

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, 17.01.2025.

I – Tijek stečajnog postupka i stanje stečajne mase

U 2025. godini nastavlja se postupak koji se vodi na Općinskom sudu u Splitu pod brojem **P-1552/2021.** po tužbi tužitelja Pejковић Tomislav, zastupan po odvjetnici Gordani Brčić, radi raskida Ugovora sklopljenog 13.10.2015.godine, za kupoprodaju dijela nekretnine čest.zem. 5579/3 zkul. 19924 k.o. Split za površinu 400 m² sa svim objektima koji se nalaze na dijelu nekretnine koja je označena točkama ABCDFEA. Budući da je na navedenoj nekretnini bilo upisano založno pravo prije sklapanja Ugovora sa tužiteljem, to je provedena prodaja nekretnine elektroničkom javnom dražbom na FINI, te je nekretnina prodana na četvrtoj dražbi najpovoljnijem ponuđaču. Tužitelj je obaviješten o navedenom nakon čega je zamolio odgodu ročišta od 17.listopada 2024.godine, te je novo zakazano za 04.ožujka 2025.gdoine.

Na Trgovačkom sudu u Splitu je pokrenuta parnica protiv stečajnog dužnika **P-161/2024.** koju su pokrenuli stanari u stambeno poslovnoj zgradi u Slavićevoj ulici, zastupani po odvjetnici Vesni Vučetić, radi utvrđenja prava vlasništva na česticama čes.zem.9113/2 i čest.zgr. 1066 iskazanim u zkul. 15431 k.o. Split. Na navedenim česticama je upisano pravo vlasništva na stečajnog dužnika, a nakon otvaranja stečajnog postupka upisano rješenje o otvaranju stečaja. Na navedenim česticama je upisano pravo zalogu u korist RH Ministarstva financija Porezne uprave te pravo prvokupa u korist RH. U tijeku postupka sukladno zaključku o prodaji oglašena je prodaja elektroničkom javnom dražbom na FINI. Nakon provedene dražbe pravomoćnim rješenjem suda je čest.zem. 9113/2 dosuđena kupcu koji je ponudio najveću cijenu, a u odnosu na čest.zgr. 1066 Z.U. 15431 k.o. Split doneseno je rješenje kojim se stavlja izvan snage prethodno donesena rješenja. Rješenjem VTS-a rješenje od 04.07.2024. je vraćeno prvostupanjskom sudu na ponovni postupak.

U parničnom postupku na pripremnom ročištu održanom dana 29.studenog 2024.godine, koje je u vezi s navedenom česticom zgr. 1066 z.u. 15431 k.o. Split, uređujuća sutkinja je donijela rješenje kojim utvrđuje plan upravljanja postupkom koji zapisnik dostavljam u privitku.

II - STANJE STEČAJNE MASE

Stečajna masa ovog dužnika sastojala se od nekretnina čije vlasništvo je bilo upisano u zemljišnim knjigama, na kojim 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 po otvaranju stečaja.

U tijeku stečajnog postupka, dio založnih vjerovnika je izvršio ustup i prijenos svojih tražbina i zalogu, te zatražio obustavu ovrhe. Nakon obustave ovršnih postupaka, postupci prodaje su nastavljani u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom putem FINE a nakon provedene prodaje izvršen je obračun kupovine, isplaćeni različiti vjerovnici, i kupci uvedeni u posjed.

Dio nekretnina, garažna parkirna mjesta i stan u Tučepskoj ulici u Splitu, nakon povlačenja ovrhe i brisanja zalogu bile su slobodne za prodaju, pa je provedena prodaja sukladno odluci

vjerovnika donesenoj na skupštini vjerovnika u lipnju 2020.godine prikupljanjem pisanih ponuda koje su se otvarale na ročištima na sudu. Nakon sklapanja ugovora o prodaji navedenih nekretnina i uplate ugovorene kupovine nekretnine su predane kupcima u posjed. Do danas nije realizirana prodaja:

