

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
51 000 RIJEKA

Zagreb, 14. svibnja 2026. godine
Posl. br.: St-211/2026

DUŽNIK:

OPATIJA - GRADNJA d.o.o., Matulji, Frlanska cesta 3, OIB: 23286023165

IZVJEŠĆE
privremenog stečajnog upravitelja

1x

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. St-211/2026 od 13. svibnja 2026. godine, imenovan sam privremenim stečajnim upraviteljem radi sastavljanja izvješća s mišljenjem o tome postoje li pretpostavke za otvaranje stečajnog postupka, posebno mogu li se imovinom dužnika namiriti troškovi postupka i kakvi su izgledi za nastavak poslovanja dužnika.

Opći podaci o dužniku

OPATIJA - GRADNJA d.o.o., Matulji, Frlanska cesta 3, OIB: 23286023165
direktor: Milan Bartolin, OIB: 07650352905

Radnje privremenog stečajnog upravitelja u prethodnom postupku

1/ **kontaktiran zakonski zastupnik dužnika – gosp. Milan Bartolin**

2/ **pribavljen Očevidnik FINA-a o neizvršenim osnovama za plaćanje sa specifikacijom naplate**

Dužnik u Očevidniku redosljed a osnova za plaćanje ima **evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u iznosu od 187.324,92 EUR** u razdoblju dužem od 60 dana.

PRILOG:

- Očevidnik redosljed a osnova za plaćanje

3/ pribavljeni podaci MUP-a o vozilima

Dužnik nije vlasnik vozila.

PRILOG:

- Potvrda MUP-a

4/ pribavljeni podaci o vlasništvu nekretnina iz sustava ZIS

Dužnik je vlasnik sljedećih nekretnina:

a/ 84/245 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, ZK odjela Opatija, u zk. ul. br. 2716, k.o. Matulji, opisane kao zkč. br. 1157/1, TOMETIĆINO, PARKIRALIŠTE, površine 245 m²;

b/ 407/458 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, ZK odjela Opatija, u zk. ul. br. 2717, k.o. Matulji, opisane kao zkč. br. 1156/1, TOMETIĆINO, PUT, UREĐENO ZEMLJIŠTE, površine 458 m²;

c/ 24/1000 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, ZK odjela Opatija, u zk. ul. br. 2719, k.o. Matulji, opisane kao zkč. br. 1104, POPOVIĆEV PUT, DVORIŠTE, KUĆA, POPOVIĆEV PUT, površine 557 m², s kojim je suvlasničkim dijelom trajno i neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to:

1. Suvlasnički dio: 24/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2719 prenosi se slijedeći upis: samostalna prostorija u podrumu zgrade, označena raster ljubičastom bojom, ukupne površine 6,12m²;

d/ 100/1000 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, ZK odjela Opatija, u zk. ul. br. 3195, k.o. Matulji, opisane kao zkč. br. 1472/2, FRLANSKA CESTA, DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA, FRLANSKA CESTA, površine 899 m², s kojim je suvlasničkim dijelom trajno i neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to:

3. Suvlasnički dio: 100/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Samostalna prostorija u potkrovlju zgrade, ukupne površine 84,01 m², na nacrtu označeno br. 13;

e/ 81/1000 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, ZK odjela Opatija, u zk. ul. br. 3195, k.o. Matulji, opisane kao zkč. br. 1472/2, FRLANSKA CESTA, DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA, FRLANSKA CESTA, površine 899 m², s kojim je suvlasničkim dijelom trajno i neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to:

10. Suvlasnički dio: 81/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/3195 prenosi se slijedeći upis: Podrum u suterenu zgrade, koji se sastoji od hodnika, dva podruma i WC.a sa predprostorom, ukupne površine 68,38 m², sve na nacrtu označeno br.11;

f/ 727/2000 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, ZK odjela Opatija, u zk. ul. br. 586, k.o. Matulji, opisane kao zkč. br. 1535, ŽIVICA, PARKIRALIŠTE, površine 458 m²;

g/ 87/427 suvlasničkog dijela nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, ZK odjela Opatija, u zk. ul. br. 174, k.o. Pobri, opisanih kao zkč. br. 433/1, JANKOVAC, ŠUMA, površine 267 m² i zkč. br. 433/2, JANKOVAC, ŠUMA, površine 1013 m².

