

## Obrazac 18.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud \_\_\_\_ Trgovački Sud u Splitu \_\_\_\_\_

Poslovni broj spisa \_\_\_\_ St-5/2015 \_\_\_\_\_

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) :

ADK Arhitektura Design Kodžoman d.o.o u stečaju, Šetalište A.Stepinca 8

21 230 Sinj ,OIB 91077836219

#### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 27.07.2022 DO 02.12.2022

Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

- Stečajni upravitelj u navedenom periodu nije poduzimao radnje za prikupljanje stečajne mase , jer stečajne mase nema ili je ista neunovčiva, izvan nekretnina u vlasništvu dužnika smještenih u ulici Alojzija Stepinca u Sinju i Vrcanov Obor u Sinju .

Od otvaranja stečajnog postupka stečajni upravitelj je poduzeo slijedeće radnje :

- ispitao prijavljena potraživanja vjerovnika i očitovao se o istima na Ispitnom Ročištu
- podnio izvješće o gospodarskom položaju dužnika na Izvještajnom ročištu
- obavio pregled postojeće imovine i napravio popisnu listu iste
- izvještavao vjerovnike o stanju stečajne mase
- održao 2 sastanka sa predstavnicima vjerovnika Credo Banka d.d. i 1 sa stečajnom upraviteljicom Ankicom Čenić, oko mogućnosti ubrzanja ovršnog postupka Ovr -372/11. Ovr 4644/2017.
- 6 puta boravio u Gradu Sinju – zemljišnik 2 x, 1x pregled zgrade Vrcanov Obor sa građavinskim inspektorom -opasnost od urušavanja , 1 x po prijavi građana probijanje zida na zgradi u ulici Alojzija Stepinca ,2x Upravni odjel za građenje i prostorno uređenje Zupanije SD Ispostava Sinj , pregled imovine dužnika ,postavljanje oglasa za najam na prozoru objekta.
- preuzeo poslovnu dokumentaciju dužnika, napravio početnu knjigovodstvenu bilancu,utvrdio stanje imovine , predavao PDV K obrasce i Godišnja financijska izvješća u periodu 2015-2022 g,

## II. STANJE STEČAJNE MASE

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona,

Predmeti stečajne mase :

VW otvoreni kombi g.1993 ,

Daewo Lanos 1.4 g.1997

Umjetnička Slika

Čajna kuhinja 145 cm

Imovina navedena u stavci 4. Ovog izvješća .

2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu

Predmeti stečajne mase nisu unovčeni.

3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga

Predmeti stečajne mase : VW otvoreni kombi g.1993 , neispravan dizel motor , neispravne el.instalacije,neispravne kočnice, razbijeno vjetr.staklo , nije u voznom stanju , prešlo cca 700.000 km vozilo neadekvatno održavano , vozilo je dotegljeno iz Sinja i parkirano na prizemnoj etaži ,gradilišta Hotela Marjan u Splitu , Vozilo Daewo Lanos 1.4, također preuzeto u neispravnom stanju, dotrajalo, kvar mjenjača , zastupnik Daewo za RH 2011g zatvorio prodaju i servis u RH , loše održavano , Vozilo bilo parkirano na JPP sa sjeverne strane H.Marjan , nakon 6mj. Rješenjem komunalne službe Grada Splita ,vozilo prevezeno vučnom službom u Garažu Pujanke. Vrijednost oba vozila je ravna 0,( i tržišno i računovodstveno ). Umjetnička slika nabavne vrijednosti 5.000 Kn ,izuzeo sam sliku i odnio je na okvirnu procjenu u Galeriju u Zadarskoj Ulici u Splitu . Procjenjena na cca 250 -300 Kn zajedno sa okvirom . Umjetničku sliku sam vratio i pohranio u prostor dužnika u Alojzija Stepinca u Sinju . Čajna kuhinja -duljine 145 cm ,se nalazi montirana u prostoru dužnika na 1.katu - Alojzija Stepinca 8, stara je 23 godine , ima nekoliko oštećenja , te je praktički neunovčiva , odnosno bezvrijedna .

4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji

Dužnik ima u vlasništvu veći dio kuće na lokaciji Vrcanov obor 5,u Sinju (oko 93% površine objekta), osim stana br10, površine 63,42 m2 u prizemlju- zapad.

