

# ZLATNA UVALA d.o.o. u stečaju

Ljudevita Posavskog 6. Zadar

OIB:94668976506 M.B: 02362970 IBAN: HR5824850031100295561

mob: 098/338-446 e.mail: [edjurkin@gmail.com](mailto:edjurkin@gmail.com)

3 St-573/16

TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
 Primljeno neposredno - 29.09.17 (preporučeno)  
 21. god. u 1. primjeraka sa  
 rubrika.  
 Pismo otvoreno - 28.09.17  
 Predmet: n/p stečajnog suca  
 u predmetu 3 St-573/16  
 gđa. Tina Grgas  
 Primljena vrijednost (plovac, pristojbe i sl.)

Potpis upravitelja:



Predmet: **dostava izvješća.-**

Sukladno čl. 89.st.2.Stečajnog zakona u privitku podneska dostavljam Vam izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase – obrazac 20.

U predmet dostavljam i zaključene ugovore o kupoprodaji nekretnine sa kupcima Ivanka Miščančuk-Dugac i A.N.Visokogradnja d.o.o. Osijek.

S poštovanjem !

**ZLATNA UVALA d.o.o.**  
 u STEČAJU  
 ZADAR, Ljudevita Posavskog 6  
 OIB: 94668976506

Stečajna upraviteljica:



Edita Đurkin dipl. iur.

Privitak:

1x izvješće

2x kupoprodajni ugovori

3 St 573/16

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA  
I STANJU STEČAJNE MASE**

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**

Poslovni broj spisa: 3 St-573/16

Dužnik: **ZLATNA UVALA d.o.o. u stečaju**

OIB:94668976506

Zadar, Ljudevita Posavskog 6

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

29-09-2017

PRIMLJENO

**I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA**

Tijekom stečajnog postupka o svim aktivnostima uredno sam podnosila izvješća stečajnoj sutkinji, a ista su objavljena na mrežnim stranicama e-oglasna ploča suda. Poduzela sam sve aktivnosti sukladno odlukama skupštine vjerovnika, kao i aktivnosti vezane za uredan tijek stečajnog postupka.

Zaključkom Trgovačkog suda od 31.siječnja 2017. određena je vrijednost nekretnina u suvlasništvu stečajnog dužnika i to:

1. 1/3 dijela kč.br.6908, pašnjak površine 2421m<sup>2</sup> upisane u zk.ul.3466, k.o.Sukošan u iznosu 726.000,00 kuna te
2. 1/3 dijela kč.br.6910, pašnjak površine 3269m<sup>2</sup> upisane u zk.ul.3466, k.o.Sukošan u iznosu 733.000,00 kuna,

prema elaboratima o procijenjenoj vrijednosti istih od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

Na teret 1/3 suvlasničkog dijela nekretnina upisano je založno pravo u korist RH,MF,PU,Područnog ureda Zadar.

Prodaju predmetnih nekretnina provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Prva elektronička javna dražba počela je 22.02.2017., završila 16.05.2017.

Druga elektronička javna dražba počela je 17.05.2017., završila 08.08.2017.

Treća elektronička javna dražba je u tijeku, počela je 09.08.2017., završava 31.10.2017., na istoj se nekretnina pod 1. ne može prodati ispod 181.500,00 kn, a nekretnina pod 2. ne može se prodati ispod 183.250,00 kuna.

Kako sam navela u ranijim izvješćima, nakon što sam prikupila potrebnu dokumentaciju, zatražila sam i provela uknjižbu prava vlasništva na nekretninama za koje je stečajni dužnik isplatio kupovninu 2008.god., a vlasništvo nije proveo u zemljišnim knjigama.

Sa prodavateljima Rajkom Martinac i Božidarom Martinac zaključila sam anekse ugovora kojim su za isplaćene iznose kupovnine utvrđeni udijeli u vlasništvu na predmetnim nekretninama u korist stečajnog dužnika. Temeljem potpisanih Ugovora i aneksa zatražila sam i provela uknjižbu suvlasništva u zemljišnim knjigama.

Izvješće o nekretninama na kojim je naknadno provedeno vlasništvo i prijedlog za unovčenje istih dostavila sam sudu i članovima skupštine vjerovnika.

