².

15.etaža 12/2644, čest.zem. 253/4, zkul 19312, poduložak 15, dijela čest.zem. 253/4, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta označeno G.P.M. 46 M8-2, ukupne površine 11,68 m².

14.etaža 13/2644, čest.zem. 253/4, zkul 19312, poduložak 14, dijela čest.zem. 253/4, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta označeno G.P.M. 45 M8-2, ukupne površine 13,28 m².

16.etaža 12/2644, čest.zem. 253/4, zkul 19312, poduložak 16, dijela čest.zem. 253/4, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta označeno G.P.M. 47 M8-2, uk. površine 12,06 m².

22.etaža 11/2644, čest.zem. 253/4, zkul 19312, poduložak 22, dijela čest.zem. 253/4, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta označeno G.P.M. 53 M8-2, uk. površine 11,49 m2.

57.etaža 133/2644, čest.zem. 253/4, zkul 19312, poduložak 57, dijela čest.zem. 253/3, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom jednog stambenog prostora označen kao 4K-4 M8-2, u naravi četverosoban stan koji se sastoji od: sobe, kupaonice, sobe, kuhinje, sobe, dnevnog boravka, blagovaonice, ulaznog prostora, predprostora, sobe, i kupaonice, ukupne površine 96,86 m2, koji ima pripadajuće lođe: lođa (stvarne površine 41,33 m2) obračunske površine 30,99 m2 i lođa (stvarne površine 6,71 m2) obračunske površine 5,03 m2, sveukupne površine 132,88 m2.

43.etaža 80/2644, čest.zem. 253/4, zkul 19312, poduložak 43, dijela čest.zem. 253/4 povezanih sa samostalnom uporabnom cjelinom stan-etaža II. (drugog) kata, ukupne površine 79,85 m2, a sastoji se od ulaznog prostora, WC-a, sprema, pred prostora, 2 sobe, kuhinje +dnevnog boravka,kupaonice, te pripadajuće lođe (jug).

30.etaža 89/2644, čest.zem. 253/4, zkul 19312, poduložak 30, dijela čest.zem. 253/4, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stambenog prostora označen kao PR-1 M8-2, u naravi trosoban stan koji se sastoji od: sobe, kupaonice, kuhinje, dnevnog boravka i blagavaonice, sobe, hodnika, predprosotora, radne sobe i WC-a, ukupne površine 76,88 m2 i pripadajućeg predvrta (stvarne površine 48,04 m2) obračunske površine 12,01 m2, sveukupne površine 88,89 m2.

2.etaža 16/1914, čest.zem. 253/11, zkul 19314, poduložak 2, dijela koji je suvlasnički dio povezna sa garažnim parkirnim mjestom u podrumu, označeno G.P.M.2 M8-1, ukupne površine 16,48 m2.

45.etaža 48/1914, čest.zem. 253/11, zkul 19314, poduložak 45, dijela koji je suvlasnički dio povezan sa jednosobnim stanom na III. (trećem) katu, označen kao 3K-2 M8-1, koji se sastoji od radne sobe, hodnika, kupaonice, kuhinje, dnevnog boravka i blagovaonice sveukupne površine 43,90 m2 i pripadajuće lođe (stvarne površine 5,69 m2), obračunske površine 4,26 m2, ukupne površine 48,16 m2.

16.etaža 12/1914, čest.zem. 253/11, zkul 19314, poduložak 16, dijela koji je suvlasnički dio povezna sa garažnim parkirnim mjestom u podrumu, označeno G.P.M.16 M8-1, ukupne površine 12,24 m2.

Radoševac:

27.etaža 16/1587 čest.zem. 551/4, zkul. 17261, poduložak 27 koji se sastoji od dijela koji je suvlasnički povezan s posbnim dijelom zgrade u naravi garažno mjesto označeno G3 površine 16 m2

20. etaža 10/1587 čest.zem. 551/4, zkul. 17261, poduložak 20 koj se sastoji od dijela koji je suvlasnički povezan s posbnim dijelom zgrade u naravi parkirno mjesto PM 1 površine 14,05 m2.

Pazdigrad:

Sastoji se od etaža: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, na čest. Zem 1824/4 zkul. 16122, a koje u naravi čine garaže označene kao G - PO 2.

Kopilica:

Čest.ze. 5579/3 zkul. 19924, neplodno tri garaže ukupne površine 2701 m2.

K.o. Donja Podstrana

1.udio 1/1 čest.zem. 2921 zku 5452, u narvi kaline - pašnjak površine 641 m2,

1.udio 1/3 čest.zem. 2920 zkul. 5451 u naravi kaline - voćnjak površine 2986 m2,

1. udio 1/9 čest.zem. 2916/6 zkul. 5414 u narvi kaline - pašnjak površine 8180 m2

Na nekretninama je upisano založno pravo te su vjerovnici pokrenuli postupak ovrhe radi prodaje nekretnine i naplate svog potraživanja.

