

Nadležni trgovački sud: Zadar

Poslovni broj spisa: St-834/16

Stečajni dužnik:

GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju Zadar  
Široka ulica 10, OIB: 34542383786

Stečajni upravitelj sukladno čl. 89. st. 2. Stečajnog zakona podnosi

**IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**  
za razdoblje od 30.8.2016 do 7.3.2018.

(0-20)

**I. Tijek stečajnoga postupka**

- danom otvaranja stečajnog postupka zatečen je 1 radnik kojem je nakon isteka otkaznog roka od 30 dana otkazan ugovor o radu dana 28.09.2016. i izvršena je odjava, a obaveze za bruto plaću za vrijeme trajanja otkaznog roka u ukupnom iznosu od 3.642,18 kn evidentirane su u poslovnim knjigama i dostavljene putem JOPPD obrasca na Poreznu upravu, međutim iste nisu podmirene zbog nedostatka sredstava,
- na ispitnom ročištu održanom 30.11.2016. ispitane su i utvrđene tražbine stečajnih vjerovnika u ukupnom iznosu od **20.413.732,36 kn** koje su u odnosu na red isplate svrstane u tražbine:
  - o I višeg isplatnog reda u iznosu od 35.379,85 kn
  - o II višeg isplatnog reda u iznosu od 20.378.352,51 kn.
- u odnosu na zabilježbu ovrhe Ovr-1524/15, od 25.11.2015., izvršen je upis brisanja zabilježbe 22.09.2017., pod brojem Z-11708/2017,
- vjerovnik HETA ASSET RESOLUTION (ranije Hypo Alpe-Adria-bank international AG) za potrebe ispitnog ročišta dostavio je svoju prijavu tražbine u iznosu od **19.986.927,10 kn** koja je tražbina priznata u cijelosti, te obavijest o postojanju razlučnog prava na nekretninama, koja je tražbina:
  - o temeljem Izjave o cesiji od 21.4.2017. OV- 6628/17 ustupljena na stečajnog i razlučnog vjerovnika B2 PORTFOLIO d.o.o., OIB:21970470141 u iznosu od 19.986.927,10 kn, o čemu je dostavljen podnesak stečajnog upravitelja 3.07.2017. i izrađena promjena vjerovnika u tablici priznatih tražbina, uz napomenu da nije u zemljišnim knjigama izvršen ustup tražbine i upis vjerovnika B2 PORTFOLIO d.o.o.,
  - o a koji je vjerovnik 4.9.2017. ustupio svoju tražbinu na stečajnog i razlučnog vjerovnika PAKEL d.o.o., OIB: 55703284647 u iznosu od 26.657.886,31, te je izvršen ispravak tablice priznatih tražbina na vjerovnika PAKEL d.o.o. u iznosu priznate tražbine od 19.986.927,10 kn (ne ustupljene), o čemu je dostavljen podnesak stečajnog upravitelja, kao i izmjena tablica 12.10.2017., a navedena promjena je zabilježena i u zemljišnim knjigama,
- postupak P-2676/08, Općinski sud Šibenik (utvrđivanje prava vlasništva), je u fazi odlučivanja o žalbi tužiteljice pred Županijskim sudom u Šibeniku (Gž-937/17), upisan je na č.k.br. 776/4, zk.ul. 3291 i č.k.br. 776/3, zk.ul. 358, obje k.o. Tribunj, a do dana izrade ovog izvješća nije riješen,
- u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka, a temeljem predračuna troškova prihvaćenog od strane vjerovnika na izvještajnom ročištu 30.11.2016. na iznos od 180.142,18 kn, ostvareni su ukupni troškovi, bez PDV-a, u iznosu od 151.775,96 kn, kako po strukturi troškova slijedi u tablici 1.

Tablici 1.

Ostvareni troškovi bez PDV-a	Iznos
Troškovi bruto plaća u otkaznom roku	3.642,18
Troškovi uredskog materijala i poštanske usluge, javnobilježničke usluge	273,58
Troškovi procjene nekretnina	67.330,00
Knjigovodstvene usluge za razdoblje od 30.8.2016. do 31.12.2016.	17.000,00
Troškovi arhiviranja dokumentacije	5.000,00
Knjigovodstvene usluge za razdoblje od 1.1.2017. do 28.2.2018.	14.000,00
Premija osiguranja nekretnina za razdoblje od 29.8.2017. do 29.8.2018.	11.158,64
Troškovi birotehničkih usluga za razdoblje od 30.8.2016. do 28.2.2018.	14.400,00
Materijalni i putni troškovi stečajnog upravitelja za razdoblje od 30.8.2016. do 28.2.2018. godine	18.971,56
izvršen obračun drugog dohotka: - neto u iznosu od 11.690,00 kn - doprinosi iz i na, te porez u iznosu od 7.281,56 kn	
<b>Ukupno</b>	<b>151.775,96</b>

