

ADUT NEKRETNINE doo, Split
U STEČAJU
1.St-82/15
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

Primo pošte

18-08-2017

18-08-2017

Priloženo sa poštom dostavljeno: 18.08.2017.
POŠTA
Dostavljeno: 18.08.2017.
18.08.2017.

Split, 18.08.2017.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/p Stečajnog suca
gosp.Velimira Vukovića

U prilogu se dostavlja Materijal za prvo ispitno i izvještajno ročište na dan 08.09.2017.god, a u kojem je priloženo: Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika (Čl.227.SZ), Popis predmeta stečajne mase (Čl.221.SZ), Popis vjerovnika stečajnog dužnika (Čl.222.SZ), Obavijesti razlučnih vjerovnika o postojanju razlučnih prava na imovini stečajnog dužnika (Čl.222.St.2.SZ), Pregled imovine i obveza (Čl.223.SZ) i Popis plaćenih pristojbi po prijavama tražbina.

Sa štovanjem,

PRILOG:
Kao u tekstu

ADUT NEKRETNINE d.o.o.
SPLIT
u stečaju

Stečajna upraviteljica:
Natalija Mladineo, dipl.oec

ADUT NEKRETNINE doo, Split
U STEČAJU
1.St-82/15
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.

MATERIJAL ZA PRVO ISPITNO I IZVJEŠTAJNO
ROČIŠTE NA DAN 08.rujna 2017.god

U Splitu, 17.kolovoza 2017.

ADUT NEKRETNINE doo, Split
U STEČAJU
1.St-82/15
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec

**1. IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG
DUŽNIKA
(Čl.227.SZ)**

U V O D

Društvo Aduť nekretnine doo upisano je u registar Trgovačkog suda u Splitu u rujnu 1997.god.

Sukladno promjenama društvenog Ugovora o osnivanju u dijelu koji se odnosi na članove društva, djelatnost i temeljni kapital, koje izmjene su izvršene tijekom 2002.i 2003.god, izmjenjena je i visina temeljnog kapitala društva te je isti provedenim izmjenama iznosio 21.706.000,00 kn.

Osnovna djelatnost društva bila je priprema i izrada projektne dokumentacije za građevinske projekte i konzalting u građevinarstvu.

Tijekom rada društvo je bilo investitor više građevinskih projekata na lokacijama u Špinutu (dvije stambeno-poslovne zgrade), Kroz Smrdečac (objekat Vila Velebita), a svakako najznačajniji projekt bio je garažno-poslovna građevina Small Mall locirana na početku Vukovarske ulice u Splitu.

Godine 2012. društvo je Centru Brač doo prodalo projekt i pripadajuće zemljište Small Malla. Međutim od studenog 2011.god žiro-račun Aduť nekretnina je u kontinuiranoj blokadi, a što je u konačnici rezultiralo otvaranjem stečajnog postupka. Blokada žiro računa uzrokovala je i obustavu djelatnosti društva.

Tijekom poslovanja društvo je zapošljavalo dvoje do troje djelatnika, a u trenutku otvaranja stečajnog postupka dužnik je zapošljavao jednog djelatnika tj direktora društva.