Isto tako na dijelu nekretnina na kojima kupci nisu izvršili prijenos vlasništva upisano je

pokretanje ovršnih postupaka.

U stečajnom postupku dio vjerovnika je istaknuo i svoje razlučno pravo koje je upisano na dijelu nekretnina za koje su pokrenuti ovršni postupci a svi razlučni vjerovnici iskazani su u tablici razlučnih vjerovnika.

Pregledom zemljišnih izvadaka utvrdila sam da je na stambenim zgradama na Žnjanu upisano pravo nadogradnje u korist društva Božen - Co. D.o.o., a isto tako da je jedan vjerovnik Mirko Tolo prijavio izlučno pravo na pravu nadogradnje na dva objekta. Prema izjavi ranijeg z.z. ovo je pravo koje se tek treba ishoditi i to od strane Grada Splita jer je potrebno ishoditi građevinsku dozvolu te suglasnost stanara. U poslovnim knjigama ovo pravo nije evidentirano.

Žiro račun - Stečajnom dužniku je žiro račun blokiran. Dužnik je imao otvoren žiro račun kod Hypo Alpe Adria Bank d.d., Splitske banke d.d. i Privredne banke d.d.

U stečajnom postupku otvoren je novi žiro račun kod Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb.

Obveze društva

- Obveze prema financijskim institucijama:	51.779.291,00	
- Obveze za zajmove, depozite i sl.	8.086.075,00	n
- Obveze s osnova kratkoročne pozajmice vlasnika	583.087,00	
- Obveze prema dobavljačima:	8.245.684,00	
- Obveze kratkoročne osteale	547.170,00	
- Obveze za neto plaće radnika i dr.obveze	2.827.379,00	
- Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	8.496.026,00	
UKUPNE OBVEZE	80.564.712,00	

SUDSKI POSTUPCI

Stečajnog dužnika je do otvaranja stečajnog postupka su u postupcima pred sudom zastupao odvjetnik Tomislav Krka i odvjetnik Stjepan Čaljkušić.

Pregled postupaka u kojima je dužnika zastupao odvjetnik Tomislav Krka:

1. U pravnoj stvari tužitelja-protutuženika Dorotea Budimir protiv tuženika-protutužitelja BOŽEN-CO d.o.o. Split u toku je parnični postupak koji se vodi kod Općinskog suda u Splitu pod brojem P1-8413/09. U navedenom postupku Općinski sud u Splitu donio je presudu broj P1-8413/09 od 22.11.2012.god. kojom presudom je pod točkom I. odbijen glavni tužbeni zahtjev tužitelja kojim je bilo naloženo tuženiku da isplati tužiteljici ukupan iznos od 476.316,38 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 07.03.2002.god. pa do isplate. Pod točkom II. djelomično je prihvaćen podredni tužbeni zahtjev tužitelja kojim je bilo naloženo tuženiku da isplati tužitelju iznos od 234.121,89 kn sa zakonskom zateznom kamatom koje teče od 07.03.2002.god. pa do isplate.

Ujedno je pod točkom III. odbijen kao neosnovan protutužbeni zahtjev tuženika kojim je bilo naloženo tužitelju da isplati tuženiku protuvrijednost od 5.916,15 EURA na ime naknadnih radova i opreme ugrađene u stanove.

Protiv naprijed navedene presude tuženik-protutužitelj je uložio žalbu, pa je presudom

Županijskog suda u Splitu broj Gžp-531/2013 od 23.01.2014.god. odbijena žalba tuženika-protužitelja BOŽEN-CO d.o.o. kao neosnovana i potvrđena prvostupanjska presuda u pobijanom dijelu pod točkom II. i u pobijanom dijelu pod točkom III. izreke prvostupanjske presude. Tuženik-protužitelj je protiv prvostupanjske i drugostupanjske presude uložio reviziju dana 26.03.2014.god., a koja revizija do danas nije riješena.

Temeljem navedene presude Dorotea Budimir je pokrenula ovršni postupak na Općinskom sudu u Splitu Ovr 972/15 koji je upisan u zemljišnim knjigama, te Ovr 4754/14

2. Kod Općinskog suda u Splitu vođen je postupak u pravnoj stvari tužitelja BOŽEN-CO d.o.o. Split protiv tuženika Provincijalat službenica milosrđa Split, radi utvrđenja, a koji postupak se vodio pod brojem P2-444/10.

