

" 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, 16. siječnja 2017.

7 St-592/13

Obrazac 20

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
Stalna služba u Šibeniku

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

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

Primljeno iz ruke-preko pošte, dne 17.01.2017.

Predano za poštu obično-preporučeno dne 20.01.2017.

Pošta R

Broj primjeraka 1 priloga

Faksirano

②

Potpis:



Izvješće stečajnog upravitelja i prijedlog za održavanje Skupštine

Rješenjem 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 rješenjem 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 (etaže 1-5)

- etaže 1-3 vlasništvo 1/1 i bez tereta,

- na 4 etaži koja se sastoji od ulaznog trijema, ul. hol, hodnik i kotlovnica uk. 81,22m2 površine, utvrđeno je suvlasništvo za 1/2 PLIMEX d.o.o. - stečaj zaključen), sve upisane u zk. ul. 12686 k.o. Zadar,

- na 5 etaži koja se sastoji od: poslovni prostor koji zauzima kat upravne zgrade a sastoji se od hodnika površine 33,16 m2, sanitarnog čvora površine 16,24 m2, osam kancelarija površine 334,66 m2, zračnog prostora bez oznake površine ukupne netto površine 384,06 m2;

postoji založno pravo u korist (po redoslijedu): 1.HYPO ALPE ADRIA BANK INTERNATIONAL AG, OIB: 90730821413, 9020 KLAGENFURT ZA 3.000.000 EUR, 2. H-ABDUCO d.o.o. za 1.500.000 EUR i 3. RH za 11.434.665,42 kn.

- 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 11031m2 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.

Sve navedene nekretnine (osim etaže E-5 čest 8499/17) su bez tereta i prodavat će se u stečajnom postupku i preuzete su od prijašnjeg vlasnika i posjednika DIMO d.o.o. u stečaju. Dio navedenih nekretnina je u zakupu (zakupci SINAPI, KVAZAR, AMICA TRGOVINA, BATS GRAFIKA i MIKRON MONTAŽA) temeljem ugovora koje je imao već prethodni zakupodavac DIMO d.o.o. u stečaju.

Bats grafika je brisana iz sudskog registra (skraćeni steč. postupak br 5 St-116/5- ali je u prostoru i dalje roba od bivšeg stečajnog dužnika koja je u raspadnom stanju zbog prokišnjavanja).

Mikron montaža je u stečaju temeljem ugovora koje je imao već prethodni zakupodavac DIMO d.o.o. u stečaju. Na iznajmljene nekretnine zakupodavci plaćaju režijske troškove (komunalnu i vodnu naknadu, struju i vodu).

Iz prikupljene zakupnine za dio prostora redovno se plaćaju troškovi komunalne i vodne naknade, troškovi čuvanja, te troškovi vode i električne energije i za prostore koji nisu u zakupu (cca 6.000,00 kn mjesečno).

PLIMEX d.o.o. u stečaju (Rj 1 St-22/05-343) kao izvorni vlasnik (prvi vlasnik - prije DIMO), koristi bez zakupa jednu prostoriju za arhivu.

Za sve ove poslovne prostore je u tijeku iznalaženje uporabnih i građevinskih dozvola (koje ne posjedujemo, neke građevine su izgrađene prije 1968 g. pa nije potrebna građ. dozvola, ali kako je dio nekretnina koje čine jednu cjelinu u vlasništvu drugih (DIMO d.o.o. u stečaju, PODRAVKA i dr.) vjerujemo da će se građ. i uporabna dozvola izdati temeljem postojećeg stanja.

Za ove nekretnine je sklopljen sa Elektrom Zadar, Ugovor o opskrbi električnom energijom temeljem Sporazuma sa DIMO d.o.o. u stečaju koji je u međuvremenu zaključen stečajni postupak, pa je prijetila mogućnost da se ostane bez priključka struje, što bi dovelo u pitanje i davanje u zakup posl. prostora.

Ovom radnjom je pribavljena vrijednost stečajne mase cca 100.000,00 kn koliko bi iznosila vrijednost novog priključka dosadašnje snage 150 KW.

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. Na ovoj nekretnini je upisano razlučno pravo u iznosu u korist DALMACIJA RIBA d.o.o. u stečaju za iznos od 500.000 EUR.

Stečajni upravitelj je dostavio dana 05.02.2016. procjenu nekretnina radi utvrđivanja vrijednosti kod prodaje u ovršnom postupku.

