

Na temelju članka 227. Stečajnog zakona, te rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu 2 St-896/2019 od 4. prosinca 2020., stečajni upravitelj 15 dana prije izvještajnog ročišta dostavlja sudu slijedeće:

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA (za Izvještajno ročište dana 2. ožujka 2021. u 10,00)

I. UVOD

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Suzani Ivanović u stečajnom postupku nad dužnikom SANABILIS NEKRETNINE d.o.o., OIB 17249222343, Metković, Petra Krešimira IV 59 (ranije Zagreb, Korčulanska 1) , dana 4. prosinca 2020. otvorio je stečajni postupak.

II. OSNOVNI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

MBS:080592487 OIB:17249222343 EUID: HRSR.080592487

Tvrtka: SANABILIS NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama
SANABILIS NEKRETNINE d.o.o.

Sjedište/adresa: 20350 Metković (Grad Metković) Petra Krešimira IV 59

Pravni oblik: društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja: 4110 - Organizacija izvedbe projekata za zgrade

Osnivači/članovi društva:

Stipo Gabrić, OIB: 36026452457 Metković, Petra Krešimira IV 59
jedini član d.o.o.

Osobe ovlaštene za zastupanje: Stipo Gabrić, OIB: 36026452457
Metković, Petra Krešimira IV 59.

098 244411 e-mail: jambo.metkovic@gmail.com

bivše knjigovodstvo: 099 872 2362

Temeljni kapital: 20.000,00 kuna

Pravni odnosi: Osnivački akt: Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 18. siječnja 2007. godine.

III. PODUZETE RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA OD DANA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

1. Nakon otvaranja stečajnoga postupka uz tvrtku ili naziv dužnika na poslovnom papiru dodana je oznaka u stečaju s naznakom novog broja računa preko kojeg se obavlja poslovanje dužnika (članak 219. SZ.): SANABILIS NEKRETNINE d.o.o.u stečaju, OIB 17249222343, Metković

2. Od Državnog zavoda za statistiku dobivena je Obavijest o razvrstavanju prema NKD 2007. Matični broj poslovnog subjekta 2170329

3. Zatvoreni su svi računi dužnika (članak 218. SZ.)

4. Otvoren je novi račun stečajnog dužnika IBAN: HR56 2488 0011 1001 4035 3

5. Sačinjen je popis predmeta stečajne mase (članak 221.SZ)

6 Nakon otvaranja stečajnoga postupka stečajni upravitelj preuzeo je imovinu koja ulazi u stečajnu masu u posjed (članak 216. točka 1 SZ.)

7. Utvrđeno je na temelju izjave zakonskog zastupnika dužnika da nema započetih poslova koje treba dovršiti. (članak 217.SZ)

8. Sastavljen je popis svih dužnikovih vjerovnika prema prijavama tražbina. (članak 222.SZ)
9. Obzirom na vrijeme otvaranja stečajnoga postupka sastavljen je sustavan Pregled imovine i obveza dužnika (članak 223. SZ).
11. Ostale propisane radnje Stečajnim zakonom.

IV. RADNICI STEČAJNOG DUŽNIKA

Stečajni dužnik nema zaposlenih radnika.

V. FINACIJSKI POKAZATELJI I UZROCI GOSPODARSKOG POLOŽAJA DUŽNIKA

<div>BILANCA</div> <div>stanje na dan 03.12.2020.</div> <div>Obrazac POD-BIL</div>				
Obveznik: 17249222343; SANABILIS NEKRETNINE D.O.O.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
AKTIVA				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001			
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002		0	0
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003		0	0
1. Izdaci za razvoj	004			
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005			
3. Goodwill	006			
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007			
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008			
6. Ostala nematerijalna imovina	009			
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010		0	0
1. Zemljište	011			
2. Građevinski objekti	012			
3. Postrojenja i oprema	013			
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014			
5. Biološka imovina	015			
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016			
7. Materijalna imovina u pripremi	017			
8. Ostala materijalna imovina	018			
9. Ulaganje u nekretnine	019			
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021			
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022			
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023			
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024			
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026			
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027			
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028			
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029			
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030			
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031		0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033			
3. Potraživanja od kupaca	034			
4. Ostala potraživanja	035			
V. ODGOBENA POREZNA IMOVINA	036			
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037		244.141.431	244.141.385
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038		244.141.385	244.141.385
1. Sirovine i materijal	039			
2. Proizvodnja u tijeku	040		244.141.385	244.141.385
3. Gotovi proizvodi	041			
4. Trgovačka roba	042			
5. Predujmovi za zalihe	043			
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044			
7. Biološka imovina	045			
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046		46	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047			

BILANCA
stanje na dan 03.12.2020.