U navedenom postupku Općinski sud u Splitu donio je presudu broj P2-444/10 od 13.05.2010.god., a kojom presudom je naloženo tuženiku Provincijalatu službenica milosrđa Split da izda tužitelju BOŽEN-CO d.o.o. Split, ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva na svoje ime nekretnine označene sa čest.zem. 9093 i čest.zgr. 1050 ZU 3297 K.O. Split.

Protiv naprijed navedene presude tuženik je uložio žalbu pa je presudom Županijskog suda u Splitu broj Gžp-1032/10 od 17.12.2010.god. odbijena žalba tuženika kao neosnovana i potvrđena prvostupanjska presuda, koja je postala pravomoćna dana 17.12.2010.god., te izvršna dana 02.02.2011.god.

Na temelju naprijed navedene presude tvrtka BOŽEN-CO d.o.o. Split je podnijela zemljišno knjižnu molbu, radi uknjižbe navedenih nekretnina na svoje ime, a koji postupak se vodio pod brojem Z-2254/11

U navedenom postupku Općinski sud u Splitu je rješenjem broj Z-2254/11 od 22.05.2011.god. odbio zahtjev za uknjižbu tvrtke BOŽEN-CO d.o.o. Split.

Protiv naprijed navedenog rješenja tvrtka BOŽEN-CO d.o.o. Split uložila je žalbu, pa je rješenjem Županijskog suda u Splitu broj Gžzk-712/11 od 12.01.2012.god. odbijena žalba tvrtke BOŽEN-CO d.o.o. Split. Radi naprijed navedenog tvrtka BOŽEN-CO d.o.o. Split podnijela je Općinskom sudu u Splitu prijedlog, radi provođenja pojedinačnog ispravnog postupka za čest.zem. 9093 i čest.zgr. 1050 ZU 3297 K.O. Split, a koji postupak se vodi pod brojem Z-7730/2015 i koji postupak je u toku.

3. Kod Trgovačkog suda u Splitu vođen je postupak u pravnoj stvari tužitelja BOŽEN-CO d.o.o. Split protiv tuženika Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o. Zagreb, a koji postupak se vodi pod brojem 13. P-66/2014.

U navedenom postupku Trgovački sud u Splitu donio je presudu broj 13. P-66/2014 od 20.07.2015.god., kojom presudom je usvojen tužbeni zahtjev tužitelja, te je naloženo tuženiku da isplati tužitelju iznos od 607.667,04 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 07.11.2006.god. pa do isplate, kao i trošak parničnog postupka u iznosu od 88.525,00 kn.

Protiv naprijed navedene presude tuženik je dana 27.07.2015.god. uložio žalbu, a koja žalba do danas nije riješena.

4. U pravnoj stvari tužitelja BOŽEN-CO d.o.o. Split protiv tuženika Neretvanski sliv d.o.o. Opuzen, kod Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku vođen je parnični postupak pod brojem P-61/2011, radi isplate iznosa od 1.153.461,47 kn

U navedenom postupku Trgovački sud u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku donio je presudu broj 17 P-61/11 od 18.10.2013.god., a koja presuda nije bila dostavljena tužitelju, pa je radi navedenog tužitelj BOŽEN-CO d.o.o. Split uložio prijedlog za ponavljanje postupka i ukidanje klauzule pravomoćnosti i ovršnosti naprijed navedene presude.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku broj 17 P-61/11 od 06.02.2015.god. odbijen je prijedlog tužitelja za ukidanje klauzule pravomoćnosti i ovršnosti presude od 18.10.2013.god.

Protiv naprijed navedenog rješenja Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku tužitelj je uložio žalbu dana 19.02.2015.god.

Ujedno je rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku rješenjem broj 17 P-61/11 od 30.03.2015.god., odbijen prijedlog tužitelja za ponavljanjem postupka

Protiv naprijed navedenog rješenja tužitelj je uložio žalbu VTS RH Zagreb, dana 20.04.2015.god., a koja žalba do danas nije riješena.

5. Kod Trgovačkog suda u Splitu vođen je postupak u pravnoj stvari tužitelja BOŽEN CO d.o.o. Split protiv tuženika Milivoja Papić vl. POSA, Kaštel Novi, radi isplate iznosa od 300.000,00 kn, a koji postupak se vodi pod brojem P-2359/06. U navedenom postupku Trgovački sud u Splitu donio je presudu broj P-2359/06 od 12.03.2013.god., kojom presudom usvojen tužbeni zahtjev tužitelja, te je naloženo tuženiku da isplati tužitelju na ime troškova parničnog postupka iznos od 39.550,00 kn.

Protiv naprijed navedene presude tuženik je uložio žalbu, pa je presudom VTS RH Zagreb broj 95. Pž-7899/13-3 od 08.12.2015.god. odbijena tuženikova žalba i potvrđena prvostupanjska presuda.