Članovi skupštine vjerovnika dostavili su suglasnost da se unovčenje predmetnih nekretnina, budući da na istim nema upisanih tereta, obavi u stečajnom postupku neposrednom pogodbom sukladno odredbama čl.97. Ovršnog zakona, javnim prikupljanjem ponuda, oglašavanjem prodaje putem dnevnog tiska, na web stranicama Sudačke mreže, te dostavom zahtjeva Financijskoj agenciji za upis u očevidnik nekretnina koje se prodaju neposrednom pogodbom u stečajnom postupku, te da se iste ne smiju prodati ispod 1/3 utvrđene vrijednosti.

Za svaku nekretninu izrađen je elaborat o procijenjenoj vrijednosti po stalnom sudskom vještaku za građevinarstvo i procijenitelju vrijednosti nekretnina dipl.ing.građ. Zvonimiru Rogaču.

Procijenjene vrijednosti nekretnina na kojim je naknadno provedeno vlasništvo:



1. nekretnina upisana u zk.ul.2726 k.o.Sukošan **kč.br.6906/2** u naravi pašnjak Goronjka površine 772 m<sup>2</sup>, procijenjena vrijednost **324.000,00** kuna,
2. nekretnina upisana u zk.ul.2605 k.o.Sukošan **kč.br.6906/3** u naravi pašnjak Goronjka površine 772 m<sup>2</sup>, procijenjena vrijednost **324.000,00** kuna,
3. nekretnina upisana u zk.ul.3571 k.o.Sukošan **kč.br.6906/4** u naravi pašnjak Goronjka površine 772 m<sup>2</sup>, procijenjena vrijednost **377.000,00** kuna,
4. **3/5** suvlasničkog dijela **kč.br.6906/5** upisane u zk.ul.3642 k.o.Sukošan u naravi put Goronjka površine 296 m<sup>2</sup>, procijenjena vrijednost **63.000,00** kuna,
5. **3318/10000** suvlasničkog dijela **kč.br.6911/2** upisane u zk.ul.3152 k.o.Sukošan u naravi maslinjak Goronjka površine 2080 m<sup>2</sup>, procijenjena vrijednost **664.900,00** kuna,
6. **3175/10000** suvlasničkog dijela **kč.br.6903** upisane u zk.ul.6717(ranije 1199) k.o.Sukošan u naravi maslinjak, ceste i putevi Goronjka ukupne površine 3341 m<sup>2</sup>, procijenjena vrijednost **561.700,00** kuna,
7. **3175/10000** suvlasničkog dijela **kč.br.6905** upisane u zk.ul.6717(ranije 1199) k.o.Sukošan u naravi ceste i putevi, maslinjak Goronjka ukupne površine 2955 m<sup>2</sup>, procijenjena vrijednost **652.900,00** kuna,
8. **3175/10000** suvlasničkog dijela **kč.br.6911/1** upisane u zk.ul.6717(ranije 1199) k.o.Sukošan u naravi maslinjak Goronjka površine 2079 m<sup>2</sup>, procijenjena vrijednost **569.300,00** kuna,
9. **3318/10000** suvlasničkog dijela **kč.br.6902** upisane u zk.ul.1198 k.o.Sukošan u naravi ceste i putevi, maslinjak Goronjka ukupne površine 3243 m<sup>2</sup>, procijenjena vrijednost **961.600,00** kuna,
10. **3318/10000** suvlasničkog dijela **kč.br.6904** upisane u zk.ul.1198 k.o. Sukošan u naravi maslinjak, ceste i putevi Goronjka ukupne površine 2947 m<sup>2</sup>, procijenjena vrijednost **481.900,00** kuna.

Prva objava oglasa o prodaji predmetnih nekretnina prikupljanjem pisanih ponuda oglašena je u Zadarskom listu 10. travnja 2017., na web stranicama Sudačke mreže, u očevidniku nekretnina Financijske agencije. Procijenjena vrijednost nekretnina za prvo oglašavanje bila je umanjena za 25%. U oglašenom roku nije pristigla niti jedna ponuda. Izvešće o prvom oglašavanju sa prilogima dostavljeno je Trgovačkom sudu.

