

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, 31.08.2026.

I – Tijek stečajnog postupka i stanje stečajne mase

U odnosu na prethodno izvješće mogu istaći da nije bilo promjena u parničnom postupku koji se vodi na TS Split pod broje P-161/2024. u tužbi radi utvrđenja prava vlasništva na čestici iskazanoj u zkul. 15431 k.o. Split, a ročište za glavnu raspravu je zakazano za dan 18. rujna ove godine.

U parnici na OS u Splitu P-1672/2018 radi utvrđivanja vlasništva na nekretnini u Donjoj Podstrani izvršen je očevid dana 13.05.2026. u Podstrani te se nakon izrade vještva od strane sudskog vještaka - geodeta očekuje zakazivanje ročišta.

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, založni vjerovnici Habduco d.o.o., Adriatic Assets d.o.o. (ranije Heta Asset resolution) izvršili su ustup i prijenos svojih tražbina i zaloga na nove vjerovnike, te zatražili obustavu ovrhe na Općinskom sudu u Splitu.

Nakon obustave ovršnih postupaka, postupci prodaje su nastavljani u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom putem FINE, a nakon provedene prodaje izvršen je obračun kupovine, te isplata pripadajućih iznosa u korist razlučnih vjerovnika.

Za nekretnine koje je ugovorom o prijenosu stekao založni vjerovnik Ivan Pulić, sukladno potpisanoj nagodbi u stečajnom postupku za iste je izdano brisovna očitovanje pa su te nekretnine prodane u stečaju prikupljanjem pisanih ponuda. Ročišta za prodaju održana su na sudu, a sa kupcima koji su ponudili najpovoljniju ponudu su sklopljeni ugovori i nakon isplate kupoprodajne cijene kupci su uvedeni u posjed.

Nekretnine koje do danas nisu unovčene sastoje se od:

1. Nekretnina zemljište u k.o. Donja Podstrana i to:

a) Čestica 2916/6 vlasništvo za 1/9 - naime prilikom osnivanja zemljišne knjige formirana čest. 2916/6 koja je sačinjena od više čestica, a kako nije bilo moguće utvrditi stvarne suvlasničke dijelove to su svi raniji suvlasnici upisani kao suvlasnici novoformirane čestice 2916/6 k.o. Donja Podstrana za po 1/9 dijelova, od ukupne površine 8180 m².

Budući da pripadajući dio 1/9 ove čestice kao i površina preostale dvije čestice nije odgovarala ukupnoj površini koja pripada stečajnom dužniku, to je pokrenut postupak na Općinskom sudu u Splitu radi ispravke zemljišno knjižnog upisa i utvrđivanja vlasništva koji se vodi pod brojem P- 1672/2018 održano je nekoliko ročišta te očevid sa vještakom geodetske struke te se očekuje izrada vještva sudskog vještaka i održavanje ročišta.

Na nekretnini je upisano založno pravo u korist Nataše Bešlić, OIB:96776208694 iz Crikvenice, koja je isto stekla cesijom od ranijeg založnog vjerovnika. Preslike ugovora ovjerene kod javnog bilježnika dostavljene su u spis suda.

Čest. 2921 - 1/1, površine 641 m² i čest. 2920 – za 1/3, suvlasničkog dijela od ukupne površine od 2986 m², sve k.o. Donja Podstrana, nisu opterećene založnim pravom, jer je za iste provedeno brisanje zaloga na temelju brisovnice založnog vjerovnika Ivana Pulić koji je dijelom otkupio potraživanje u stečaju.

Obje čestice su povezane sa česticom 2916/6 pa su vjerovnici na skupštini vjerovnika održanoj dana 01.lipnja 2020.godine donijeli odluku da se ne provodi unovčenje dok se ne sredi zemljišno-knjižno stanje i utvrdi pripadajuća površina čest.zem. 2916/6, jer su čestice međusobno povezane te nema pristupnog puta do svake čestice pojedinačno.

2. Za dio nekretnine čest.zem. 48/2 z.kul. 17865 k.o. Split, označena kao etaža E-1, u naravi apartmanski prostor označen kao PO-2, pripadajući vrt i parkirno mjesto br.7, upisano je založno pravo u korist RH MF Porezne uprave. Navedena nekretnina je prodana kupcima Željko Hrga i Jacquelin Vranić Hrga dana 17.08.2004.godine. Ugovor s kupcima je ovjeren kod javnog bilježnika Zrinka Milić Štrkalj pod brojem OV-7163/04. , a rješenjem Porezne uprave Područni ured Split utvrđen je porez na promet nekretnina poreznim obveznicima.