1. ANALIZA REZULTATA POSLOVANJA

TABELA I *Struktura bilance za razdoblje od 31.12.2012.do 31.12.2016.god*

AKTIVA	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.
DUGOTRAJNA IMOVINA	1.170.232	1.102.347	1.102.347	844.644	844.644
II MATERIJALNA IMOVINA	1.170.232	1.102.347	1.102.347	844.644	844.644
Zemljišta	313.398	313.398	313.398	55.695	55.695
Građevinski objekti	829.091	776.450	776.450	776.450	776.450
Postrojenje i oprema	27.743	12.499	12.489	12.489	12.499
KRA TKOTRAJNA IMOVINA	79.940,120	33.412.036	33.447.789	22.977.5642	21.207.891
ZALIHE	20.184.513	20.184.513	20.184.513	20.184.513	20.184.513
Proizvodnja u tijeku	13.219.568	13.219.568	13.219.568	13.219.568	13.219.568
Gotovi proizvodi	6.964.945	6.964.945	6.964.945	6.964.945	6.964.945
POTRAŽIVANJA	59.608.515	13.226.529	13.252.782	2.162.053	392.380
Potraživanja od kupaca	59.608.515	13.226.529	13.134.931	2.023.202	381.380
Potraživanja od države	154.369	145.460	127.851	127.851	0
Ostala potraživanja	0	0	0	11.000	11.000
KRA TKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	146.598	0	0	630.504	630.504
Dani zajmovi, depoziti	146.598	0	0	630.504	630.504
Novac u banci i blagajni	494	994	494	494	494
Ukupno aktiva	81.110.352	34.514.383	34.550.136	23.822.208	22.052.535
PASIVA					
KAPITAL I REZERVE	-3.093.239	-8375.639	-8.469.900	-7.219.977	-8.792.285
Upisani kapital	21.706.600	21.706.600	21.706.600	21.706.600	21.706.600
ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	-7.376.198	-24.799.839	-30.082.239	-30.176.501	-28.926.577
Preneseni gubitak	7.376.198	24.799.839	30.082.239	30.176.501	28.926.577
DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE	-17.423.641	-5.282.400	-94.261	1.249.924	-1.572.308

Dobit poslovne godine	0	0	0	1.249.924	0
Gubitak poslovne godine	17.423.641	5.282.400	94.261	0	1.572.308
DUGOROČNE OBVEZE	49.818.172	16.219.864	16.213.990	16.208.546	0
Obveze za zajmove i depoz..	4.647.694	4.604.798	4.598.924	4.593.480	0
Obveze prema bankama	45.170.478	11.615.066	11.615.066	11.815.066	0
KRA TKOROČNE OBVEZE	34.058.033	26.342.772	26.479.660	14.506.253	30.517.434
Obveze za zajmove	10.853.673	11.593.367	11.590.867	223.116	16.208.546
Obveze prema bankama	16.755.862	6.735.161	6.735.161	6.735.161	6.735.161
Obveze prema dobavljačima	6.139.512	7.586.286	7.696.012	6.967.329	6.908.984
Obveze prema zaposlenicima	156.586	218.660	285.075	353.714	421.051
Obveze za poreze i dopr.	144.259	175.360	137.607	193.765	209.524
Ostale kratkor.obveze	8.141	33.938	33.938	34.168	34.168
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠ.I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA	327.386	327.386	327.386	327.386	327.386
Ukupno pasiva	81.110.352	34.514.383	34.550.136	23.822.208	22.052.535

Tijekom promatranog petogodišnjeg razdoblja struktura bilance u aktivi na stavkama dugotrajne materijalne imovine i na stavkama kratkotrajne materijalne imovine-zalihama ne ukazuje na bitnije promjene.

Naime, na pozicijama dugotrajne materijalne imovine na stavci građevinski objekti knjižena je imovina u vlasništvu dužnika i to dva poslovna prostora ukupne površine 191,95 m² smještena na prvom katu sa pripadajućim zemljištem na adresi Istarska 3 u Splitu.

Također na istoj bilančnoj poziciji knjižena je vrijednost zemljišta ispred zgrade u Istarskoj ulici koje je bilo dio projekta Small Mall. Godine 2015. smanjena je vrijednost zemljišta, a iz razloga što je iste godine 4.664 m² zemljišta prodano Centru Brač doo.

Na stavkama kratkotrajne imovine-zalihama na pozicijama proizvodnja u tijeku i gotovi proizvodi iskazuju se u promatranom razdoblju nepromjenjene vrijednosti. Proizvodnja u tijeku u vrijednosti od 13.219.568,00 kn predstavlja vrijednost zemljišta i zgrade na adresi Teslina 20 u Splitu, zemljišta ispred zgrade Kroz Smrdečac 45 i šest objekata sa dvorištem na adresi Badalićeva 7B u Zagrebu.