Obrazac
POD-BIL

Obveznik: 17249222343; SANABILIS NEKRETNINE D.O.O.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048			
3. Potraživanja od kupaca	049			
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050			
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051		46	
6. Ostala potraživanja	052			
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054			
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055			
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056			
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057			
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059			
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060			
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061			
9. Ostala financijska imovina	062			
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063			
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064			
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		244.141.431	244.141.385
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066			
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+081+084+087)	067		-659.366	-659.642
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068		20.000	20.000
II. KAPITALNE REZERVE	069			
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070		0	0
1. Zakonske rezerve	071			
2. Rezerve za vlastite dionice	072			
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073			
4. Statutarne rezerve	074			
5. Ostale rezerve	075			
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076			
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI (AOP 078 do 080)	077		0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine raspoložive za prodaju	078			
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079			
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080			
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 082-083)	081		-678.626	-679.366
1. Zadržana dobit	082			
2. Preneseni gubitak	083		678.626	679.366
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 085-086)	084		-740	-276
1. Dobit poslovne godine	085			
2. Gubitak poslovne godine	086		740	276
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	087			
B) REZERVIRANJA (AOP 089 do 094)	088		0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	089			
2. Rezerviranja za porezne obveze	090			
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	091			
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	092			
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	093			
6. Druga rezerviranja	094			

BILANCA
stanje na dan 03.12.2020.

Obrazac
POD-BIL

Obveznik: 17249222343; SANABILIS NEKRETNINE D.O.O.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
C) DUGOROČNE OBEZE (AOP 096 do 106)	095		0	0
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	096			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	097			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	098			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	099			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	100			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	101			
7. Obveze za predujmove	102			
8. Obveze prema dobavljačima	103			
9. Obveze po vrijednosnim papirima	104			
10. Ostale dugoročne obveze	105			
11. Odgođena porezna obveza	106			
D) KRATKOROČNE OBEZE (AOP 108 do 121)	107		244.800.797	244.801.027
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	108			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	109			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	110			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	111			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	112		10.679.076	10.697.306
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	113		234.079.021	234.079.021
7. Obveze za predujmove	114			
8. Obveze prema dobavljačima	115			
9. Obveze po vrijednosnim papirima	116			
10. Obveze prema zaposlenicima	117			
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	118			
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	119			
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	120			
14. Ostale kratkoročne obveze	121		42.700	24.700
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	122			
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+088+095+107+122)	123		244.141.431	244.141.385
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	124			

Bilješke uz pojedine pozicije bilance

Bilješka 1. Proizvodnja u tijeku

Iskazana svota u bilančnom razdoblju od 244.141.431 kn odnosi se na proizvodnju u tijeku za zemljišta i objekte u Dubrovniku, Sustjepan.

Bilješka 2. – Novac na računu i blagajni

Na žiro računu nema novčanih sredstava odnosno žiro račun je u neprekidnoj blokadi. Nema novca u gotovini.

Bilješka 4. – Obveze za zajmove, depozite i slično

Obveze za zajmove od 10.697.306 kn su obveze prema osnivaču društva. Osnivač je izvršio pozajmicu u gore navedenom iznosu.

Bilješka 5. – Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama

Kratkoročne obveze prema bankama odnose se na obveze po kreditnim linijama u iznosu od 234.079.021 kn.

Društvo nije obavljalo djelatnost i nema prihoda. Utvrđen je gubitak poslovanja u iznosu od 276 kn.

VI, Popis predmeta stečajne mase (čl.221.SZ)

Prema popisu koji je sačinio bivši z.z. stečajnog dužnika, stečajni dužnik nema druge imovine osim nekretnina.

