

TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. ST – 63/2015.

BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju
OIB:30689118861

U Splitu, 25.06.2025.

PODNEŠAK: Sazivanje skupštine vjerovnika - radi prodaje nekretnine

Na nekretnini suvlasnički dio 32/4022 etažno vlasništvo E-30, zkul. 16090, u naravi prostor površine 21,45 m² koji se nalazi u podrumu I - stambeno poslovne zgrade u Slavićevoj ulici 15, u Splitu, prije otvaranja stečaja je proveden upis prijenosa prava vlasništva sa Božen – Co d.o.o. na Hypo Leasing Kroatien d.o.o. Split, Poljička 39, radi osiguranja tražbine u iznosu od 11.226.402,00 kn uvećano za kamate 3.602.646,70 kn, pod Z-7422/03 od 26.09.2003.god.

Budući da fiducijarni vlasnik nije prijavio tražbinu za navedeno potraživanje te nije u tijeku stečaja poduzeo nikakve radnje vezano uz nekretninu, to sam se obratila pravnom slijedniku Hypo Leasing Kroatien d.o.o. sa zamolbom za pregledom i usklađivanjem stanja obveza. Nakon pregleda stanja obveza utvrdili smo da su obveze po navedenom kreditu izmirene te je fiducijarni vjerovnik pozvan na izdavanje brisovnice.

Dana 01.travnja 2025.godine pravni slijednik fiducijarnog vlasnika ovjerio je kod javnog bilježnika brisovno očitovanje, na temelju kojeg sam podnijela zahtjev za brisanje upisa u zemljišnim knjigama putem javnog bilježnika pod OV 1245/2025 dana 14.travnja 2025.godine. Zahtjev je evidentiran u zemljišnom odjelu pod Z-16668/2025 ali do danas nije provedeno brisanje fiducije.

Navedena nekretnina je u trenutku otvaranja stečaja bila u roh-bau stanju. U stečajnom postupku je konstatirano da je Ugovorom o zakupu od 15.01. 2013. godine nekretnina dana u zakup društvu Affectus d.o.o. , na period od 15 godina. Istim Ugovorom je ugovoreno da zakupnik ima pravo prvokupa, da je zakupnik ovlašten vršiti preinake i ugradnju opreme i unutarne uređenje te da prostor može dati u podzakup. Isto tako ugovorom je potvrđeno da je zakupnina isplaćena za ugovoreni period od 15 godina.

U tijeku stečajnog postupka ugovor o zakupu prenesen je na Urban rooms d.o.o., koji je otkupio potraživanja i založno pravo od društva Adriatic Assets d.o.o. koje je bilo upisano na ostale prostore koji se nalaze u podrumu stambeno poslovne zgrade u Slavićevoj ulici.

Ugovorom o cesiji od 10.06.2020.godine prava i potraživanja Urban Room d.o.o. prenesena su na gđin. Tomo Roščić koji je u tijeku stečaja prilikom elektroničke javne dražbe otkupio ostale prostore koji se nalaze u podrumu I i II poslovno stambene zgrade.

Prostor etaža E-30 na kojem je bila upisana fiducija Hypo Leasing Kroatien, uređen je prilikom adaptacije ostalih prostora u podrumu i prizemlju objekta te su svi prostori stavljeni u funkciju za pružanje usluga smještaja.

Nakon što se provede brisanje fiducije na navedenoj nekretnini – nekretnina se može oglasiti za prodaju.

Budući do sada za gore navedenu nekretninu nije donesena odluka o prodaji to sukladno čl.229 st.2 SZ predlažem sazivanje skupštine vjerovnika na kojoj će se donijeti odluka o prodaji gore navedene nekretnine.

*Sudski vještak za graditeljstvo Darko Malenica izvršio je procjenu vrijednosti nekretnine koju dostavljam u privitku, kojom je **nekretnina procijenjena na iznos od 40.315,75 €-a.***

Sukladno navedenom predlažem sazivanje skupštine vjerovnika sa dnevnim redom:

- 1. Donošenje odluke o prodaji nekretnine suvlasnički dio 32/4022 etažno vlasništvo E-30, zkul. 16090, u naravi prostor površine 21,45 m2 koji se nalazi u podrumu I - stambeno poslovne zgrade u Slavićevoj ulici 15, u Splitu.*
- 2. Razno.*

Privitak:

- Procjena vrijednosti nekretnine*
- Ugovor o zakupu*
- Brisovnica*
- Izvadak iz zk uložka*

*Stečajna upraviteljica
Anči Bašić*