Na poziciji gotovi proizvodi knjiženo je pravo građenja, građevinski dio i projektna dokumentacija u iznosu od 6.964.945 kn, zajedno sa vrijednošću triju poslovnih

prostora i dva garažna mjesta u zgradi Vila Velebita na adresi Kroz Smrdečac 45 u Splitu. Međutim navedena vrijednost ne odražava pravu vrijednost postojeće imovine dužnika na toj lokaciji, a iz razloga što prethodna prodaja prostora nije rasknjižena iz vrijednosti građevinskog dijela imovine.

Pozicija potraživanja od kupaca u promatranom se razdoblju smanjivala, a najvećim dijelom razlog je što kupac Centar Brač doo prilikom kupnje projekta Smal Mall 2012.god nije svoju obvezu plaćanja izvršio odjednom već je plaćanjima u više tranši namirivao dugovanja prodavatelja prema kreditorima projekta (NLB, Kreditna Banka Zagreb, Credo Banka).

Stanje potraživanja od kupaca u 2016.god kao i u prvih pet mjeseci 2017.god predstavlja dugovanja kupaca sa naslova najma poslovnih prostora dužnika.

Od 2015.god iskazuje se stavka primljenih depozita na poziciji kratkotrajne financijske imovine u iznosu od 630.504,00 kn, a što predstavlja položenu kupovninu kupca Centar Brač doo po ugovoru o kupoprodaji zemljišta površine 4.664 m2 iz 2015.god. Naime navedena sredstva bila su položena kao depozit kod Javnog bilježnika Ankice Hukelj u Zagrebu.

U strukturi pasive u petogodišnjem razdoblju društvo iskazuje gubitak, a posljednje četiri godine iskazuje se gubitak iznad visine kapitala.

Dugoročne obveze koje su 2012.god sudjelovale sa 61% u strukturi pasive, izmirene su tijekom 2013.,2014.i 2015.god.

Međutim istovremeno sa izmirenjem dugoročnih obveza povećavala se zaduženost društva kratkoročnim izvorima.

Obveze prema dobavljačima nisu se bitnije mijenjale tijekom promatranog razdoblja. Struktura bilance ukazuje da dužnik raspolaže materijalnom imovinom i to poslovnim prostorima , stambenim prostorima i zemljištima. Obzirom na iskazane knjigovodstvene vrijednosti koje se na pozicijama imovine nisu duže vremena mijenjale u svrhu određivanja prometne vrijednosti predmetnih nekretnina potrebno je izvršiti vještačenja njihove vrijednosti.

U pasivi bilance iskazuje se prezaduženost društva kratkoročnim izvorima financiranja, a koja premašuju vrijednost upisanog kapitala društva.

TABELA II Račun dobiti i gubitka za razdoblje od 2012.do 2016.god

	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.
POSLOVNI PRIHODI	149.842.181	199.804	153.715	1.646.542	593.600
Prihod od prodaje	147.415.483	148.684	153.517	485.278	70.400
Ostali posl.prihodi	2.426.698	51.120	198	1.161.264	523.200
POSLOVNI RASHODI	165.846.208	348.239	245.653	29.550	2.152.850
Promjene u vrij.proiz.	164.861.781	0	0	0	0
Materijalni troškovi	315.561	167.310	131.615	119.112	104.842
a) sirovine	33.624	29.084	20.898	13.335	1.820
b)troškovi prod.robe	0	0	0	0	0
c)ostali vanjski troš.	281.937	138.226	110.717	105.777	103.022
Troškovi osoblja	107.839	108.626	111.206	111.710	113.032
a)neto plaće	65.107	65.725	66.415	67.638	68.337
b)porezi i dopr.	27.965	28.568	28.877	27.678	28.107
c)dopr.na plaće	14.767	14.333	15.914	16.394	16.588