r.br.	opis	Procjena u kn
U zemljišne knjige koje vodi Općinski sud u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik, u k.o. Sustjepan upisane su sljedeće nekretnine:		
1.	Adresa: Od Nuncijate b.b. Dubrovnik z.k.ul. 136, kčbr. 231 Batahovina šuma od 43910 m2 Aktivne plombe: /	16.880.000,00
2.	Adresa: Od Nuncijate b.b. Dubrovnik z.k.ul. 192, kčbr. 229/2 Batahovina šuma od 77 m2 – suvlasnički dio 3/9 Aktivne plombe: /	25.500,00
3.	Adresa: Od Nuncijate 101. Dubrovnik z.k.ul. 193, kčbr. 225 Batahovina gospodarski objekt, pašnjak, dvorište, kuća Batahovina, kuća Batahovina od 30995 m2 Zaprimljeno 20.01.2011. broj Z-245/11 Na temelju priložene tužbe zaprimljene u Općinskom sudu u Dubrovniku dana 2.prosinca 2009. godine i zapisnika sastavljenog kod Općinskog suda u Dubrovniku dana 13. travnja 2010. godine, zabilježuje se <u>tečenje spora koji se vodi pod P.1669/09 pred Općinskim sudom u Dubrovniku između tužitelja Kašić Adema pok. Habida i tuženika Sanabilis nekretnine d.o.o., radi utvrđenja i uknjižbe 806/30807 dijela prava vlasništva čedst. zem. 208/1.</u> <u>Aktivne plombe na z.k.ul. 193, kčbr. 225 k.o. Sustjepan na dan 07.01.2021. 22:51.:</u> - K-UP/I 932-07/2021-02/8, -Zahtjev za provedbu na bazi parcelacijskog elaborata, primljeno 04.01.2021.- u radu - Z-271/2021 – uknjižba prava vlasništva na novoj kčbr. 225/2, primljeno 13.01.2021.- izrada nacrt rješenja Predmet prijave izlučnog prava ADEM KAŠIĆ, OIB 75619370576 , Od Nuncijata 101, 20 000 Dubrovnik odnosi se na z.k.ul. 193, kčbr. 225 k.o. Sustjepan. Citat iz prijave izlučnog prava str.2.: "Prema citiranom parcelacijskom elaboratu kčbr. 225/2 k.o. Sustjepan nastaje diobom/cijepanjem kčbr. 225 k.o. Sustjepan, na kčbr. 225/1 k.o. Sustjepan, površine 30189 m2, u vlasništvu stečajnog dužnika i kčbr. 225/2 k.o. Sustjepan, površine 806 m2, od čega 158 m2 čini stambenu zgradu, 33 m2 garaža, 15 m2 spremište i 600 m2 dvorište, u vlasništvu izlučnog vjerovnika..."	11.080.000,00
4.	Adresa: Sustjepan b.b. Dubrovnik z.k.ul. 251, kčbr. 25 Batahovina pašnjak od 456 m2 Aktivne plombe: /	102.800,00
5.	Adresa: Sustjepan b.b. Mokošica, Dubrovnik z.k.ul. 252, kčbr. 26 Batahovina pašnjak od 262 m2 Aktivne plombe: /	59.000,00
6.	Adresa: Batahovina b.b. Dubrovnik Namjena: Zemljište unutar Z3 zone u Dubrovniku, Batahovina z.k.ul. 254, kčbr. 224 Batahovina šuma od 1528 m2	780.000,00

	Aktivne plombe: /	
7.	Adresa: Batahovina b.b. Dubrovnik z.k.ul. 285, kčbr. 14 Batahovina pašnjak od 598 m2 Aktivne plombe: /	305.000,00
8.	Adresa: Batahovina b.b. Dubrovnik z.k.ul. 286, kčbr. 13 Sustjepan dvorište, trafostanica, Sustjepan od 61 m2 – suvlasnički dio 28/61 Aktivne plombe: /	6.300,00
9.	Adresa: Od Nuncijate b.b. Dubrovnik z.k.ul. 288, kčbr. 220 Batahovina pašnjak, šuma od 56446 m2 Aktivne plombe: /	13.370.000,00
10.	Adresa: Batahovina b.b. Dubrovnik z.k.ul. 295, kčbr. 1/14 Batahovina luka od 82 m2 Aktivne plombe: /	37.000,00
11.	Adresa: Jadranska cesta b.b., (ulaz na most Dr. F. Tuđmana) Dubrovnik z.k.ul. 321, kčbr. 12/2 Batahovina šuma od 447 m2 Aktivne plombe: / Zaprimljeno 20.01.2011. broj Z-245/11 Na temelju priložene tužbe zaprimljene u Općinskom sudu u Dubrovniku dana 2. prosinca 2009. godine i zapisnika sastavljenog kod Općinskog suda u Dubrovniku dana 13. travnja 2010. godine, zabilježuje se tečenje <u>spora koji se vodi pod P.1669/09 pred Općinskim sudom u Dubrovniku između tužitelja Kašić Adema pok. Habida i tuženika Sanabilis nekretnine d.o.o., radi utvrđenja i uknjižbe 806/30807 dijela prava vlasništva čedst. zem. 208/1.</u> ADEM KAŠIĆ dostavio OS DU na br. Z-245/11 Prijedlog za brisanje zabilješke spora- na podnesku prijemna štambilja suda sa danom 09.02.2021.	103.000,00
12.	Adresa: Batahovina b.b. Dubrovnik z.k.ul. 323, kčbr. 24/4 Batahovina pašnjak od 2204 m2 Aktivne plombe: /	1.050.000,00
13.	Adresa: Od Nuncijate b.b. Dubrovnik z.k.ul. 324, kčbr. 222 Sustjepan potok od 312 m2 Aktivne plombe: /	77.600,00
14.	Adresa: Batahovina b.b. Dubrovnik z.k.ul. 325, kčbr. 24/6 Batahovina pašnjak od 427 m2 Aktivne plombe: /	201.000,00
15.	Adresa: Adresa: Batahovina 1. Dubrovnik z.k.ul. 329, kčbr. 15/1 Sustjepan, Batahovina dvorište od 518 m2 i 15/2 Sustjepan, Batahovina, dvorište, kuća, Sustjepan, Batahovina 1 od 73 m2, k.o. Sustjepan Iz procjemenog elaborata za rbr.15,16 i 25.za: z.k.ul. 329 kčbr. 15/2 procjena iznosi 493.900,00 kn Iz procjemenog elaborata za rbr.15 z.k.ul. 329 kčbr. 15/1 procjena iznosi 265.000,00 kn ukupno 758.900,00 kn Aktivne plombe: / Predmet prijave izlučnog prava Darijo Čondrić, OIB 45850996564, Batahovina 1. Dubrovnik i Zoran Popović, OIB 82265150552, Batahovina 1. Dubrovnik odnosi se na	758.900,00

