

" DALMACIJA RIBA " d.o.o. u stečaju, Drniš

22300 DRNIŠ

Antuna Mihanovića 1.

tel/fax 022/ 21 46 18, mob 098/44 58 07

IBAN: HR48 2503007 1100098559

OIB 06104586249

e-mail. dragan.bijelic1@si.t-com.hr

U Šibeniku, 27. listopada 2016.

7 St-592/13

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

Primljeno iz ruke-preko pošte, dne 27. 10. 2016.

Predano za poštu obično-preporučeno dne 20. 10. 2016.

Pošta R

Broj primjeraka 4 priloga

Faksirano

Obrazac 20

②

Potpis:



TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Stalna služba u Šibeniku

Na posl.br.: 7 St-592/13

Izješće stečajnog upravitelja i prijedlog za održavanje Skupštine

Rješanjem Trgovačkog suda u Zadru, Stalna služba u Šibeniku, po stečajnom sucu Terezija Goreta, u stečajnom postupku povodom prijedloga predlagatelja Financijske agencije Regionalni centar Split, za pokretanje stečajnog postupka dana 17. ožujka 2014. pod br 9 St-592/13 otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom **DALMACIJA RIBA d.o.o. Drniša**, Antuna Mihanovića 1. OIB: 06104586249.

Istim rješanjem imenovan sam stečajnim upraviteljem (NN 38 od 26.03.2014.)

1. Imovina stečajnog dužnika

Dužnik ima imovine u obliku nekretnina (koje su sve opterećene razlučnim pravima) i prava (prava na tuđoj imovini – založna prava):

1.1. Nekretnine u Zadru (prenesene sa Društva DIMO)

- a) neutvrđeni suvlasnički udjel čest. zem. 8499/17 u naravi zgrada i dvorište ukupne površine 1982m² (s istim povezano pravo vlasništva etaže prve-u naravi prizemlje upravne zgrade koje se sastoji od hodnika površine 35,97m², portirnice u površini od 18m², sanitarnog Čvora površine 21,10m². priručne kuhinje površine 9,57m², spremišta površine 7,57m², atria površine 65,92m², deset kancelarija u površini 277,5 lm², sve obojeno žutom bojom i označeno slovom „A“, etaže druge-u naravi poslovni prostor u prizemlju (prizemlje hale) koji se sastoji od hodnika površine 13.70m², skladište površine 477m², tri šivaonice površine 363,50m², četiri kancelarije u površini od 55,49m², sve obojeno žutom bojom i označeno slovom „B“ etaže treće-kat hale koji se sastoji od stubišta i hodnika površine od 13,40m², dvije kancelarije površine 42,50m², zračnog prostora bez oznake površine, sve obojeno žutom bojom i označeno slovom „E“, etaže četvrte-u naravi prizemlje upravne zgrade koje se sastoji od ulaznog trijema površine 16m², ulaznog hola površine 26,40m², hodnika površine 10,97m², stubišnog prostora površine 13,25m², kotlovnice površine 14,60m², sve ukupne

- neto površine 81,22m², sve obojano plavom bojom i označeno slovom „A“, upisane u zk. ul. 12686 k.o. Zadar,
- b) kat. čest. 8499/15 u naravi skladište i dvorište ukupne površine 1465m² upisana u zk. ul. 9402 k.o. Zadar,
- c) kat. čest. 8499/21 u naravi dvor površine 1103lm² upisan u zk. ul. 11680 k.o. Zadar,
- d) kat. čest. 8499/24 u naravi poslovna zgrada i dvor ukupne površine 501m² upisana u zk. ul. 11679 k.o. Zadar,
- e) kat. čest. 8499/8 u naravi skladište u površini od 572m².upisana u zk. ul. 11678 k.o. Zadar,

Navedene nekretnine su predane u posjed 01.06.2016.

Nekretnine su tek naknadno upisane u zemljišne knjige kao vlasništvo DALMACIJA-RIBA d.o.o. u stečaju, dakle, ovog stečajnog dužnika i preuzete u posjed s danom 01.06.2015., jer je bila upisana zabilježba Rješenja o dosudi Općinskog suda u Zadru pod br. Ovr-1004/07 od 28.04.11. i to iz razloga što stečajni upravitelj nije htio predati nekretnine u posjed bez originalnog pravomoćnog predmetnog Rješenja o dosudi a koji predmet je bio na Vrhovnom sudu jer je RH uložila izvanrednu reviziju u povodu koje je prvostupanjski sud dostavio čitav spis na rješavanje Vrhovnom sudu RH, a omaškom pri tome ne dostavivši pravomoćno rješenje zemljišnoknjižnom odjelu tog suda na provedbu.