Amortizacija	0	67.885	0	0	0
Ostali troškovi	54.985	3.497	2.562	2.328	1.930
Vrijednosna usklađenja	0	0	0	4.238	0
Kratkotrajna imovina	0	0	0	4.238	0
Ostali posl.rashodi	506.042	921	270	121.620	1.933.046
FINANCIJSKI PRIHODI	234.320	0	0	0	0
Kamate, teč.razl.	234.320	0	0	0	0
FINANCIJSKI RASHODI	1.653.934	5.133.965	2.323	147.068	13.058
Kamate, teč.razl.	1.653.934	5.133.965	0	147.007	13.058
UKUPNI PRIHODI	150.076.501	199.804	153.715	1.646.542	593.600
UKUPNI RASHODI	167.500.142	5.482.204	247.976	396.618	2.165.908
DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	-17.423.641	-5.282.400	-94.261	1.249.924	-1.572.308
Gubitak prije oporeziv.	17.423.641	5.282.400	94.261	0	1.572.308
DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	-17.423.641	-5.282.400	-94.261	1.249.924	-1.572.308
Dobit razdoblja	0	0	0	1.249.924	0
Gubitak razdoblja	17.423.641	5.282.400	94.261	0	1.572.308

U lipnju 2012.god dužnik je društvu Centar Brač doo podao projekt Small Mall u Vukovarskoj ulici kao gospodarsku cjelinu i pri tome ostvario prihod od prodaje u visini od 147.265.950,00 kn.

Naime 08.09.2011.god između dužnika i društva Centar Brač doo sklopljen je Ugovor o ustupu kojim je projekt Small Mall zajedno sa zemljištem i pripadajućom projektnom dokumentacijom kao gospodarska cjelina prenesen na Centar Brač doo.

Dana 07.05.2012.god sklopljen je između sudionika Sporazum o utanačenju međusobnih odnosa i reguliranju prava i obveza pri čemu je u članku 3. Sporazuma definiran predmet ustupa gospodarske cjeline, svih prethodnih aktivnosti u dijelu projektne dokumentacije i pripadajućih komunalnih i vodnih doprinosa. Člankom 4. stjecatelj je preuzeo dužnikovu obvezu prema Kreditnoj banci dd, Zagreb.

Dana 03.07.2012.god potpisan je Ugovor o preuzimanju duga između Adut nekretnine doo kao dužnika, Centra Brač doo kao preuzimatelja i Credo banke dd u stečaju kao vjerovnika. Time je ovaj pravni posao bio završen.

Od realizirane kupovnine namirivane su obveze prema Kreditnoj banci Zagreb, Credo banci, NLB-u i Banci Splitsko-dalmatinskoj.

Nakon toga poslovni prihodi bitno su smanjeni najvećim dijelom zbog blokade žiro-računa dužnika i prestanka poslovne djelatnosti.

Dužnik je u promatranom razdoblju ostvarivao prihod od najma dijela preostale imovine.

ZAKLJUČAK

Prodajom projekta Small Mall društvu Centar Brač doo u lipnju 2012.god kao i činjenicom blokade žiro-računa od studenog 2011.god, dužnik je praktično obustavio obavljanje poslovne djelatnosti.

Jedina poslovna aktivnost dužnika od 2012.god pa do otvaranja stečajnog postupka bila je najam dijela preostale imovine.

U poslovnim knjigama-bilanci stanja iskazuje se imovina dužnika na više pozicija bilance: kao dugotrajna materijalna imovina i kao kratkotrajna imovina na stavkama zaliha i proizvodnje u tijeku.