	<p><u>z.k.ul. zk.ul.329, kčbr. 15/2 k.o. Sustjepan</u> , z.k.ul. zk.ul.330, kčbr. 16 k.o. Sustjepan, z.k.ul. zk.ul.332, kčbr. 18/2 k.o. Sustjepan, z.k.ul. zk.ul.331, kčbr. 17/3 k.o. Sustjepan, Citat iz prijave str.1.: <i>"...obavještavamo o svom izlučnom pravu na nekretninama zemljišnoknjižne oznake kat.čest.15/2 zk.ul.329 k.o. Sustjepan, kat.čest.16 zk.ul.330 k.o. Sustjepan, kat.čest.18/2 zk.ul.332 i kat.čest.17/3 zk.ul.331 k.o. Sustjepan.</i> <i>Predmetne nekretnine su prije reambulacije nosile oznake čest.zgr.97 i čest.zgr.98 k.o. Sustjepan. Na predmetnim nekretninama smo izgradili stambenu zgradu 80-tih godina prošlog stoljeća (oko 1985.g.). Od tada do danas neprekidno stanujemo u zajedničkoj zgradi...</i> <i>Zgradu smo ozakonili pravomoćnim rješenjem o izvedenim stanjem Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika Klasa: UP/I-631-03/13-08/1811 od 29. travnja 2016. g. Navedenim rješenjem je ozakonjena nezakonito rekonstruirana, nezavršena, slobodnostojeća, manje zahtjevna zgrada stambene namjene, rekonstruirane čest.zgr.97 i 08 na čest.zem.208/2 sve k.o. Sustjepan (stara izmjera) u Sustjepanu, Batahovina 1..."</i> Citat iz prijave str.2.: <i>"... Prijavnim listom za katastar su podijeljene nekretnine 15, 16, 17 i 18 k.o. Sustjepan tako da građevnu česticu zgrade čine nekretnine zemljišnoknjižne oznake : kat.čest.15/2 zk.ul.329 k.o. Sustjepan, povr.73 m2, kat.čest.16 zk.ul.330 k.o. Sustjepan, povr.57 m2, kat.čest. 18/2 zk.ul.332 k.o. Sustjepan, povr.1 m2 i kat.čest. 17/3 zk.ul.331 k.o. Sustjepan, povr.86 m2..."</i></p>	
16.	<p>Adresa: Batahovina 1. Dubrovnik z.k.ul. 330, kčbr. 16 Sustjepan, Batahovina kuća, Sustjepan, Batahovina 1 od 57 m2 – suvlasnički dio 1/3, k.o. Sustjepan</p> <p>Iz procjembenog elaborata za rbr.15,16 i 25.za: z.k.ul. 330 kčbr. 16 procjena iznosi 351.300,00 kn</p> <p>Aktivne plombe: / Predmet prijave izlučnog prava Darijo Čondrić, OIB 45850996564, Batahovina 1. Dubrovnik i Zoran Popović, OIB 82265150552, Batahovina 1. Dubrovnik odnosi se na</p> <p>z.k.ul. zk.ul.329, kčbr. 15/2 k.o. Sustjepan, <u>z.k.ul. zk.ul.330, kčbr. 16 k.o. Sustjepan,</u> z.k.ul. zk.ul.332, kčbr. 18/2 k.o. Sustjepan, z.k.ul. zk.ul.331, kčbr. 17/3 k.o. Sustjepan, Citat iz prijave str.1.: <i>"...obavještavamo o svom izlučnom pravu na nekretninama zemljišnoknjižne oznake kat.čest.15/2 zk.ul.329 k.o. Sustjepan, kat.čest.16 zk.ul.330 k.o. Sustjepan, kat.čest.18/2 zk.ul.332 i kat.čest.17/3 zk.ul.331 k.o. Sustjepan.</i></p>	351.300,00