Druga objava oglasa o prodaji oglašena je u Zadarskom listu 16. svibnja 2017., na web stranicama Sudačke mreže, u očevidniku nekretnina Financijske agencije. Procijenjena vrijednost nekretnina za drugo oglašavanje umanjena je za 50%. Na ročištu za otvaranje ponuda koje je održano u uredu javnog bilježnika Mirjane Borić u Osijeku 07. lipnja 2017. utvrđeno je da su stigle tri ponude i to dvije ponude za nekretninu pod red.br.3. i ponuda za nekretninu pod red.br.2. Prihvaćena je ponuda društva Kulijatrans d.o.o. iz Osijeka za nekretninu upisanu u zk.ul.2605 k.o.Sukošan kč.br.6906/3 za iznos od 165.570,00 kuna ( početna cijena u oglasu 162.000,00). Uzimajući u obzir sve okolnosti vezane za prodaju nekretnine upisane u zk.ul.3571 k.o.Sukošan kč.br.6906/4 za koju su stigle dvije ponude i to društva Kulić-invest d.o.o.Vinkovci i Arsena Marina iz Zadra, koristila sam se pravom ne izabrati niti jednu ponudu. Ponuditeljima je uplaćena jamčevina vraćena, a slijedeća prodaja predmetne nekretnina biti će pod istim uvjetima. Sa ponuditeljem Kulijatrans d.o.o. Osijek, nakon što je isti isplatio kupoprodajnu cijenu u cijelosti, dana 19.lipnja 2017. zaključen je ugovor o kupoprodaji nekretnine koji je ovjeren kod Javnog bilježnika 20.lipnja 2017., i izdan račun br.1/1/1. Izvješće o drugom oglašavanju s prilogima dostavljeno je Trgovačkom sudu.

Treća objava oglasa o prodaji (devet nekretnina) oglašena je u Zadarskom listu 03.srpnja 2017., na web stranicama Sudačke mreže, u očevidniku nekretnina Financijske agencije. Vrijednost nekretnina za treće oglašavanje umanjena je za 5% u odnosu na vrijednosti u drugom oglašavanju osim nekretnine upisane u zk.ul.3571 k.o.Sukošan kč.br.6906/4 koja je oglašena po istim uvjetima kao u drugom oglašavanju. Na ročištu za otvaranje pisanih ponuda koje je održanu u uredu javnog bilježnika Tatjane Kovačev u Osijeku 06.rujna 2017. utvrđeno je da prema uvjetima natječaja u roku stiglo sedam ponuda. Ponuditelji Josip Šutalo iz Vodica i Ivanka Miščančuk-Dugac iz Osijeka dostavili su ponude za nekretninu upisanu u zk.ul.2726 k.o.Sukošan kč.br.6906/2 (početna cijena u oglasu 153.900,00), prihvaćena je viša ponuda u iznosu 202.000,00 kuna koju je ponudila Ivanka Miščančuk-Dugac iz Osijek. Ponuditelji Petra Rosić iz Zagreba, Arsen Marin iz Zadra i A.N.Visokogradnja d.o.o. iz Osijeka dostavili su ponude za nekretninu upisanu u zk.ul.3571 k.o.Sukošan kč.br.6906/4 (početna cijena u oglasu 188.500,00), prihvaćena je najviša ponuda u iznosu 238.950,00 kuna koju je ponudio A.N.Visokogradnja d.o.o. iz Osijek. Ponuditelji Kulijatrans d.o.o. iz Osijeka i Arsen Marin iz Zadra dostavili su ponude za 3/5 suvlasničkog dijela kč.br.6906/5 upisane u zk.ul.3642 k.o.Sukošan (početna cijena u oglasu 30.000,00), prihvaćena je viša ponuda u iznosu 38.000,00 kuna koju je ponudio Arsena Marina iz Zadra. Na ročištu su bili prisutni svi ponuditelji osim Arsena Marina iz Zadra. Ponuditeljima koji nisu uspjeli jamčevina je vraćena, a ponuditelji čija je ponuda prihvaćena o istom su pismeno obavješteni i pozvani da u roku 30 dana izvrše uplatu kupovnine u cijelosti. Izvješće o trećem oglašavanju s priložima dostavljeno je Trgovačkom sudu. Ivanka Miščančuk-Dugac isplatila je kupoprodajnu cijenu u cijelosti dana 15.rujna 2017., a društvo A.N.Visokogradnja d.o.o. isplatilo je kupoprodajnu cijenu u cijelosti dana 18.rujna 2017., sa istima su zaključeni ugovori o kupoprodaji nekretnina koji su ovjereni kod javnog bilježnika 21.rujna 2017., i izdani računi br.2/1/1 i 3/1/1. Ponuditelj Arsen Marin iz Zadra do sada nije izvršio uplatu kupovnine u cijelosti (rok za uplatu 09.listopada 2017.).