Kupci nisu u roku podmirili kupoprodajnu cijenu za nekretninu pa je pokrenut postupak radi naplate razlike kupoprodajne cijene. Sukladno pravomoćnoj presudi kupcima se izravnom naplatom putem FINE naplaćuje mjesečni iznos do potpune isplate cijene. Zaključno s danom 28.05.2026. naplaćeno je ukupno 21.751,99 €, od čega 9.691,95 € jednokratnom uplatom 07.04.2018. godine, a razlika je naplaćena izravnom naplatom putem FINE od 23.12.2024. godine zaključno s 11.08.2026. Izravna naplata se nastavlja do potpune naplate po sudskoj presudi pa ukoliko bi naplata bila redovita te u dosadašnjim iznosima, predviđa se cca godina dana do potpune naplate duga.

3.Nekretnina čest. zgr. 1066 Z.U. 15431 k.o. Split, nalazi se u Slavićevoj ulici u Splitu, a na istoj je upisano je pravo prvokupa u korist RH, te pravo zaloga u korist RH MF.

U tijeku stečajnog postupka sukladno SZ donesen je zaključak o prodaji 27.01.2023.godine, kojim je određena prodaja čest. zgr. 1066 i čest zem. 9113/2 sve u Z.U. 15431 k.o. Split.

Za vrijeme trajanja elektroničke javne dražbe na FINI, dana 06.travnja 2023. godine stanari u stambeno poslovnoj zgradi u Slavićevoj ulici, kao suvlasnici zastupani po odvjetnici Vesni Vučetić, dostavili su podnesak – „izlučni zahtjev“ u kojem su obavijestili stečajni sud da predmetne čestice ne mogu biti predmet prodaje jer iste čine dio stambeno poslovne zgrade, te da su u zemljišnim knjigama pogrešno iskazane.

Sud je 21.rujna 2023. godine donio rješenje kojim se prekida provedba prodaje nekretnine čest.zgr. 1066 i čest. 9113/2, a na rješenje suda o prekidu žalili su se: kupac - ponuditelj koji je u elektroničkoj javnoj dražbi istaknuo najpovoljniju ponudu i razlučni vjerovnik RH MF.

Rješenjem VTS-a Pž 3273/2023 od 02.studenog 2023. prihvaćene su žalbe te je ukinuto rješenje o prekidu prodaje, a predmet vraćen na ponovan postupak.

U podnesku od 29.05.2024. godine kupac - ponuditelj Tomo Roščić ponudio je da se, vodeći računa o provedenom postupku prodaje, donese rješenje o dosudi kojim se kupcu dosuđuje samo nekretnina 9113/2 Z.U. 15431 k.o. Split za ponuđenu cijenu budući da je navedena nekretnina identificirana i procijenjena od sudskog vještaka. Sud je prihvatio prijedlog kupaca te je dana 04.srpnja 2024. godine donio rješenje o dosudi kojim se kupcu – najpovoljnijem ponuđaču Tomi Roščić dosuđuje nekretnina čest. 9113/2 zkul. 15431 k.o. Split. Navedeno rješenje je postalo pravomoćno dana 03.rujna 2024.godine, te je proveden upis u zemljišnim knjigama.

Dana 04.srpnja 2024.godine stečajna sutkinja je donijela rješenje kojim se stavlja izvan snage rješenje od 19.srpnja 2022.godine i zaključak o prodaji od 27.siječnja 2023.godine u odnosu na nekretninu kat.čest.zgr. 1066 Z.U. 15431 k.o. Split. Na navedeno rješenje razlučni vjerovnik RH Ministarstvo financija i kupac Tomo Rošić uložili su žalbe. VTS u Zagrebu na sjednici vijeća donosi rješenje Pž-3144/2024. dana 01. listopada 2024.godine kojim se ukida rješenje od 04.07.2024. i vraća prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

U međuvremenu su stanari u stambeno poslovnoj zgradi zastupani po odvjetnici Vesni Vučetić dana 28.03.2024. godine podnijeli „tužbu radi utvrđenja prava vlasništva“ na Trgovačkom sudu u Splitu koja je evidentirana pod brojem **P-161/2024**. U zemljišnoj knjizi je upisana zabilježba spora radi utvrđenja prava vlasništva na čest.zgr.1066 pod Z-36746/2024. od 11.09.2024. godine.

U parničnom postupku P-161/2024. održano je nekoliko ročišta, provedeno je vještačenje sudskog vještaka za geodeziju, a glavna rasprava je zakazana za 18. rujna ove godine.