	<p><i>Predmetne nekretnine su prije reambulacije nosile oznake čest.zgr.97 i čest.zgr.98 k.o. Sustjepan. Na predmetnim nekretninama smo izgradili stambenu zgradu 80-tih godina prošlog stoljeća (oko 1985.g.). Od tada do danas neprekidno stanujemo u zajedničkoj zgradi...</i></p> <p><i>Zgradu smo ozakonili pravomoćnim rješenjem o izvedenim stanjem Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika Klasa: UP/I-631-03/13-08/1811 od 29. travnja 2016. g. Navedenim rješenjem je ozakonjena nezakonito rekonstruirana, nezavršena, slobodnostojeća, manje zahtjevna zgrada stambene namjene, rekonstruirane čest.zgr.97 i 08 na čest.zem.208/2 sve k.o. Sustjepan (stara izmjera) u Sustjepanu, Batahovina 1 ...”</i></p> <p><i>Citat iz prijave str.2.:</i></p> <p><i>”... Prijavnim listom za katastar su podijeljene nekretnine 15, 16, 17 i 18 k.o. Sustjepan tako da građevnu česticu zgrade čine nekretnine zemljišnoknjižne oznake :</i></p> <p><i>kat.čest.15/2 zk.ul.329 k.o. Sustjepan, povr.73 m2,</i></p> <p><i>kat.čest.16 zk.ul.330 k.o. Sustjepan, povr.57 m2,</i></p> <p><i>kat.čest. 18/2 zk.ul.332 k.o. Sustjepan, povr.1 m2 i</i></p> <p><i>kat.čest. 17/3 zk.ul.331 k.o. Sustjepan, povr.86 m2...”</i></p>	
17.	<p>Adresa: Batahovina b.b., Dubrovnik</p> <p>z.k.ul. 328, kčbr. 9/1 Sustjepan cesta od 11590 m2 i 9/2 Sustjepan luka od 22 m2– suvlasnički dio 27984/209016</p> <p>Aktivne plombe: /</p>	1.000,00
18.	<p>Adresa: Batahovina 1. Dubrovnik</p> <p>z.k.ul. 332, kčbr. 18/1 Sustjepan, Batahovina, put od 22 m2 i 18/2 Sustjepan, Batahovina put od 1 m2, k.o. Sustjepan</p> <p>Aktivne plombe: /</p> <p>Predmet prijave izlučnog prava Darijo Čondrić, OIB 45850996564, Batahovina 1. Dubrovnik i Zoran Popović, OIB 82265150552, Batahovina 1. Dubrovnik odnosi se na</p> <p>z.k.ul. zk.ul.329, kčbr. 15/2 k.o. Sustjepan,</p> <p>z.k.ul. zk.ul.330, kčbr. 16 k.o. Sustjepan,</p> <p><u>z.k.ul. zk.ul.332, kčbr. 18/2 k.o. Sustjepan,</u></p> <p>z.k.ul. zk.ul.331, kčbr. 17/3 k.o. Sustjepan,</p> <p>Citat iz prijave str.1.:</p> <p><i>”...obavještavamo o svom izlučnom pravu na nekretninama zemljišnoknjižne oznake kat.čest.15/2 zk.ul.329 k.o. Sustjepan, kat.čest.16 zk.ul.330 k.o. Sustjepan, kat.čest.18/2 zk.ul.332 i kat.čest.17/3 zk.ul.331 k.o. Sustjepan.</i></p> <p><i>Predmetne nekretnine su prije reambulacije nosile oznake čest.zgr.97 i čest.zgr.98 k.o. Sustjepan. Na predmetnim nekretninama smo izgradili stambenu zgradu 80-tih godina prošlog stoljeća (oko 1985.g.). Od tada do danas neprekidno stanujemo u zajedničkoj zgradi...</i></p> <p><i>Zgradu smo ozakonili pravomoćnim rješenjem o izvedenim stanjem Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog</i></p>	9.400,00