## II. Stanje stečajne mase

Po izvršenoj analizi knjigovodstveno evidentiranog stanja imovine i obveza po dostavljenoj Bilanci od 31.12.2012. godine, utvrđenog popisa nekretnina i uvažavajući izrađene procjene po stalnom sudskom vještaku Darku Geček i TD TRI PROJEKT d.o.o., izvršene procjene mogućnosti naplate potraživanja, izrađena je sukladno članku 223. Stečajnog zakona početna stečajna bilanca, s iskazanim stanjem imovine u iznosu od **8.604.026,82 kn** kako je prikazano u tablici 2.

Tablica 2.

R. br	Opis imovine	Početna stečajna bilanca na dan 30.8.2016.	Stanje na dan 7.3.2018.
1.	Nekretnine	8.010.000,00	8.010.000,00
2.	Potraživanja	594.026,82	0,00
A)	<b>IMOVINA (r.br. 1+2)</b>	<b>8.604.026,82</b>	<b>8.010.000,00</b>

U odnosu na utvrđenu stečajnu masu danom otvaranja stečajnog postupka 30.08.2016. navedenu u tablici 2. u iznosu od **8.604.026,82 kn**, koja se sastojala od 14 nekretnina procijenjene vrijednosti od 8.010.000,00 kn i potraživanja ostvarenog prije otvaranja stečajnog postupka knjigovodstvene vrijednosti od 594.026,82 kn, u poslovnim evidencijama stečajnog dužnika za potraživanja je zbog nemogućnosti naplate i odluke Skupštine vjerovnika od 20.6.2017. da se ne pokrenu postupci radi naplate, izvršeno usklađenje na iznos od 0,00 kn.

Nakon izvršenih usklađenja s temelja potraživanja, stečajna masa na dan 7.03.2018. iznosi **8.010.000,00 kn**, a čine je 14 nekretnina navedenih u tablici 3.

Tablica 3.

Opis imovine	Procijenjena vrijednost	Upisane zabilješke i tereti
1. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 359 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/10, u naravi pašnjak, površine 657 m <sup>2</sup> , vlasnički dio: 1/1 U spisu Procjembeni elaborat br. 03/2016	2.710.000,00	- PAKEL D.O.O. ZA RAČUNALNE USLUGE, OIB: 55703284647, ULICA LUKE BOTIĆA 25, 23000 ZADAR
2. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 1647 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/2, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 382 m <sup>2</sup> , suvlasnički dio: 1732/10000, etažno vlasništvo (E-1), etažna jedinica S1 - stan u prizemlju, koji se sastoji od kuhinje i dnevne sobe, kupaoalice, dvije spavaće sobe i terase površine 55,63 m <sup>2</sup> U spisu Procjembeni elaborat br. 04/2016	471.000,00	- PAKEL D.O.O. ZA RAČUNALNE USLUGE, OIB: 55703284647, ULICA LUKE BOTIĆA 25, 23000 ZADAR - RH, MINISTARSTVO FINACIJA, Porezna uprava, područni ured Zadar
3. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 1647 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/2, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 382 m <sup>2</sup> , suvlasnički dio: 1913/10000, etažno vlasništvo (E-2), etažna jedinica S2 - stan u prizemlju, koji se sastoji od kuhinje i dnevne sobe, kupaoalice, spavaće sobe i terase površine 46,54 m <sup>2</sup> i pripadajući vrt površine 14,90 m <sup>2</sup> , sveukupne površine 61,44 m <sup>2</sup> U spisu Procjembeni elaborat br. 05/2016	392.000,00	- PAKEL D.O.O. ZA RAČUNALNE USLUGE, OIB: 55703284647, ULICA LUKE BOTIĆA 25, 23000 ZADAR - RH, MINISTARSTVO FINACIJA, Porezna uprava, područni ured Zadar
4. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 522 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/1, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 320 m <sup>2</sup> , suvlasnički dio: 2059/10000, etažno vlasništvo (E-1), etažna jedinica S1 - stan u prizemlju, koji se sastoji od kuhinje i dnevne sobe, kupaoalice, spavaće sobe i terase površine 43,19 m <sup>2</sup> U spisu Procjembeni elaborat br. 06/2016	366.000,00	- PAKEL D.O.O. ZA RAČUNALNE USLUGE, OIB: 55703284647, ULICA LUKE BOTIĆA 25, 23000 ZADAR - RH, MINISTARSTVO FINACIJA, Porezna uprava, područni ured Zadar
5. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3374 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/12, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 369 m <sup>2</sup> , suvlasnički dio: 3609/10000, etažno vlasništvo (E-1), etažna jedinica ST1 - stan u prizemlju, koji se sastoji od ulaznog halla-a, spavaće sobe, kupaoalice, kuhinje i living-a i terase površine 45,62 m <sup>2</sup> i sporedni dio - vrt površine 88,00 m <sup>2</sup> (2377/10000 suvlasničkog dijela), sveukupne površine 133,62 m <sup>2</sup> U spisu Procjembeni elaborat br. 07/2016	481.000,00	- PAKEL D.O.O. ZA RAČUNALNE USLUGE, OIB: 55703284647, ULICA LUKE BOTIĆA 25, 23000 ZADAR - RH, MINISTARSTVO FINACIJA, Porezna uprava, područni ured Zadar
6. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3374 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/12, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 369 m <sup>2</sup> , suvlasnički dio: 1309/10000, etažno vlasništvo (E-2), etažna jedinica ST2 - stan u prizemlju, koji se sastoji od ulaznog hall-a, spavaće sobe, kupaoalice, kuhinje i living-a i terase površine 48,49 m <sup>2</sup> U spisu Procjembeni elaborat br. 08/2016	422.000,00	- PAKEL D.O.O. ZA RAČUNALNE USLUGE, OIB: 55703284647, ULICA LUKE BOTIĆA 25, 23000 ZADAR - RH, MINISTARSTVO FINACIJA, Porezna uprava, područni ured Zadar

**GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju Zadar**  
**Široka ulica 10, OIB 34542383786, 1 St-834/16**

<b>7.</b> Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3374 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/12, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 369 m <sup>2</sup> , suvlasnički dio: 1232/10000, etažno vlasništvo (E-5), etažna jedinica ST5 - stan u potkrovlju, koji se sastoji od ulaznog hall-a, spavaće sobe, kupaonice, kuhinje i living-a i terase površine 45,62 m <sup>2</sup> U spisu Procjembeni elaborat br. 09/2016	409.000,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PAKEL D.O.O. ZA RAČUNALNE USLUGE, OIB: 55703284647, ULICA LUKE BOTIĆA 25, 23000 ZADAR</li> <li>- RH, MINISTARSTVO FINACIJA, Porezna uprava, područni ured Zadar</li> </ul>
<b>8.</b> Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3374 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/12, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 369 m <sup>2</sup> , suvlasnički dio: 1309/10000, etažno vlasništvo (E-6), etažna jedinica ST6 - stan u potkrovlju, koji se sastoji od ulaznog hall-a, spavaće sobe, kupaonice, kuhinje i living-a i terase površine 48,49 m <sup>2</sup> U spisu Procjembeni elaborat br. 10/2016	435.000,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PAKEL D.O.O. ZA RAČUNALNE USLUGE, OIB: 55703284647, ULICA LUKE BOTIĆA 25, 23000 ZADAR</li> <li>- RH, MINISTARSTVO FINACIJA, Porezna uprava, područni ured Zadar</li> </ul>
<b>9.</b> Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3375 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/11, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 339 m <sup>2</sup> , suvlasnički dio: 1321/10000, etažno vlasništvo (E-1), etažna jedinica ST1 - stan u prizemlju, koji se sastoji od ulaznog hall-a, spavaće sobe, kupaonice, kuhinje i living-a i terase površine 48,32 m <sup>2</sup> U spisu Procjembeni elaborat br. 11/2016	421.000,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PAKEL D.O.O. ZA RAČUNALNE USLUGE, OIB: 55703284647, ULICA LUKE BOTIĆA 25, 23000 ZADAR</li> <li>- RH, MINISTARSTVO FINACIJA, Porezna uprava, područni ured Zadar</li> </ul>
<b>10.</b> Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3375 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/11, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 339 m <sup>2</sup> , suvlasnički dio: 3653/10000, etažno vlasništvo (E-2), etažna jedinica ST2 - stan u prizemlju, koji se sastoji od ulaznog hall-a, spavaće sobe, kupaonice, kuhinje i living-a i terase površine 43,61 m <sup>2</sup> i sporedni dio - vrt površine 90,00 m <sup>2</sup> (2461/10000 suvlasničkog dijela), sveukupne površine 133,61 m <sup>2</sup> U spisu Procjembeni elaborat br. 12/2016	466.000,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PAKEL D.O.O. ZA RAČUNALNE USLUGE, OIB: 55703284647, ULICA LUKE BOTIĆA 25, 23000 ZADAR</li> <li>- RH, MINISTARSTVO FINACIJA, Porezna uprava, područni ured Zadar</li> </ul>
<b>11.</b> Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3375 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/11, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 339 m <sup>2</sup> , suvlasnički dio: 1192/10000, etažno vlasništvo (E-4), etažna jedinica ST4 - stan na katu, koji se sastoji od ulaznog hall-a, spavaće sobe, kupaonice, kuhinje i living-a i terase površine 43,61 m <sup>2</sup> U spisu Procjembeni elaborat br. 13/2016	399.000,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PAKEL D.O.O. ZA RAČUNALNE USLUGE, OIB: 55703284647, ULICA LUKE BOTIĆA 25, 23000 ZADAR</li> <li>- RH, MINISTARSTVO FINACIJA, Porezna uprava, područni ured Zadar</li> </ul>
<b>12.</b> Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3375 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/11, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 339 m <sup>2</sup> , suvlasnički dio: 1192/10000, etažno vlasništvo (E-6), etažna jedinica ST6 - stan u potkrovlju, koji se sastoji od ulaznog hall-a, spavaće sobe, kupaonice, kuhinje i living-a i terase površine 43,61 m <sup>2</sup> U spisu Procjembeni elaborat br. 14/2016	391.000,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PAKEL D.O.O. ZA RAČUNALNE USLUGE, OIB: 55703284647, ULICA LUKE BOTIĆA 25, 23000 ZADAR</li> <li>- RH, MINISTARSTVO FINACIJA, Porezna uprava, područni ured Zadar</li> </ul>

13. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 358 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/3, u naravi pašnjak, površine 404 m <sup>2</sup> , vlasnički dio: 1/1_(suvlasnički dio 1/3+2/3= 3/3) U spisu Procjembeni elaborat br. 15/2016	386.000,00	- Zabilježen spor P-2676/08 radi utvrđenja prava vlasništva - PAKEL D.O.O. ZA RAČUNALNE USLUGE, OIB: 55703284647, ULICA LUKE BOTIĆA 25, 23000 ZADAR
14. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3291 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/4, u naravi pašnjak, površine 273 m <sup>2</sup> , vlasnički dio: 1/1 U spisu Procjembeni elaborat br. 16/2016	261.000,00	- Zabilježen spor P-2676/08 radi utvrđenja prava vlasništva - Tereta nema!
<b>Ukupno</b>	<b>8.010.000,00</b>	

U prilogu ovog izvješća se nalaze izvatci iz zemljišne knjige za sve navedene nekretnine u tablici 3., iz kojih je vidljivo da su na nekretninama rednog broja 1 – 12 upisana brisanja ovrhe Ovr-1524/15, te da je na nekretninama rednih brojeva 13 i 14 zabilježen spor P-2676/08.

### III. Prijedlog radnji u narednom razdoblju

Stečajni upravitelj predlaže da se prihvati ovo izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

Stečajni upravitelj predlaže da se za imovinu koja je navedena u tablici 3. donese odluka o unovčenju.

Stečajni upravitelj predlaže da se za imovinu iz Tablice 3, redni brojevi od 1 – 12 pokrene postupak unovčenja imovine stečajnog dužnika, prodajom svake nekretnine posebno na elektroničkoj javnoj dražbi kod FINAe, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama.

Nadalje, stečajni upravitelj je u stalnom kontaktu sa Županijskim sudom u Šibeniku, vezano uz što promptnije rješavanje spora P-2676/08, koji je zabilježen na nekretninama navedenim u Tablici 3, pod brojevima 13 i 14, o čemu će izvještavati i iznositi prijedloge u narednim izvješćima.

Zaključno, stečajni upravitelj će originalne izvratke iz zemljišnih knjiga za nekretnine za koje se pokrene procedura unovčenja, zbog aktualnosti podataka dostaviti naknadno.

GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju Zadar  
Dražen Vidman, stečajni upravitelj

GRADNJA DALMACIJA d.o.o.  
u stečaju  
ZADAR