( vlasništvo obitelji Palma Omrčen i Iva Lišnić)

Zgrada je smještena u Centru Grada Sinja na adresi Vrcanov Obor 5, ukupne bruto površine 860 m2, sagrađene na č.zgr 656/1 i č.zgr 656/6 ZU 1097 KO Sinj, nema uporabnu ni građevinsku dozvolu , u lošem je konstruktivnom stanju i predstavlja opasnost od urušavanja za prolaznike. ( nekoliko puta 2017 -2019 g bilo u medijima )

Nekretnina je opterećena založnim pravom u korist tvrtke Baumit –građevinski materijali d.o.o Zagreb, Credo Banke d.d. u stečaju(Ovr -372/11) u iznosu od 6.112.321,93 kn i iznosa od 509.594,47 kn (Z-1957/11),

Nadalje na teretovnici-list C predmetne nekretnine nalaze se i tereti u korist Credo Banke d.d. u iznosu 2.000.000 kn (Z 1730/09), te iznos od 255.532,26 kn u korist Ministarstva Financija (Z 570 /12).

Pored toga ADK d.o.o u stečaju ima nekretnine na adresi Alojzija Stepinca br.2 u Sinju;

- uredski prostor površine 63,20 m<sup>2</sup> , na 1.katu smješten na č.zgr.62/4 ZU 504.KO Sinj

- podrumski prostor površine 46,86 m<sup>2</sup> u istoj zgradi, na č.zgr 62/4 ZU 504 KO Sinj

- odvojeni poslovni prostor površine 47m<sup>2</sup> smješten u prizemlju na č.zgr. 62/3 oznake a1,a2,a3, također na adresi Šetalište Alojzija Stepinca broj 2 ,Sinj.

**Važna napomena :** Provjerom u Zemljišniku Stalne Službe Suda u Sinju utvrdio sam da su razlučni vjerovnici upisali svoja založna prava temeljem etažiranja provedenog u doba Mletačke Republike . Kako je ovo etažiranje u međuvremeno postalo nevažeće ili je poništeno ( zbog dogradnje objekta 1930g,1990 gi 2005 g) , 2011g suvlasnici zahtjev za legalizaciju objekta , Objekt je u vlasništvu 4 fizičke sobe i ADK doo u stečaju ( dio od 63,42 m<sup>2</sup> + 46,86m<sup>2</sup> +47 m<sup>2</sup> ukupno 157,28 m<sup>2</sup>). Znači zgrada nije legalizirana većim dijelom, (samo cca 211 m<sup>2</sup> od 750m<sup>2</sup>) ,nije etažirana, nema građevinsku dozvolu ).

Ova imovina je također opterećena zalogom i to:

- Baunit građevinski materijali d.o.o, i

- Credo Banka d.d. u stečaju i to

Ovr -372/11 ( danas Ovr-4644/2017)u iznosu od 6.112.321,93 kn i iznos od 509.594,47 kn (Z-1957/11), te zabilježba Z 1730/09 u visini od 2.000.000 kn.

3. Nadalje tvrtka ima u svom vlasništvu i nekretninu :

- Stan u roh bau izvedbi na č.zem 170/2, upisan u ZU 1903,K.O. Kaštel Gomilica i to 1.etaža 52/810 dijela, površine 51.84m<sup>2</sup> i terase površine 6,68m<sup>2</sup>.

Na predmetnoj nekretnini je stečajnom upravitelju vjerovnik Zdenko Duvnjak poslao obavijesti o razlučnom pravu. (( OVRV 6588 /12 )u vrijednosti glavnice od 87.138,12 kn sa zateznim kamatama koje teku od 25.01.2010 g.)).