	<p>uređenja i gradnje Grada Dubrovnika Klasa: UP/I-631-03/13-08/1811 od 29. travnja 2016. g. Navedenim rješenjem je ozakonjena nezakonito rekonstruirana, nezavršena, slobodnostojeća, manje zahtjevn zgrada stambene namjene, rekonstruirane čest.zgr.97 i 08 na čest.zem.208/2 sve k.o. Sustjepan (stara izmjera) u Sustjepanu, Batahovina 1 ...”</p> <p>Citat iz prijave str.2.: “... Prijavnim listom za katastar su podijeljene nekretnine 15, 16, 17 i 18 k.o. Sustjepan tako da građevnu česticu zgrade čine nekretnine zemljišnoknjižne oznake : kat.čest.15/2 zk.ul.329 k.o. Sustjepan, povr.73 m2, kat.čest.16 zk.ul.330 k.o. Sustjepan, povr.57 m2, kat.čest. 18/2 zk.ul.332 k.o. Sustjepan, povr .1 m2 i kat.čest. 17/3 zk.ul.331 k.o. Sustjepan, povr.86 m2... ”</p>	
19.	<p>Adresa: Batahovina 2, Dubrovnik z.k.ul. 336, kčbr. 24/2 Batahovina, pašnjak od 684 m2 – suvlasnički dio 552/684 Aktivne plombe: /</p>	334.000,00
20.	<p>Adresa: Od Nuncijate b.b. Dubrovnik z.k.ul. 339, kčbr. 226 Batahovina, šuma, gospodarski objekt od 18519 m2 Aktivne plombe: /</p>	5.680.000,00
21.	<p>Adresa: Batahovina b.b. Dubrovnik z.k.ul. 347, kčbr. 2/4 Obala od 346 m2 Aktivne plombe: /</p>	126.700,00
22.	<p>Adresa: Batahovina 2, Dubrovnik z.k.ul. 362, kčbr. 21 Lokvice, dvorište, gospodarski objekt od 311 m2, suvlasnički dio 6/9 Aktivne plombe: /</p>	669.000,00
23.	<p>Adresa: Batahovina 2, 20000 DUBROVNIK z.k.ul. 363, kčbr. 23/1 Lokvice, pašnjak od 629 m2 -suvlasnički dio od 57/144 Aktivne plombe: /</p>	573.000,00
24.	<p>Adresa: Batahovina 2, Dubrovnik z.k.ul. 335, kčbr. 23/2 Lokvice, pašnjak od 980 m2 – suvlasnički dio 32/48 Aktivne plombe: /</p> <p>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</p> <p>Temeljem zapisnika broj Z-3476/2007/337 prenosi se slijedeći upis: Pod poslovnim brojem Z. 1350/91 zabilježena je zabrana raspolaganja i opterećenja 1/3 dijela nekretnina.temeljem Uredbe Republike Hrvatske klasa 940 - 01/91 - 01/05 od 17 srpnja 1991 (NN 36/91).</p>	334.000,00