1.2. Nekretnina na kojoj stečajni dužnik ima razlučno pravo (u fiducijarnom vlasništvu PODRAVKA d.d.)

Ovršni postupak se vodi pod br. Ovr-741/15 kod Općinskog suda u Zadru. Posljednja sudska radnja je bila 21.siječnja 2016. kad je održano ročište radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine. Stečajni upravitelj je dostavio dana 05.02.2016. procjenu nekretnina radi utvrđivanja vrijednosti kod prodaje u ovršnom postupku.

U ovom postupku treba ispitati da li je moguće nekretninu preuzeti dogovorno od razlučnog vjerovnika (postoji zainteresirani najmoprimac) i da li je moguće prodavati je u stečajnom postupku.

1.3. Nekretnine u Benkovcu

Nekretnine:

- Čest. zgr. 1693/3 povr. 1437m² i čest. zgr. 1693/4, povr. 1082 m², sve Z.U. 772 K.O. Buković

su se već 3 puta bezuspješno prodavale (07.05.2015., 21.10.2015. i 19.11.2015.) po procijenjenoj vrijednosti od 848.651,25 EUR (procjenu izvršio razlučni vjerovnik HPB još iz ožujka 2010.). Nekretnine se nisu mogle prodati zbog izuzetno visoke cijene obzirom na stanje objekta kako građevinsko (devastirano i neupotrebljivo) tako i zk stanje, jer iste nekretnine nisu imale pristupnog puta, niti okolnog zemljišta, a nalazile su se u krugu Regionalne veletržnice Benkovac d.o.o. u stečaju. Na prijedlog stečajnog upravitelja ovog stečajnog dužnika upućenog stečajnom upravitelju Regionalne veletržnice Benkovac d.o.o. u stečaju i razlučnom vjerovniku u oba stečajna postupka HPB je dala prijedlog uređenja vlasničkih odnosa usuglašen sa oba stečajna upravitelja Skupštini Veletržnice da se urede odnosi na način da se cijepa okolno zemljište i omogući pristupni put ovim nekretninama kako bi se mogle prodavati. Skupština Regionalne veletržnice Benkovac d.o.o. u stečaju (kojoj je priustvovao i ovaj stečajni upravitelj) je donijela odluku 16.07.2015. da se prihvaćaju prijedlozi razlučnog vjerovnika HPB (odluka Skupštine i prijedlog razl. vjerovnika u prilogu).

Također je na istoj Skupštini donesena odluka da se ugovori pravo služnosti na okolno zemljište do konačnog uređenja vlasničkih odnosa a za slučaj davanja istih nekretnina u zakup.

Nakon svih tih radnji te nekretnine su i date u zakup dana 14.08.2015. LTH Metalni lijev d.o.o. iz Benkovca. Procjena je izvršena za obje nekretnine koje predstavljaju jednu cjelinu i iznosi 633.000,00 EUR.

U tijeku su radnje za dobivanje građevinske i uporabne dozvole, te cijepanje zemljišta u vlasništvu Regionalne veletržnice Benkovac u stečaju, na kojem je zasnovano pravo služnosti a koje bi se prodavalo u sklopu prodaje nekretnina čest. zgr. 1693/3 povr. 1437m² i čest. zgr. 1693/4, povr. 1082 m², sve Z.U. 772 K.O. Buković u vlasništvu ovog stečajnog dužnika.