### **Obrazloženje :**

Odvjetnik iz Trogira Zdenko Duvnjak je zastupao tvrtku FISA d.o.o Split u sporu protiv ADK d.o.o Sinj. FISA d.o.o je pravomoćnom presudom dobila parnicu , a odvjetnik Duvnjak pravo na naplatu odvjetničkog troška od 87.138,12 Kn . Odvjetnik Duvnjak je upisao zalog na nekretnini- Stan u roh bau izvedbi na č.zem 170/2, upisan u ZU 1903,K.O. Kaštel Gomilica i to 1.etaža 52/810 dijela, površine 51.84m<sup>2</sup> i terase površine 6,68m<sup>2</sup>. Te je podneskom 15.12.2021 g predložio prodaju nekretnine radi naplate potraživanja . Odvjetnik Duvnjak i ja smo u siječnju 2022 g obišli stan i utvrdili da u njemu živi gdja Anđelka Bradarić ,koja boluje od karcinoma , te njeno 2 teško bolesne djece . Nakon uvida u stanje i obitelji Bradarić i nekretnine ,odvjetnik Zdenko Duvnjak me 19.01.2022 g obaviještava da odustaje o prijedloga za prodaju i naplatu svojih potraživanja .

Gđa Anđelka Bradarić je platila veći ugovorene kupoprodajne cijene za nekretninu , te je preostali nenaplaćeni dio 10.000 eur . Tvrtka ADK d.o.o nije isputila prema Anđelki Bradarić tabularnu izjavu ,pogodnu za knjiženje prava vlasništva nad nekretninom , a gđa Bradarić tvrdi da nije ishodaena uporabna dozvola za zgradu , da nije uknjižila nekretninu , i da nema dovoljno financijskih sredstava za život a pogotovo 10.000,00 Eur za platiti . Radi se o obitelji u iznimno teškoj socijalnoj i životnoj situaciji .

5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji

Nije bilo izlučnih prava

6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju

1.RH MF Porezna Uprava 364.037,50

UKUPNO(Kn) 1. viši IR: **364.037,50**

2. VIŠI ISPLATNI RED

Br.	Naziv vjerovnika	Potraživanje (Kn)
1	Zdenko Gabrić	83.891,81
2.	Nikola Pavić ,obrt NINOTERM	588.676,04
3.	HEP-Elektrodalmacija Split 36.517,95	36.517,95
4.	Grad Sinj	35.284,45
5.	Hrvatske Vode	1.916,70
6.	Merkur Osiguranje d.d. Zagreb	11.813,08
7.	Tanja Kodžoman Križanac	508.271,83
8.	Baunit Croatia d.o.o	59.636,29
9.	Lorenčić Croatia d.o.o	24.030,15
11.	Wiener Osiguranje VIG d.d. Zagreb	2.094,49
12.	Credo Banka d.d.u stečaju	9.488.125,5

UKUPNO (Kn) 2.viši IR: **12.648.804,44**

7. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka

Nisu izvršene isplate plaća radnicima

8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe).

Nije bilo djelomične diobe

9. ostali podaci.

g. Stipe Kodžoman bivši direktor dužnika , je prijavio potraživanje u visini 1.868.182,41 Kn, temeljem gotovinskih uplata na račun ADK d.o.o , bez popratne dokumentacije , tako da na Ispitnom ročištu ovo potraživanje nije bilo pogodno za ispitivanje . Međutim 30 dana nakon održavanja Ispitnog ročišta g.Stipe Kodzoman je nazvao stečajnog upravitelja te mi je rekao da ne želi da se njegovo potraživanje razmatra na Sudu , jer ne želi dodatno povećavati dugovanja svojoj tvrtci , ADK d.o.o.Sinj S obzirom na navedeno i činjenicu da nisu dostavljeni u razumnom roku dokazi o uplatama smatrao sam da predmetno potraživanje nije ni prijavljeno , te nisam uputio prijedlog Sudu za sazivanje Posebnog ispitnog ročišta , na kojem bi se ovo eventualno potraživanje ispitalo, utvrdilo ili osporilo .

Vezano za upit Suda o režijskim troškovima za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika izjavljujem slijedeće : Pošto je nekretnina smještena na lokaciji Vrcanov Obor u Sinju u stanju nepogodna za življenje ili korištenje ,predstavlja ruševinu ,nije legalizirana i zahtjeva hitnu sanaciju , za istu se ne zaprimaju računi , Pošto nekretnine na adresi Alojzija Stepinca 2 u Sinju ,također nisu legalizirane , nemaju uporabne dozvole nisu zaprimani komunalni računi i režijski troškovi .