PRILOZI:

- ZK izvatci

Vrijednost nekretnina ne može se točno procijeniti u ovom trenutku, ali iz navedenog je općepoznato kako je riječ o nekretninama znatnije vrijednosti (prvenstveno se odnosi na tavanški i podrumski prostor u nekretnini u Matuljima u 1/1 dijela).

5/ pribavljeni podaci o vlasništvu poslovnih udjela iz sudskog registra

Dužnik je imatelj poslovnih udjela (u visini 44,91 %) u društvu OPATIJSKE VILE d.o.o., Rijeka, Trg Riječke rezolucije 5, OIB: 96492632749.

Iz sudskog registra vidljivo je kako temeljni kapital društva OPATIJSKE VILE d.o.o. iznosi 1.356.410,00 EUR, a navedeno zbog činjenice kako su u temeljni kapital predmetnog društva unesene nekretnine u vlasništvu OPATIJSKE VILE d.o.o. i to nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, ZK odjela Opatija, u zk. ul. br. 334, k.o. VOLOSKO, opisane kao zkč. br. 285/1, BAREDINE, ŠUMA, površine 3429 m² te zkč. br. 285/2, BAREDINE, ŠUMA, 74 m², ukupne površine 3503 m².

PRILOG:

- Izvadak iz sudskog registra

Riječ je o nekretnini u vlasništvu društva OPATIJSKE VILE d.o.o. čiji je udjeličar u 44,91 % stečajni dužnik pa iz navedenog proizlazi kako nominalna vrijednost poslovnog udjela koji drži stečajni dužnik iznosi otprilike 500.000,00 EUR.

Troškovi postupka

Privremeni stečajni upravitelj je sastavio predračun troškova prethodnog postupka i predvidivih troškova stečajnog postupka za 12 mjeseci trajanja postupka, uz napomenu kako u ovom trenutku nije moguće predvidjeti sve troškove koji bi mogli nastati u vezi s vođenjem redovnog stečajnog postupka (procjene vrijednosti nekretnina, procjene vrijednosti poslovnih udjela, itd.)

Troškovi prethodnog postupka i predvidivi troškovi stečajnog postupka (za 12 mjeseci postupka)

	Opis troška	Iznos
1.	Troškovi knjigovodstva (za 12 mjeseci)	1.800,00 EUR
2.	Materijalni troškovi	100,00 EUR
3.	Putni troškovi – 3 ročišta	600,00 EUR
4.	Nagrada privremenom stečajnom upravitelju	600,00 EUR
UKUPNO:		3.100,00 EUR

Mišljenje privremenog stečajnog upravitelja

Kod dužnika nesporno **postoji stečajni razlog – nesposobnost za plaćanje** s obzirom da isti u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u iznosu od 187.324,92 EUR u razdoblju dužem od 60 dana.

Smatram kako kod dužnika nema izgleda za nastavak poslovanja. Naime, navedeno prvenstveno temeljim na navodima direktora dužnika – gosp. Milana Bartolina koji mi je u razgovoru istaknuo kako društvo operativno ne posluje, već je jedina funkcija dužnika držanje poslovnih udjela u društvu OPATIJSKE VILE d.o.o., a koje društvo također ne posluje, već je vlasnik vrijednog zemljišta u Voloskom (sve kako je opisano ranije u izvješću).

Smatram kako je utvrđena imovina dužnika (posebice imajući u vidu vlasništvo nekretnina – prije svega suvlasničkih dijelova u omjeru 1/1 te poslovnih udjela u društvu koje je vlasnik vrijednog zemljišta) dovoljna za namirenje troškova otvorenog prethodnog postupka i predvidivih troškova stečajnog postupka.

Slijedom navedenog predlažem da sud rješenjem otvori stečajni postupak u odnosu na dužnika OPATIJA - GRADNJA d.o.o., Matulji, Frlanska cesta 3, OIB: 23286023165.

Privremeni stečajni upravitelj