1.4. Pregled i procjena nekretnina

Tabela 1

R.Br.	NEKRETNINA	Procjena u EUR	PR. OSNOV T. OSIG. R.	RAZLUČNI VJEROVNIK
1.	čest. 8499/8 u naravi skladište u površini od 572m2.upisana u zk. ul. 11678 k.o. Zadar	124.000,00	-	Nema tereta
2.	8499/15 u naravi skladište i dvorište ukupne površine 1465m2 upisana u zk. ul. 9402 k.o. Zadar,	255.000,00	-	Nema tereta
3.	Čest. zgr. 8499/17, Z.U. 12686, K.O. Zadar 1. - 5. Etaža, Zgrada i dvorište 1982 m2	686.000,00	1. Ug. o kreditu HR/1819, 2.878.500 EUR glavnice sa zat. kamatama i troškovima 2. Ug. o kreditu 9/231-69000383	1. Etaže 1-3, slobodne, nema tereta 2. suvl. na etaži 4 - PLIMEX, nema tereta 3. Razl. pravo samo za 5-tu etažu: 3.1. HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNACIONAL AG, Klagenfurt, Austrija za 26.498.510,28 kn 3.2. HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. 10.091.359,36 kn
4.	čest. 8499/21 u naravi dvor površine 1103m2 upisan u zk. ul. 11680 k.o. Zadar	82.500,00	-	Nema tereta
5.	kat. čest. 8499/24 u naravi poslovna zgrada i dvor ukupne površine 501m2 upisana u zk. ul. 11679 k.o. Zadar,	100.000,00	-	Nema tereta
	UKUPNO ZADAR	1.247.500,00 EUR (9.481.000,00 kn)		
6.	Čest.zem. 1693/3 povr. 1437m2, Čest.zem. 1693/4, povr. 1082 m2, sve Z.U. 772 K.O. Buković	633.000,00 EUR, (4.810.800,00 kn)	1.Ovr 82/10Opć.suda u Benkovcu 2. Sporazum br 99/10 od 10.05.2010. o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja,	1.RH MF, Min. Poljoprivrede 2. HPB d.d. OIB 26702280390
	SVEUKUPNO:	1.880.500,00 EUR (14.291.800,00 kn)		

Za sve nekretnine su izvršene procjene od strane ovog stečajnog dužnika. Procjenu je izvršila tvrtka MEGA-POLIS d.o.o. iz Zadra.

Predlažem da se objavi prodaja za sve nekretnine po procijenjenim vrijednostima.

2. Prihodi i rashodi

Stečajni dužnik ostvaruje prihode od zakupa i to od:

- nekretnina u Zadru (djelomično iznajmljene) za iznos mjesečnog zakupa od cca 12.000,00 kn od 01.06.2015.,
- nekretnina u Benkovcu - zakup 21.000,00 kn mjesečno od 14.08.2015.

Iz ostvarenih prihoda podmiruju se troškovi stečajnog postupka, prvenstveno komunalna i vodna naknada (Zadar 7.639,75 kn mjesečno, Benkovac cca 4.000,00, troškovi 2 zaposlenika (čuvanje i održavanje i administrativni poslovi), te 1 preuzet od DIMO koji je na bolovanju na teret HZZO-a, knjigovodstvene usluge, pravo služnosti za okolno zemljište u Benkovcu, izrada novih procjena po kojim će se prodavati nekretnine u Zadru i Benkovcu, troškovi stečajnog upravitelja i drugi troškovi.

3. Sudski sporovi

- ovršni postupak kod Općinskog suda u Zadru, Stalna služba u Benkovcu, pod br 741/15, na nekretnini ovršenika PODRAVKA d.d.:
- kat.čestice 8499/22 u naravi skladište i dvor površine 4039 m2, skladište površine 3281m2, dvor površine 758 m2, sve ukupne površine 4039 m2, upisane u zk.ul.broj 12123 k.o. Zadar,
- sve opisano u t.1.2. ovog Podneska.

4. Dosadašnje radnje

Nekretnine su date u zakup uz suglasnost razlučnih vjerovnika i od zakupa se financiraju troškovi stečajnog postupka, te na taj način se nekretnine:

- čuvaju od devastacije,
- nije potrebna zaštitarska služba

Do 01.06.2015. ovaj stečajni dužnik nije ostvarivao nikakve prihode, jer su nekretnine (popisane u točki 1 ovog Izvješća):

- u Benkovcu bile devastirane i u stanju apsolutno neupotrebljivom za privođenju gospodarskoj svrsi - bez struje,vode, prilaza i riješenog okolnog zemljišta, svi zatvori polupani ili uništeni.
- u Zadru, Gaženici - koristio ih prethodni vlasnik i posjednik DIMO d.o.o. u stečaju, koji ih nije želio predati sve do dana 01. lipnja 2015. godine, kad je Općinski sud u Zadru dana 26. svibnja 2015., donio Rješenje o predaji temeljem pravomoćne presude Ovr-1004/2007 od 28. travnja 2011.

5. Prijedlog za održavanje Skupštine vjerovnika

Predlažem stečajnom sucu da sazove Skupštinu vjerovnika sa slijedećim DNEVNIM REDOM:

- izvješće o dosadašnjim poduzetim radnjama tijekom stečajnog postupka,
- odluka o načinu daljnje prodaje nekretnina nakon neuspjele 3. prodaje nekretnina u Benkovcu
- razno

Predlažem da se objavi prodaja za sve nekretnine po procijenjenim vrijednostima.

DALMACIJA RIBA d.d.
u stečaju
A.Mihanovića 1.DRNIS
OIB:06-104586249

Stečajni upravitelj:

/Dragan Bijelić/