1. **Nekretnine zemljište u Podstrani**, koja se sastoji se od tri čestice zemlje sve u k.o. Donja Podstrana i to:

a) Čestica 2916/6 vlasništvo za 1/9 - nije utvrđen suvlasnički dio, a ovrha koja je pokrenuta 1586/18 je obustavljena. Na nekretnini je upisano pravo zaloga u korist razlučnog vjerovnika Ando nekretnine OIB 68974684590. Razlučni vjerovnik zastupan po odvjetniku Dean Rahan dostavio je u spis podnesak kojim predlaže da se pristupi prodaji 1/9 čest. zem. 2916/6, navodeći da na istoj nije sporna niti površina niti veličina suvlasničkog udjela, međutim upravo suprotno sporna je površina čestice a i suvlasnički udio pojedinih vlasnika pa je zbog toga i pokrenuta tužba kojom se predlaže ispravljanje upisa, a postupak se vodi na Općinskom sudu u Splitu pod brojem **P-1672/2018**. Na prijedlog državne geodetske uprave na temelju prijavnog lista i kopije katastarskog plana provedeno je dioba čest. 2916/6 u dvije čestice i to 2916/6 i 2916/7. (zku. 5414 u privitku).

b) čest. 2921 - 1/1, površine 641 m² i čest. 2920 – za 1/3, suvlasničkog dijela od ukupne površine od 2986 m², provedeno je brisanje zaloga na temelju brisovnice založnog vjerovnika.

Na skupštini vjerovnika održanoj 01.lipnja 2020.godine vjerovnici su upoznati sa statusom nekretnina te su donijeli jednoglasnu odluku da se ne provodi unovčenje dok se ne sredi zemljišno-knjižno stanje i utvrdi stvarna površina i suvlasnički udio svih čestica budući da su sve čestice povezane.

2. **Nekretnina čest. zgr. 1066 čest.zem. zku. 15431**, na kojoj je upisano pravo prvokupa u korist RH, te pravo zaloga u korist RH MF Porezna uprava. Za navedenu nekretninu očitovala sam se i na str. 1 ovog izvješća u pregledu postupka **P-161/2024. po tužbi stanara** suvlasnika u stambenoj zgradi.

3. U odnosu na nekretnine iskazane u zemljišnim knjigama na čest.zem. 48/2 z.ku. 17865 k.o. Split, i to etaža E-1 i E-3 na kojima je upisano vlasništvo stečajnog dužnika te založno pravo u korist RH Ministarstva financija Porezne uprave mogu se očitovati:

a) Nekretnina označena kao E-1 u naravi predstavlja apartmanski prostor označen kao PO-2, pripadajući vrt i parkirno mjesto br.7, koja nekretnina je prodana kupcima Željko Hrga i Jacquelin Vranić Hrga prema kupoprodajnom ugovoru 1.08.2004. godine ovjerenom kod javnog bilježnika Zrinka Milić Štrkalj pod brojem OV-7163/04, temeljem kojeg je kupcima utvrđen porez na promet nekretnina. Kupci nisu u cijelosti podmirili kupoprodajnu cijenu pa je sukladno pravomoćnoj presudi pokrenut postupak radi naplate putem FINE. Do sada je uplaćeno naplatom u ovrsi iznos od 1.201,73 € od čega iznos od 803,14 u 2024.godini te iznos od 398,59 € u siječnju 2025.godine.

b) Nekretnina označena kao E-3, odnosi se na tri sprema ukupne površine 9,91 m² u podrumu zgrade. Sukladno odluci vjerovnika donesenoj na skupštini izvršena je procjena vrijednosti nekretnina te je sudski vještak Darko Malenica izvršio očevid i sačinio procjenu vrijednosti koju dostavljam u privitku. Nekretnina je procijenjena na iznosu od 13.104,49 €-a. Budući da je na nekretnini – sprema upisano založno pravo u korist RH Ministarstva financija to se predlaže prodaja istih elektroničkom javnom dražbom na FINI sukladno čl. 247. SZ.

III - STANJE NOVČANIH SREDSTAVA

Plaćanja se provode preko računa kod HPB d.d. broj: **HR 7523900011100942507**.