Četvrta objava oglasa o prodaji (šest nekretnina) oglašena je u Zadarskom listu 21.rujna 2017, na web stranicama Sudačke mreže, u očevidniku nekretnina Financijske agencije. Vrijednost nekretnina za četvrto oglašavanje umanjena je za 5% u odnosu na vrijednosti u trećem oglašavanju. Rok za dostavljanje ponuda je zaključno sa 23.listopada 2017., a ročište za otvaranje pisanih ponuda održat će se 25.listopada 2017. u 12,00 sati u uredu javnog bilježnika Tatjane Kovačev.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika, za rješavanje odnosa sa prodavateljima Dragan Dević, Zdenka Pavić, Ljiljana Dević i Damir Dević koji po pitanju njihovih nekretnina i iznosa koje su za iste primili od stečajnog dužnika ne žele nikakve dogovore, angažirala sam odvjetnicu Blanku Gambiraža koja ih je 14.12.2016. obavijestila o raskidu kupoprodajnih ugovora i zatražila povrat uplaćenih sredstava umanjen za razumni iznos kapare-odsutnine. Kako se isti po obavijesti nisu očitovali, dana 30.svibnja 2017.god.,odvjetnica je podnijela tužbe radi utvrđenja ništetnosti ugovora. U predmetu P-145/2017 tuženici su Dragan Dević i Ljiljana Dević, u predmetu P-146/2017 tuženici su Damir Dević i Zdenka Pavić. Pripremno ročište u oba predmeta zakazano je za dan 30.listopada 2017. u 9,45 sati na Trgovačkom sudu u Zadru.

Tijekom postupka uredno se dostavljaju izvješća Poreznoj upravi, predana su završna godišnja financijska izvješća za razdoblje od 29.06. do 31.12.2016., vrše se potrebna knjiženja i ostale aktivnosti vezane za uredan tijek stečajnog postupka.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Tijekom postupka ostvareni su prihodi u iznosu 606.886,41 kn i to:

- od prodaje nekretnina u iznosu 606.520,00
- polog blagajne 353,00
- pasivna kamata 13,41

Tijekom postupka **podmireni su troškovi u iznosu 105.096,55 kn** i to:

- naknade banci u iznosu	438,85
- naknada za upis u očevidnik	150,00
- sudske pristojbe za tužbe	10.200,00
- objave oglasa u Zadarskom listu(3)	11.156,25
- javnobilj.usluge(ročišta i zapisnici)	1.820,00
- knjigovod.usluge(od 01.11.16-31.08.17)	18.750,00
- elaborati o proc.vrijed.nekret.(13 kom)	37.100,00
- nagrada za prethodni postup.po rješenju	9.838,80
- troškovi st.upr.po rješenju	6.187,84
- porez.prirez i doprinosi na nagradu i trošk.	9.454,81

Stanje sredstava na transakcijskom računu stečajnog dužnika na dan 25.09.2017. iznosi 504.790,11 kuna (sa jamčevinom 3.000,00 koju je uplatio ponuditelj Arsen Marin).

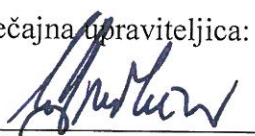
### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U daljnjem tijeku stečajnog postupka treba:

- nastaviti sa unovčenjem nekretnina koje se prodaju putem elektroničke javne dražbe koju provodi Fina i nekretnina koje se unovčavaju prikupljanjem pisanih ponuda,
- poduzimati sve radnje vezano za uredno odvijanje stečajnog postupka,
- o svim aktivnostima uredno podnositi izvješća stečajnoj sutkinji.

**ZLATNA UVALA d.o.o.**  
U STEČAJU  
ZADAR, Ljudevita Posavskog 6  
OIB: 94668976506

Stečajna upraviteljica:

  
Edita Đurkin dipl. iur.