

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, 18.10.2024.

I – Tijek stečajnog postupka i stanje stečajne mase

Na Općinskom sudu u Splitu vodi se postupak 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. Na navedenoj nekretnini je bilo upisano založno pravo prije sklapanja Ugovora sa tužiteljem, te je prodaja nekretnine oglašena elektroničkom javnom dražbom na FINI i prodana na četvrtoj dražbi najpovoljnijem ponuđaču. Tužitelj je obaviješten o navedenom te je zamolio odgodu ročišta koje je zakazano za 17.listopada 2024.godine.

Na Trgovačkom sudu u Splitu je pokrenuta parnica pod **P-161/2024.** koju su pokrenuli stanari u stambeno poslovnoj zgradu u Slavićevoj ulici radi utvrđenja prava vlasništva na česticama zemlje iskazanim u zkul. 15431 k.o. Split. Ročište je zakazano za dan 24.10.2024. godine.

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 zalog, te zatražio obustavu ovrhe. Nakon obustave ovršnih postupaka, postupci prodaje su nastavljeni u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom putem FINE.

Dio nekretnina, garažna parkirna mjesta i stan u Tučepskoj ulici u Splitu, nakon povlačenja ovrhe i brisanja zalog 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.

Stečajna masa i postupanje sa stečajnom masom u tijeku stečaja:

- 1. Nekretnina u Slavićevoj ulici etaže 28, 29, 31, 32, 58,** na nekretnini je upisano založno pravo koje je tijekom postupka preneseno na novog razlučnog vjerovnika Tomo Roščić. Na prvoj elektroničkoj dražbi, razlučni vjerovnik je dostavio obavijest da kao prvi založni vjerovnik preuzima nekretninu po procijenjenoj vrijednosti. Po pravomoćnosti rješenja o dosudi i rješenje o razdiobi kupovine razlučni vjerovnik je izvršio uplatu troškova na račun stečajnog dužnika.
- 2. Nekretnina,** parkirno mjesto P.M.1, površine 14,05 m², na kojoj je upisan zalog u korist RH MF Porezna uprava, prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi na FINI, a Razlučnom vjerovniku RH MF PU je isplaćen pripadajući iznos kupovine.

3. **Nekretnina** garažno parkirno mjesto 27.etaža označeno kao G3, ukupne površine 16,00 m², na kojoj je upisano založno pravo u korist Produkt invest d.o.o. , prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi putem FINE, te je razlučnom vjerovniku Stečajna masa iza Produkt invest d.o.o. u stečaju isplaćen pripadajući iznos kupovine čime je razlučni vjerovnik namiren u cijelosti.
4. **Nekretnina zemljište** zkul. 20046 čest.zem. 5579/2 **ukupne površine 1789 m²**, u naravi neplodno zemljište, na kojoj nekretnini je upisano pravo zalogu u korist založnog vjerovnika Danko Hećimović, prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nadmetanjem i to razlučnom vjerovniku koji je u dražbi i istaknuo najveću cijenu. Rješenjem o namirenju, su utvrđeni troškovi u iznosu od 36.376,21 € koji su namireni od strane razlučnog vjerovnika, dok se iznos kupovine kompenzirao sa tražbinom vjerovnika.
5. **Nekretnine - garažna parkirna mjesta** na adresi Tučepska ulica u Splitu, sve iskazano u zkul. 19310 i 19314. Nakon što je provedeno brisanje zalogu, te provedena procjena vrijednosti oglašena je prodaje prikupljanjem pisanih ponuda. Ukupno je održano osam ročišta na kojima je provedena prodaja garažnih parkirnih mjesta, kupci su isplatili postignute kupoprodajne cijene, te su vlasnici uvedeni u posjed.
6. **Nekretnina stan – Pr-4 M8-3B etaža 43**, površine 42,49 m² zkul. 19310, je nakon brisanja ovrhe i zalogu, procijenjen je od strane sudskog vještaka te je oglašena prodaja prikupljanjem pisanih ponuda.
Nekretnina je prodana na trećoj oglašenoj prodaji prikupljanjem pisanih ponuda koja je održana dana 12.srpnja 2022.godine. Na ročištu za prodaju je prihvaćena najpovoljnija ponuda za cijenu od 758.000,00 kuna koju je kupac uplatio na račun.
7. **Nekretnina točnije dio čest. zem. 5579/3 zkul. 19924 k.o. Split** – na Kopilici, je nekretnina na kojoj je upisano založno pravo u korist Banke Kovanice d.d. Varaždin, koja je prije stečaja pokrenula ovrhu. U tijeku stečajnog postupka ovrhovoditelj je povukao ovrhu pa se prodaja provodila u stečajnom postupku putem FINA-e.
Nekretnina je prodana u stečaju na četvrtoj elektronskoj dražbi putem FINE pod ID 43400, najpovoljnijem ponuditelju za vrijednost 47.250,13 € koju cijenu je ponuditelj uplatio na račun FINE, a razlučnom vjerovniku isplaćen pripadajući iznos sukladno rješenju o namirenju.
8. **Nekretnina koja se nalazi u Slavićevoj ulici**, označene u zkul. 3670 i 7825, (označene kao zemljište i dvor) na kojima je upisano založno pravo, provedeno je brisanje ovrhe, a zalog je upisan na založnog vjerovnika Danko Hećimović iz Zagreba. Na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina je prodana za 88.692,02 E-a. Kupac je isplatio kupoprodajnu cijenu u ukupnom iznosu a razlučni vjerovnik isplaćen sukladno rješenju o razdiobi kupovine.
9. **Za nekretninu dio čest. zem. 9093 zkul. 17953 i čest.zgr. 1050 zkul. 3297**, u Slavićevoj ulici, stečajni dužnik je vodio ispravni postupak. Sukladno odluci vjerovnika donesenoj na skupštini u veljači 2022.godine, zaključena je izvan sudska nagodba sa Samostanom službenica milosrđa, prema kojem je Samostan je izvršio uplatu ugovorenog iznosa na račun stečajnog dužnika.
10. **Za Garaže** u stambenoj zgradi na adresi Maslinska 24 u Splitu, čest.zem. 1828/4, zkul.16122 k.o. Split, ovrhovoditelj Jatra d.o.o. je pokrenula ovršni postupak na Općinskom sudu u Splitu prije otvaranja stečaja. Ovršni postupak je prekinut te je nastavljen postupak prodaje na Trgovačkom sudu u Splitu sukladno SZ.