Unatoč pokušajima da se iznajme nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika smještene u ulici Alojzija Stepinca u Sinju , isto je bilo neuspješno , iz razloga – zbog nepostojanja građevinske i uporabne dozvole za zgradu , novim eventualnim korisnicima je bilo nemoguće ishoditi

minimalne tehničke uvjete za legalno obavljanje djelatnosti . ( na drugom kraju iste zgrade posluje frizerski salon i zubarska ordinacija već 30 g.,vjerovatno temeljem stare dopusnice za rad.)

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u naredom razdoblju od 02.2012.2022g do 02.03.2022 g.

U slučaju da tvrtka Attraho d.o.o Sinj uspije po Sporazumu sa Credo Banka d.d. otkupiti vjerovničku poziciju Banke za 130.000 Eur, mogli bi se stvoriti uvjeti za dovršenje ovog stečajnog postupka . Pošto se već više od 10 godina čeka Rješenje zahtjeva za legalizaciju kuće u vlasništvu dužnika smještene na adresi Šetalište Alojzija Stepinca 2 i 8 , a ishođenje uporabne dozvole bi bilo u poslovnom interesu sva 4 suvlasnika , to je realno očekivati u 2023 g. konačno etažiranje zgrade i ishođenje Uporabne dozvole .

Zaključak : Očito je prilikom sklapanja Ugovora o kreditu ,vjerovnik Credo banka d.d. Split bila neadekvatno osigurana prilikom plasmana znatnih novčanih sredstava . Od otvaranja stečajnog postupka 2015 g do danas , praktički se čeka na legalizaciju objekata u vlasništvu ADK d.o.o u stečaju , a koji predstavljaju jedinu imovinu dužnika . Credo Banka d.d. u stečaju je i prije otvaranja stečaja nad ADK d.o.o Sinj , započela ovrhu nad imovinom dužnika , ali zbog činjenice da etažiranje nije provedeno Sud u Sinju nije preko 10g proveo ovrhu nad imovinom ADK d.o.o u stečaju . U ovršnom postupku Ovr- 4644/2017 pred Ovršnim odjelom Stalne Službe u Sinju , dana 23.01.2021 vještak Škomrlj angažiran od strane Općinskog Suda za procjenu vrijednosti imovine ADK d.o.o u stečaju izjavljuje u sudski spis : „ Procjena vrijednosti nekretnine se ne može izraditi prije nego što se izradi novi elaborat etažiranja kojim će se utvrditi stvarna korisna površina nekretnine ”.

Pravni postupci :

-Stečajni dužnik ADK d.o.o u stečaju ne vodi niti jedan tužbeni postupak sa ciljem naplate svojih potraživanja dužnika ili ostvarenja drugih materijalnih prava . Za parnične postupke koji su započeti prije otvaranja stečajnog postupka nad ADK d.o.o u stečaju , nisam izdao niti jednu punomoć , jer smatram da se nisu temeljili na realnim činjenicama,niti bi rezultirali naplatom istih i povećanjem stečajne mase . Npr milijunska tužba protiv Credo Banke d.d. iz Splita , koja je podnesena prije otvaranja stečaja a s ciljem naplate štete protiv Banke zbog blokade tvrtke ADK d.o.o u stečaju , U razgovoru sa odvjetnikom Ivicom Krokrom koji je z prije stečaja zastupao tvrtku , cilj parnice je bio više usporiti Banku nego zaista naplatiti štetu . Osim navedenog parnični postupci bi i zbog potrebe vještačenja , bili vrlo skupi , a bez realnog izgleda za uspjeh, te bi troškovi eventualno izgubljenih parnica značajno teretili stečajnu masu . Također ostali postupci koji su vođeni nisu imali realnu šansu za naplatu i predstavljali bi samo mogući trošak za stečajnu masu .

Očitovanje o mogućnosti provedbe stečajnog plana :

Sukladno dostavljenim podacima izjavljujem da postoje mogućnosti za provedbu stečajnog plana ;.