25.	<p>Adresa: Batahovina 1. Dubrovnik z.k.ul. 331, kčbr. 17/1 Sustjepan, Batahovina dvorište od 167 m2, kčbr. 17/2 Sustjepan, Batahovina dvorište od 139 m2 i kčbr. 17/3 Sustjepan, Batahovina dvorište, kuća, Sustjepan, Batahovina 1 od 86 m2 – suvlasnički dio 1/3</p> <p><i>Iz procjemenog elaborata za rbr.15,16 i 25.za:</i></p> <p>z.k.ul. 331 kčbr.17/1 28.400,00 kn z.k.ul. 331 kčbr.17/2 106.800,00 kn z.k.ul. 331 kčbr. 17/3 : 497.200,00 kn ukupno: 632.400,00 kn</p> <p>Aktivne plombe: /</p> <p>Predmet prijave izlučnog prava Darijo Čondrić, OIB 45850996564, Batahovina 1. Dubrovnik i Zoran Popović, OIB 82265150552, Batahovina 1. Dubrovnik odnosi se na z.k.ul. zk.ul.329, kčbr. 15/2 k.o. Sustjepan, z.k.ul. zk.ul.330, kčbr. 16 k.o. Sustjepan, z.k.ul. zk.ul.332, kčbr. 18/2 k.o. Sustjepan, z.k.ul. zk.ul.331, kčbr. 17/3 k.o. Sustjepan, Citat iz prijave str.1.: ”...obavještavamo o svom izlučnom pravu na nekretninama zemljišnoknjižne oznake kat.čest.15/2 zk.ul.329 k.o. Sustjepan, kat.čest.16 zk.ul.330 k.o. Sustjepan, kat.čest.18/2 zk.ul.332 i kat.čest.17/3 zk.ul.331 k.o. Sustjepan. Predmetne nekretnine su prije reambulacije nosile oznake čest.zgr.97 i čest.zgr.98 k.o. Sustjepan. Na predmetnim nekretninama smo izgradili stambenu zgradu 80-tih godina prošlog stoljeća (oko 1985.g.). Od tada do danas neprekidno stanujemo u zajedničkoj zgradi... Zgradu smo ozakonili pravomoćnim rješenjem o izvedenim stanjem Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika Klasa: UP/I-631-03/13-08/1811 od 29. travnja 2016. g. Navedenim rješenjem je ozakonjena nezakonito rekonstruirana, nezavršena, slobodnostojeća, manje zahtjevna zgrada stambene namjene, rekonstruirane čest.zgr.97 i 08 na čest.zem.208/2 sve k.o. Sustjepan (stara izmjera) u Sustjepanu, Batahovina 1...” Citat iz prijave str.2.: ”... Prijavnim listom za katastar su podijeljene nekretnine 15, 16, 17 i 18 k.o. Sustjepan tako da građevnu česticu zgrade čine nekretnine zemljišnoknjižne oznake : kat.čest.15/2 zk.ul.329 k.o. Sustjepan, povr.73 m2, kat.čest.16 zk.ul.330 k.o. Sustjepan, povr.57 m2, kat.čest. 18/2 zk.ul.332 k.o. Sustjepan, povr .1 m2 i kat.čest. 17/3 zk.ul.331 k.o. Sustjepan, povr.86 m2...”</p>	632.400,00
26.	<p>Adresa: Od Nuncijate b.b., Dubrovnik z.k.ul. 364, kčbr. 229/1 Batahovina, šuma, spremnik, Batahovina od 35699 m2</p> <p>Aktivne plombe: /</p>	25.470.000,00

	ukupno	79.016.900,00
--	--------	----------------------

Napomena:

U elaboratu pod nazivom "PROCJEMBENI ELABORAT -PR.XII,24,25,34/2020 – redni broj (15,16 , 25.) č.zem. kčbr. 15/2, 16, 17/1, 17/2, 17/3 k.o. Sustjepan, zk.ul.: 329,330,331" izvršena procjena u jednom elaboratu iz razloga što izgrađeni objekti u naravi nisu locirani na pojedinoj katastarskoj čestici nego prelaze granice katastarskih čestica.

Jedino je na rbr.15. z.k.ul. 329, kčbr. 15/1 Sustjepan, Batahovina dvorište od 518 m2 izvršena je posebna procjena, jer se na toj katastarskoj čestici nema građevinskih objekata.

Detaljno stanje u naravi prikazano je u navedenom elaboratu sa kompletnom dokumentacijom.

Popis predmeta stečajne mase poslan je e-komunikacijom kao poseban dokument sa priložima:

1. 1-26 Zemljišnoknjižni ulošci pdf
2. 1-26 Sažetak procjena pdf
3. 1-26 Procjembeni elaborati sa kompletnom dokumentacijom

VII. Popis svih dužnikovih vjerovnika prema prijavama tražbina. (članak 222.SZ)

Prvi viši isplatni red 0,00
 Drugi viši isplatni red 277.427.200,50
 Ukupno: 277.427.200,50

VIII. Pregled imovine i obveza dužnika (članak 223. SZ).

Ukupna imovina po procjeni sudskog vještaka iznosi: 277.427.200,50 kn
 Ukupne obveze dužnika iznose prema prijavama tražbina 79.016.900,00 kn

IX. Razlučni vjerovnici

Na svim nekretninama stečajnog dužnik razlučni vjerovnici su:

1. U prvom prvenstvenom redu: DDM Invest III AG, OIB 42497989050
2. U drugom prvenstvenom redu: GRAD DUBROVNIK,OIB 21712494719

XI. Obavijest o izlučnom pravu podnijeli su:

1.Adem Kašić, OIB 75619370576, Od Nuncijata 101, Dubrovnik
 Predmet prijave izlučnog prava odnosi se na z.k.ul. 193, kčbr. 225 k.o. Sustjepan.