Založni vjerovnik JATRA d.o.o. dostavila je sudu „izjavu“ kojom izjavljuje da kupuje nekretnine – garaže i stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protu-tražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Nakon završne javne dražbe na FINI konstatirano je da je za 22 garaže postignuta cijena koja je veća od cijene koju je ponudio razlučni vjerovnik pa su donesena rješenja o dosudi za 22 garaže fizičkim osobama. Za 4 garaže je doneseno rješenje o dosudi u korist založnog vjerovnika Jatra d.o.o. Nakon što su rješenja o dosudi postala pravomoćna te uplaćena kupoprodajna cijena fizičkih osoba, provedena je predaja garaža u posjed novim vlasnicima. Nakon izvršenog obračuna kupovine doneseno je rješenje o razdiobi kupovine. Po pravomoćnosti istog provedena je kompenzacija s razlučnim vjerovnikom i predaja u posjed preuzetih garaža.

11. Nekretnina zemljište u Podstrani, do danas nije bila predmet prodaje, a sastoji se od tri čestice zemlje, za koje još uvijek nije riješeno pitanje površine nekretnine i suvlasničkog udjela.

a) Za česticu 2916/6 vlasništvo za 1/9 - nije utvrđen suvlasnički dio, a ovrha koja je pokrenuta 1586/18 je obustavljena. Na nekretnini je upisano pravo zalogu 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) Za čest. 2921 - 1/1, površine 641 m² i čest. 2920 – za 1/3, suvlasničkog dijela od ukupne površine od 2986 m², provedeno je brisanje zalogu 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.

12. Nekretnina čest. zgr. 1066 čest.zem. 9113/2, zku. 15431,

Na nekretnini je upisano pravo prvokupa u korist RH, te pravo zalogu u korist RH MF Porezna uprava. Temeljem zaključka o prodaji od 27.01.2023.godine utvrđena je početna vrijednost nekretnine i uvjeti prodaje te objavljena prodaja na FINI. Prva elektronička javna dražba provodila se pod **ID 41899**, u kojoj je Tomo Rošćić kao najpovoljniji ponuđač istaknuo ponudu od 27.378,66 €. U tijeku prodaje istaknut prigovor suvlasnika u stambeno poslovnoj zgradi na oglašenu prodaju to je rješenjem suda od 21.rujna 2023.godine prekinuta provedba prodaje. Postupajući po žalbama VTS rješenjem Pž-3273/2023-4 ukinuo rješenje o prekidu prodaje i vratio prvostupanjskom sudu na ponovni postupak. U nastavku postupka ponuditelj je dostavio pismeni podnesak koji je obavijestio sud da je suglasan da se ponuditelju dosudi samo nesporna nekretnina čest.zem. 9113/2 za istu cijenu. Sukladno navedenom sud donosi dana 04.07.2024.