6. Kod Općinskog suda u Splitu vođen je postupak u pravnoj stvari tužitelja BOŽEN-CO d.o.o. Split protiv tuženika Karla Čuljak iz Splita, radi isplate, te je u navedenom postupku donesena presuda pod brojem Pi-35/13 od 10.07.2014.god., kojom presudom je pod točkom I. naloženo tuženiku-protutužitelju Karlu Čuljak da isplati tužitelju-protutuženiku BOŽEN-CO d.o.o. Split kamate na iznos od 2.627,57 EURA protuvrijednost u kunama po prodajnom tečaju ovlaštene banke u mjestu ispunjenja obveza na dan isplate.

Pod točkom II. navedene presude odbijen je zahtjev tuženika-protutužitelja Karla Čuljak da isplati tužitelju-protutuženiku BOŽEN-CO d.o.o. iznos od 29.320,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom.

Ujedno je pod točkom III. navedene presude naloženo tužitelju-protutuženiku da isplati tuženiku-protutužitelju Karlu Čuljak iznos od 1.000,00 EURA protuvrijednost u kunama prema prodajnom tečaju HNB na dan isplate.

Pregled postupaka u kojima je dužnika zastupao odvjetnik Čaljkušić:

Radnje poduzete od strane stečajnog upravitelja od dana otvaranja stečajnog postupka

- 1. Preuzet je dio dokumentacije od knjigovodstvenog servisa bivšeg zakonskog zastupnika i sređen očevitnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnog postupka .*
- 2. Utvrđen predračun troškova stečajnog postupka*
- 3. Sastavljeno povjerenstvo za popis imovine Dužnika*
- 4. Sastavljeno je početno stanje imovine dužnika*
- 5. Evidentirani su sporovi koje Dužnik vodi*
- 6. Izrađen je novi pečat društva sa sufiksom 'u stečaju'*
- 7. Otvoren žiro račun u stečaju*

Zaključci i prijedlozi

U odnosu na gore navedene činjenice može se zaključiti da dužnik nema mogućnosti za nastavak poslovanja.

U odnosu na raspoloživu imovinu dužnika da je potrebno poduzeti radnje kako bi se imovina unovčila i iz ostvarene stečajne mase isplatili vjerovnici..

Stečajna upraviteljica će pažnjom dobrog gospodarstvenika nastojati naplatiti potraživanja Dužnika za koje postoje zakonske mogućnosti, a ona koja nije moguće naplatiti otpisati će sukladno zakonu.

Stečajna upraviteljica predlaže da se za dio nekretnina za koje je to moguće, sklope ugovor o zakupu za te nekretnine, a kako bi se ujedno ostale obveze stečajne mase rasteretile dijela obveza koje na mjesečnoj osnovi terete nekretnine (komunalno, režijski, troškovi pričuve i sl). Stoga se predlaže da skupština vjerovnika odobri zaključenje ugovora o zakupu.

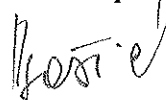
U odnosu na potrebu utvrđenja dijela imovine stečajna upraviteljica će angažirati odvjetnika koji bi zastupao stečajnog dužnika pred sudom kod provođenja potrebnih radnji.

Iz svega navedenog stečajni upravitelj predlaže da na ročištu vjerovnici usvoje slijedeće zaključke:

- 1. Da se prihvaća izvješće stečajnog upravitelja,*
- 2. Da nema uvjeta za nastavak poslovanja,*
- 3. Da se prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja, sklapanje ugovora o zakupu dvije nekretnine do prodaja imovine stečajnog dužnika,*
- 4. Da se imovina - oprema koja nije u funkciji uništi, a ukoliko st. upraviteljica utvrdi da je dio opreme u funkciji da se oglasi prodaja u malom oglasniku ili ako istu nije moguće unovčiti da se donira Reto Centru.*
- 5. Da se ispituju mogućnosti vezane uz pobijanje pravnih radnji nakon što se provedu cjelokupna knjiženja u knjigovodstvu društva.*
- 6. Da se utvrde da li postoje nenaplaćena potraživanja od radnika koja nisu u zastari te da se u tom slučaju sačine prijave tražbina.*
- 7. Da se u knjigovodstvu društva provedu knjiženja vezan uz kompenzacije i otpis nenaplativih potraživanja zbog zastare, stečaja i sl.*
- 8. Da se ispituju mogućnosti ostvarivanja prava nadogradnje na objektima na lokaciji Žnjan.*
- 9. Da se za slijedeće ročište ispituju sve tražbine koje su pristigle nakon roka objavljenog radi prijave.*

Stečajna upraviteljica

Anči Bašić dipl.pec.



BOŽEN-ČO d.o.o.
u stečaju
SPLIT