U odnosu na gore navedeno, predlažem da se zastane sa prodajom čest.zgr. 1066 do pravomoćnog okončanja parničnog postupka koji se vodi pred ovim sudom pod brojem P-161/2024. radi utvrđenja prava vlasništva do razrješenja pitanja utvrđenja prava vlasništva tužitelja stanara u stambeno-poslovnoj zgradi na predmetnoj čestici, a sve radi izbjegavanja nastupanja štetnih posljedica.

Naime, nastavkom prodaje i namirenjem vjerovnika prije nego što bude pravomoćno okončan postupak radi utvrđivanja prava vlasništva na predmetnoj nekretnini mogla bi nastupiti veća šteta za stečajnog dužnika, kupca i za vjerovnike u slučaju potrebe povrata nekretnine i eventualnih posljedica ostvarivanja naknade za izlučno pravo sukladno 147. i 148 SZ. (praksa u rješidbama VTS-Pž-4328/2022, Pž-1069/2026., Pž -2864/2026).

Zastoj bi u ovom slučaju značio privremeno zaustavljanje prodaje, uz mogućnost njezinog nastavka nakon donošenja pravomoćnog rješenja u parničnom postupku P-161/2024., a time bi bilo izbjegnuto nastupanje štetnih posljedica.

III - STANJE NOVČANIH SREDSTAVA

Novčana sredstva vode se na računu kod HPB d.d. broj: **HR 7523900011100942507**.

Promjene koje su nastale u tijeku 2026. iskazuju se kako slijedi:

Red br.	PRIHOD	01.01. - 28.01.	29.01.-15.04.	16.04.-31.08.	ukupno
1.	Naplata po ovrsi	557,57	1.865,42	3.745,47	6.168,46
2.	Kamata po računu		5,55	5,89	5,55
3.	Povrat sred. sa Fine		278,70		278,70
4.	Prodaja nekretnine GPM 46		15.854,20		15.854,20
	Ukupno	557,57	18.003,87	3.751,36	22.312,80

Red br.	RASHODI	01.01. - 28.01.	29.01.-15.04.	16.04.-31.08.	ukupno
1.	Trošak banke	15,43	38,63	56,42	110,48
2.	Trošak knjig.usluge	250,00	500,00	1.250,00	2.000,00
3.	Trošak e-poslovanje	5,00	40,00	10,00	55,00
4.	Trošak FINE		6,64	103,53	110,17
5.	Trošak oglašavanja prodaje		70,31		70,31
5.	Trošak steč.uprav. po rj. suda		1.791,67		1.791,67
6.	Trošak pričuve		70,28		70,28
7.	Trošak kanc.materijala			331,95	

8.	Trošak procjena vještaka		550,80	700,00	1.250,80
9.	Trošak održ.kompjuter.prog		30,00	30,00	60,00
10.	Trošak HP i e.poslovanja			325,00	325,00
11.	Trošak odvjetnika			1.878,00	1.878,00
12.	Povrat pogrešno upl.po ovrsi			1.062,56	1.062,56
13.	HGK dop. I dr dop			46,09	46,09
14.	povrat više upl u ovrsi			1.062,56	1.062,56
	Ukupno	270,43	3.098,33	5.793,55	8.830,36

Rekapitulacija:

Stanje računa na dan 15.04.2025.	237.043,95 €
Priliv ovog obračunskog razdoblja	3.751,36 €
Odliv ovog obračunskog razdoblja	5.793,55 €
Saldo na računu	235.001,76 €

Stanje na računu na dan 26.08.2026. iznosi 235.001,76 € izvod br. 48.
 Stečajni dužnik nema uposlenih djelatnika.

U tijeku postupka razlučni vjerovnici su namirili svoja potraživanja dijelom ili u cijelosti:

- 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 u cijelosti 8.219,85 €.

a) Stečajni vjerovnici

Stečajnim vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda – Ministarstvo financija Porezna uprava i bivšim djelatnicima isplaćen je pripadajući iznos od 77 % utvrđenih tražbina što je iznosilo ukupno 279.464,55 €.

IV - RADNJE KOJE SE PREDLAŽU U DALJNJE TIJEKU STEČAJA

1. Predlaže se donošenje rješenja o prekidu postupka prodaje nekretnine čest.zgr.1066 zkul. 15431 k.o. Split, do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P-161/2024, a sve prema obrazloženju pod točkom 3. na str. 2 i 3 ovog izvješća,
2. Nastaviti s naplatom potraživanja za neplaćeni iznos nekretnine E-1 nekretnine pod točkom 2. ovog izvješća.
3. Aktivno sudjelovati u postupku na TS Split P-161/2024. po tužbi stanara
4. Aktivno sudjelovati u postupku na Općinskom sudu u Splitu P-1672/2018 radi utvrđivanja pripadajućeg vlasništva zemljišta u D. Podstrani.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- izvod 48/2026.