a) rješenje o dosudi za čest.zem. 9113/2 za ponuđenu cijenu od 27.376,66 € koje rješenje je postalo pravomoćno dana 17.07.2024. Kupac je uplatio postignutu cijenu te je dana 03.09.2024. donesen zaključak kojim se nalaže predaja nekretnine te upis prava vlasništva.

b) Rješenje kojim se rješenje i zaključak suda o prodaji nekretnine kat.čest.zgr. 1066 Z.U. 15431 k.o. Split stavljaju izvan snage. Na navedeno rješenje istaknute su

žalbe pa je temeljem istih VTS donio rješenje PŽ-3144/2024. kojim se ukida navedeno rješenje i vraća na ponovni postupak.

13. Isto tako mogu izvijestiti sud i vjerovnike da je sporno pitanje vezano uz dvije nekretnine iskazane u zemljišnim knjigama na čest.zem. 48/2 z.kul. 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.

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 pokrenut postupak radi isplate na Općinskom sudu, pod brojem Pi 83/13. Nakon otvaranja stečajnog postupka doneseno je rješenje o prekidu postupka te rješenje o nastavljaju postupka, pod novim brojem P-141/20. Rješenjem suda od 09.srpnja 2020. donesena je pravomoćna presuda prema kojoj su kupci dužni podmiriti razliku kupovine i parnične troškova zajedno s kamatom. U međuvremenu su kupci podmirili dio dugovanja ali ne u cijelosti pa su pismeno pozvani nekoliko puta radi plaćanja. Budući da dugovanje još uvijek nije podmireno to su poduzeta radnje radi provođenja prisilne naplate putem FINE.

b) **Nekretnina označena kao E-3**, odnosi se na tri spreme ukupne površine 9,91 m2 u podrumu zgrade koje koristi gdja. Maja Ćukušić. Korisnica Maja Ćukušić je dostavila potvrdu o plaćanju prema na iznos od 3.000,00 € i ugovor o kupoprodaji prema iz 2015.godine, koji nije ovjeren kod javnog bilježnika, u kojem se navodi da su spreme plaćene dana 15.11.2005. godine kada je izdana i potvrda o plaćanju. U odnosu na gore navedeno u privitku izvješća dostavljam dokumentaciju te predlažem da se na skupštini vjerovnika raspravi o navedenom te donese odluka budući da je na nekretnini upisano založno pravo.

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.	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	31,27
4.	Refundacija troška od razlučnih vjerovnika		101.971,56		101.971,56
	Ukupno	1.871,77	104.717,84	882,26	107.471,87

Red br.	RASHODI	01.01. - 07.04.	12.02.-15.05.	16.05.-17.10.	ukupno
1.	Trošak banke	11,54	68,96	49,21	129,71
2.	Trošak knjig.usluge	600,00	900,00	1.200,00	2.700,00
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	1.159,11
8	Tehničar informatika		1.161,92		1.161,92
9	Trošak komunal.nakn.		29,70		29,70
10	Tr.po rje.suda jatra		289,04		289,04
11	Trošak Fina		29,86	6,64	36,50
12	Trošak kanc,materijal	225,14		382,99	608,13
13	Trošak sud.vještak knjig.			100,00	100,00
	Ukupno	1.157,23	4.369,81	2.661,96	8.189,00

rekapitulacija

stanje 15.05.2024. 449.891,58

priliv tekuće razdoblje 882,26

odliv tekuće razdoblje 2661,96

stanje 448.111,88

Saldo na računu na dan 17.10.2024. iznosi 448.111,88 € izvod br. 52 u privitku.

Stečajni dužnik nema uposlenih djelatnika.

U tijeku stečajnog postupka nije bilo isplate stečajnih vjerovnika već samo isplate različitih vjerovnika i to:

- Tomo Rošić 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 €, različitni vjerovnik isplaćen u cijelosti.

IV - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U DALJNJEM TIJEKU STEČAJA

Predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika sa dnevnim redom:

- a) Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku postupka.
- b) Donošenje odluka o daljnjem postupanju za nekretnine koje nisu unovčene.
- c) Donošenje odluke o djelomičnoj diobi prema prijedlogu u prethodnom izvješću.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- Izvod br 52,
- Zkul.17865 k.o. Split
- Dokumentacija vezano uz E-1
- Dokumentacija vezana uz E-3