Činjenica je da Credo banka d.d. u stečaju i Attraho d.o.o Sinj aktivno pregovaraju oko kupoprodaje vjerovničke pozicije , te da su ostala, relativno mala potraživanjima vjerovnika 2.višeg isplatnog reda , ( Obrt NINOTERM i gdja Tanja Kodzoman Križanac- supruga bivšeg direktora , koji zajedno imaju cca 1.100.000,Kn potraživanja 2.višeg isplatnog reda ,

podržavaju mogući Stečajni Plan). Preduvjet za donošenje Stečajnog Plana bi bio uspješna prodaja vjerovničke pozicije Credo Banke d.d. u stečaju . ( u razgovoru sa stečajnom upraviteljicom Credo Banke gđjom. Ankicom Čenić , rečeno mi je da Credo Banka d.d. u stečaju ima isključivi interes naplate svog potraživanja bilo kroz prodaju potraživanja bilo kroz ovrhu , te pretpostavljam da nema interes sudjelovati u Stečajnom Planu ). U slučaju da Credo Banka d.d. u stečaju uspije prodati svoju vjerovničku poziciju ( po sadašnjim informacijama očekujem da bi se do 15.02.2023g vrlo vjerovatno zaključila ova transakcija ) , vrlo brzo bi se sa novim vjerovnikom mogao realizirati Stečajni Plan na način da se imovina ADK d.o.o u stečaju transferira u novo trgovačko društvo , a preostali vjerovnici 1.višeg i 2.višeg isplatnog reda -ili isplate ili postanu udjelici u novom društvu .

Stečajni upravitelj nema instrumente niti ovlasti za ubrzanje niti ovrhe , niti etažiranja imovine stečajnog dužnika ADK d.o.o u stečaju .

Očitovanje zbog čega u ovom stečajnom postupku stečajni upravitelj ne podnosi na propisanom obrascu izvješća :

- Kako je nad stečajnim dužnikom ADK d.o.o u stečaju 2015 g otvoren stečajni postupak , to sam pogrešno podrazumijevao da po odredbama tadašnjeg -Starog Stečajnog Zakona , nije bilo nužno podnositi izvješće na Obrazac za Izvješće stečajnog upravitelja o stanju stečajne mase -Obrazac 018, nego kao izvješće u slobodnoj formi .( Obrazac je uveden odredbama novog SZ u 2019 g) S obzirom na upozorenje Suda , nadalje ću dostavljati izvješća na propisanom obrascu . U srpnju 2022g, umrla mi je nakon teške bolesti Majka , a od 06mj.2021 vodim tešku pravnu bitku oko skrbništva nad mojim mladb.djetetom - ove 2 činjenice su značajno utjecale na moje psihofizičko zdravlje i radni kapacitet , te sam u rujnu i listopadu 2022 g u 2 navrata hospitaliziran zbog određenih zdravstvenih teškoća .

Sudu do sad nisam davao prijedloge za poduzimanje radnji, iz razloga što glavni vjerovnik u ovom stečajnom postupku Credo Banka d.d Split u stečaju, unatoč nastojanjima i vlastite pravne službe i angažiranim vanjskih odvjetnika, nije uspjela provesti ovrhu nad imovinom stečajnog dužnika u periodu preko 10 godina ( te pokušava prodati svoje potraživanje ispod 10% nominalne tražbine), a preostala imovina dužnika ADK d.o.o u stečaju nije dovoljna za namirenje preostalih vjerovnika 1. i 2.višeg isplatnog reda . Stečajni postupak se ne može zaključiti jer imovine ima , a ovrha Credo banke d.d. u stečaju se nije mogla provesti u periodu duljem od 10 godina , što se tiče pokretnina navedenih u mom izvješću za Izvještajno ročište , naveo bi i slijedeće :

Razvidno je da je najmanje 3 godine prije otvaranja stečaja na ADK d.d. u stečaju , dužnik imao velikih problema sa likvidnošću , te je već prije stečaja nastojao unovčiti svu raspoloživu imovinu u cilju ostanka . Prilikom otvaranja stečaja , zatekao sam pokretnine - neispravna i dotrajala vozila , sliku i čajnu kuhinju , koju ADK d.o.o nije uspio unovčiti u periodu od najmanje 2 g prije otvaranja stečajnog postupka , te je ista jednostavno ostavljena i predana stečajnom upravitelju .

U slučaju da su vezano za ovo izvješće potrebne eventualne dodatne informacije , pojašnjenja ili očitovanja iste ću dostaviti u najkraćem roku .

Mjesto i datum  
Split 03.12.2022 g

Stečajni upravitelj  
Zoran Miletić