2. Darijo Čondrić, OIB: 45850996564, Batahovina 1.Dubrovnik i Zoran Popović, OIB 8226515055
 Predmet prijave izlučnog prava odnosi se na
 z.k.ul. zk.ul.329, kčbr. 15/2 k.o. Sustjepan ,
 z.k.ul. zk.ul.330, kčbr. 16 k.o. Sustjepan,
 z.k.ul. zk.ul.332, kčbr. 18/2 k.o. Sustjepan,
 z.k.ul. zk.ul.331, kčbr. 17/3 k.o. Sustjepan,

Uz tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava nalaze su u prilogu:

1. Adem Kašić-Prijava izlučnog prava priloženim ispravama.pdf
2. Dario Čondić i Zoran Popović-Prijava izlučnog prava sa priloženim ispravama.pdf

XII. UNOVČENJE NEKRETNINA NA KOJIMA POSTOJI RAZLUČNO PRAVO

Na temelj članka 247. Stečajnog zakona(NN [71/15](#), [104/17](#)), nekretnine na kojima postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretninama.

XIII. Porezni status dužnika

Dužnik j obveznik PDV.

Ne postoji obveza plaćanja PDV-a u odnosu na isporuku nekretnina stečajnog dužnika Isporuku nekretnina stečajnog dužnika oslobođena je PDV prema čl. 40. st. 1. t. j) Zakona o PDV-u (NN br. 73/13, 148/13,143/14, 115/16, 106/18; Rješenje USRH 99/13, 153/13), (jer se nekretnine koriste više od dvije godine.)

(Prvim nastanjenjem odnosno korištenjem smatra se , prema čl. 40. st. 7. Zakona o PDV -u, trenutak stavljanja nekretnine u uporabu , o čemu porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju. Nadalje, čl. 72.b Pravilnika o PDV-u propisano je da se prvo nastanjenje odnosno korištenje dokazuje jednim od sljedećih dokumenata:

- a) dokumentom nadležnog tijela o prebivalištu ili uobičajenom boravištu
- b) knjigovodstvenom evidencijom kojom se građevina odnosno njezini dijelovi stavljaju u uporabu
- c) bilo kojom drugom dokumentacijom kojom se dokazuje korištenje nekretnine i njezinih dijelova kao što su: ugovor o najmu, ugovor o isporuci električne energije, vode i sl.)

XIV. OBVEZE STEČAJNE MASE DUŽNIKA (čl.154.SZ)

Obaveze stečajne mase koje je stečajni upravitelj preuzeo:

1. Stečajni upravitelj potpisao 12.12.2020. Ugovor o izradi procjembenih elaborata za sve nekretnine stečajnog dužnika u skladu sa člankom 221 Stečajnog zakona - NN [71/15](#), [104/17](#) za iznos od 74.390,00 kn +PDV 25% u iznosu 18.597,50 što ukupno iznosi 92.987,50 kn. (Stečajni upravitelj od deset stalnih sudskih tumača iz Dubrovnika zatražio je ponude)

2. Stečajni upravitelj potpisao 21.12.2020. Ugovor o obavljanju računovodstvenih usluga, jer poslovna godina počinje sa danom otvaranja stečajnog postupka.(prilog: Ugovor o obavljanju računovodstvenih usluga) za mjesečni iznos od 1.000,00 kn.

Iz stečajne mase najprije se namiruju troškovi stečajnoga postupka i ostale obveze stečajne mase. Obveze stečajne mase stečajni upravitelj namirit će redom kojim one dospijevaju.

Pod pretpostavkom trajanja stečajnog postupka 12 mjeseci, predvidivi troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase bez nagrade stečajnom upravitelju procjenjuju se u iznosu od 118.487,50 kn.

PREDRAČUN PREDVIDIVIH OBVEZA STEČAJNE MASE u bruto iznosu za 12 mjeseci			
R.br	Opis	Iznos kuna	
1	Nagrada stečajnom upravitelju po rješenju suda	*	
2	Putni troškovi stečajnog upravitelja	5.000,00	
	UKUPNO troškovi stečajnog postupka:	3.000,00	
4.	Materij. troškovi (trošk. platnog prom. i dr)		500,00
5.	Knjigovodstvene usluge 1000,00 kn mjesečno		12.000,00
6.	Troškovi procjene od stalnog sudskog vještaka (neto 74.390,00 kn)		92.987,50

7.	Troškovi sređivanja i arhiviranja dokumentacije		5.000,00
	UKUPNO ostale obveze stečajne mase	8.000,00	110.487,50
	SVEUKUPNO:	118.487,50	

Prilog:

1. Ugovor o izradi procjembenih elaborata
2. Ugovor o obavljanju računovodstvenih usluga

Prijedlog odluka:

1. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja.
2. Utvrđuje se da nema uvjeta za nastavak poslovanja dužnika.

Rijeka, 14.12.2021.

Stečajni upravitelj Ibrahim Mehmedović