Saldo novčanih sredstava se prenosi u 2024.godinu te za od 01.01. zaključno s 17.10. pregled priliva i odliva je kako slijedi:

Red br.	PRIHOD	01.01- 07.04	12.02.-15.05	16.05.-17.10	18.10.-31.12.	ukupno
1.	Zakupnina	151,77	157,27			309,04
2.	zakup A1	1.720,00	2.580,00	860,00		5.160,00
3.	Kamata		9,01	22,26	10,59	41,86
4.	Ref. Tr.razl.vjer.		101.971,56			101.971,56
5.	Naplata ovrha FINA				803,14	803,14
	Ukupno	1.871,77	104.717,84	882,26	813,73	108.285,60

Red br.	RASHODI	01.01. - 07.04.	12.02.-15.05	16.05.-17.10	18.10.-31.12	ukupno
1.	Trošak banke	11,54	68,96	49,21	21,95	151,66
2.	Trošak knjig.usluge	600,00	900,00	1.200,00	900,00	3751,66
3.	Trošak vode	34,41				34,41
4.	Pričuva Dir.za stanov.	62,13	124,26			186,39
5	Pričuva Tehnoplast	14,01	9,34	14,01		37,36
6.	Tr.popravak vrata gar.	210,00	1.506,73			1.716,73
7	Trošak odvjetnika		250,00	909,11	2.050,95	3.210,06
8	Tehničar informatika		1.161,92			1.161,92
9	Tr. komunal.nakn.		29,70			29,70
10	Tr.po rje.suda jatra		289,04			289,04
11	Trošak Fina		29,86	6,64	132,72	169,22
12	Tr.kanc,materijal	225,14		382,99	210,55	818,68
13	Trošak sud.vještak			100,00		100,00
14	Isplata I isplatni red				256.999,89	256.999,89
	Ukupno	1.157,23	4.369,81	2.661,96	260.316,06	268.505,06

rekapitulacija

stanje 15.05.2024. 448.111,88

priliv tekuće azdoblje 813,73

odliv tekuće azdoblje 260.316,06

stanje 188.609,55

Saldo na računu na dan 31.12.2024.iznosi 188.609,55 € izvod br. 62 u privitku.

U 2025.godini je pregled na računu kako slijedi:

Red br.	PRIHOD	01.01- 16.01.25.
1.	Naplata ovrha FINA	398,59
	Ukupno	398,59

Red br.	RASHODI	01.01. -10.01.2025.
1.	Trošak pričuve	14,01
2.	Isplata po djelomičnoj diobi I ispl.red	2.591,70
3.	Trošak banke	25,39
4.	Trošak sudskog vješaka	550,80
	Ukupno	3.181,90

*Izvod br. 3. 16.01.2025.saldo iznosi 185.826,24 €.
Stečajni dužnik nema uposlenih djelatnika.*

U tijeku stečajnog postupka provedene su isplate:

a) razlučnih vjerovnika i to:

- 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 dd. 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 €
- Stečajna masa iza Produkt-invest d.o.o. u stečaju isplata 8.219,85 €, razlučni vjerovnik isplaćen u cijelosti.

b) Stečajnih vjerovnika

Stečajnim vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda – Ministarstvo financija Porezna uprava i bivši djelatnici isplaćen je iznos od 77 % utvrđenih tražbina prema diobenom popisu. Svim vjerovnicima je poslan poziv na dostavu IBAN računa kako bi se mogla provesti isplata, a vjerovnici koji do danas nisu dostavili račune pripadajući iznos sredstava se nalazi u rezervaciji na računu stečajnog dužnika.

IV - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U DALJNJEM TIJEKU STEČAJA

1. Sukladno čl. 247 SZ čl.1 predlaže se prodaja nekretnine suvlasnički dio 10/958 etažno vlasništvo E-3 dijela povezanih sa skladišnim prostorom, označenim br.1 koji se sastoji od tri spreme i predprostora ukupne površine 9,91 m² u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 48/2 zkul. 17865 k.o. Split u Splitu u Ulici Put Žnjana 2a.
2. Nastavljanje postupka naplate potraživanja za neplaćeni iznos cijene stana.
3. Aktivno sudjelovati u postupcima koji se vode na TS Split P-161/2024. po tužbi stanara, te postupku koji se vodi na Općinskom sudu u Splitu P-1672/2018 vezano uz nekretninu zemljište u Podstrani.

**Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.**

Privitak:

- Izvod br 62/24 i 3/25
- Zapisnik u P-161/2024.
- Procjena vrijednosti nekretnine - spreme