Ova nekretnina je služila kao skladište za neupotrebljivu robu od ADRIA d.d. u stečaju (slani incuni, riblje konzerve) i sigurno će biti veliki troškovi zbrinjavanja tog otpada, što će utjecati na postignutu prodajnu cijenu.

U ovom postupku treba pokušati nekretninu preuzeti dogovorno na korištenje do prodaje od razlučnog vjerovnika (postoji zainteresirani najmoprimac).

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 z.k. 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. Nova procjena je izvršena za obje nekretnine koje predstavljaju jednu cjelinu i iznosi 633.000,00 EUR (t.1.4. Podneska).

Za ovu nekretninu je:

- ishodovana uporabna dozvola s danom 30. prosinca 2017. godine temeljem našeg Zahtjeva i dokaza da je akt o građenju uništen.
- ugrađen novi priključak struje (prije se koristila el energija od Regionalna veletržnica Benkovac d.d. "u stečaju", odnosno njihovog zakupca OSTREA d.o.o. Stnakovci).
- sklopljen Sporazum sa Regionalna veletržnica Benkovac d.d. "u stečaju" o zasnivanju prava služnosti.
- izvršeno cijepanje okolnog zemljišta koje je predmet ugovora o služnosti, a sve kako bi dobilo novi broj i moglo se prodavati sa nekretninama koje su u našem vlasništvu

U tijeku je ugradnja i novog priključka vode, pribavljaju se predračuni Vodovoda i izvođača radova.

Za sve ove radnje su se suglasili i razlučni vjerovnici HETA ASSET RESOLUTION AG, Klagenfurt (dopis od 10.05.2016). i RH - dopis od 28. travnja 2016. na predmetnoj nekretnini.

1.4. Pregled i procjena nekretnina

Tabela 1

R.Br.	NEKRETNINA	Procjena u EUR	PR. OSNOV T. OSIG. R.	RAZILUČNI 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 zaposlenik preuzet od DIMO koji je na dugotrajnom 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, troškovi priključka električne energije

Trenutno stanje računa prije podmire troškova priključka vode je 220.000,00 kn.

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 različitih vjerovnika i od zakupa se financiraju troškovi stečajnog postupka, te na taj način se nekretnine:

- čuvaju od devastacije,
- nije potrebna zaštitarska služba
- zakupci plaćaju troškove komunalija i nužnog održavanja

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 privođenje 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 temeljem pravomoćne presude Ovr-1004/2007 od 28. travnja 2011.

U Zadru postoji nekretnina koje nisu date u zakup jer nema interesa za njih (u vrlo lošem su stanju). Troškovi komunalne i vodne naknade za neiznajmljene nekretnine su cca 5.000,00 kn mjesečno i redovno se podmiruju iz ostvarenih prihoda.

5. Prijedlog Odluka na Skupštini vjerovnika

Predlažem Skupština na ročištu od 26. siječnja 2017 donese slijedeće Odluke:

- odluka o načinu daljnje prodaje nekretnina nakon neuspjele 3. prodaje nekretnina u Benkovcu i za 1. prodaju nekretnina u Zadru (Gaženica)
- odluka o načinu prodaje (način i % snižavanja cijena na budućim ročištima) za nekretnine koje se ne prodaju na slijedećem ročištu
- razno - izvješće o ulaganjima od strane zakupca i ulaganje stečajnog dužnika za priključak struje, vode, pribavljanje uporabne dozvole, cijepanj zemljišta - geodetske usluge i dr. a sukladno Zaključku Skupštine od 31.03.2016. i očitovanjem razlučnih vjerovnika (HETA ASSET RESOLUTION AG i RH MF PU - ŽDO)

Predlažem da se sve nekretnine:

- prodaju na slijedećem ročištu po procijenjenim vrijednostima,
- nekretnine koje se ne uspiju prodati na slijedećem ročištu po oglašenim vrijednostima, da se prodaju na drugom ročištu umanjeno za 25% prodajne cijene, a za svako slijedeće ročište da se cijena smanjuje za daljnjih 10% od procijenjene osnovice.

DALMACIJA RIBA d.o.o.
u stečaju
A.Mihanovića 1, DRNIŠ
OIB:06104586249

Stečajni upravitelj:

/Dragan Bjelić/