Uvidom u stvarno stanje na terenu te u podatke u zemljišnim knjigama, dužnik je nesporno vlasnik dijela zgrade i pripadajućeg zemljišta na Spinutu na adresi Teslina 20, tri poslovnih prostora, dva garažna mjesta i dijela zemljišta ispred zgrade Vila Velebita na adresi Kroz Smrdečac 45 kao i šest poslovno skladišnih objekata sa pripadajućim zemljištem na adresi Badalićeva 7B u Zagrebu.

Dužnik je i vanknjižni vlasnik čest.zem.1392/31 upisane u ZU 8983 u naravi neplodno zemljište površine 356 m² i čest.zem.1392/22 ZU 8933 u naravi neplodno zemljište površine 55 m² sve K.O. Split. Riječ je o dijelu zemljišta neposredno uz zgradu Vila Velebita za koje je pravo vlasništva stečeno kupoprodajnim ugovorom između dužnika kao kupca i društva Insula doo, Split kao prodavatelja. Prodavatelj je vlasništvo stekao od ranijih vlasnika zemljišta. Svi prethodni vlasnici dobili su stanove u navedenoj zgradi i položili brisovnice u korist dužnika za predmetno zemljište.

Međutim uknjižba nije provedena.

Napominje se da je nad društvom Insula doo 19.01.2016.god pokrenut postupak brisanja društva u registarskom odjelu Trgovačkog suda u Splitu (rješenje Tt-15/9520).

Međutim na prigovor stranke postupak brisanja obustavljen je dana 19.03.2016.god. Sukladno iznesenim podacima iz poslovnih knjiga dužnika kao i činjeničnom stanju da dužnik pet godina nije obavljao poslovnu djelatnost, nema uvjeta za nastavak poslovanja.

Predlaže se po sudskom vještaku izvršiti građevinsko vještačenje prometne vrijednosti nekretnina u svrhu prodaje.

Nadalje predlaže se po odvjetniku nastaviti postupak uknjižbe zemljišta oko zgrade Vila Velebita kao i utvrditi točan broj parkirnih mjesta u vlasništvu dužnika.

ADUT NEKRETNINE doo, Split
U STEČAJU
1.St-82/15

2. POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE
(Čl.221.SZ)

2.1. DUGOTRAJNA IMOVINA DRUŠTVA ADUT NEKRETNINE doo

TABELA III Popis dugotrajne materijalne imovine stečajnog dužnika

Red.br.	NAZIV	Oznaka	ZK oznaka	Površina u m2	Napomena
1.	Poslovni prostor	PR 18C	Poduložak 170 57/14868 ZU 17301, KO Split	57,47	Rj.o ovrsi OVR- 3289/14 od 21.04.2015. u korist Kapitalni fond dd
2.	Poslovni prostor	PR 18B	Poduložak 169 54/14868 ZU 17301 KO Split	53,7	Rj.o ovrsi OVR- 3289/14 od 21.04.2015. u korist Kapitalni fond dd
3.	Poslovni prostor	PR 18A	Poduložak 168 233/14868 ZU 17301 KO Split	232,7	Rj.o ovrsi OVR- 3289/14 od 21.04.2015. u korist Kapitalni fond dd
4.	Poslovni prostor	PR 10	Poduložak 160 44/14868 ZU 17301 KO Split	45,78	Rj.o ovrsi OVR- 4117/12 od 12.07.2012. u korist Vrlićak Luke
5.	Garažno mjesto	PM 6	Poduložak 184 13/14868 ZU 17031 KO Split	13,2	Rj.o ovrsi OVR- 3289/14 od 21.04.2015. u korist Kapitalni fond dd
6.	Garažno mjesto	PM 7	Poduložak 185 13/14868 ZU 17031 KO Split	13,45	Rj.o ovrsi OVR- 3289/14 od 21.04.2015. u korist Kapitalni fond dd
7.	Garažno mjesto	PM 18	Poduložak 84 14/14868 ZU 17031 KO Split	14,1	Rj.o ovrsi OVR-31/13 od 12.11.2014. u korist Vrlićak Luke
8.	Garažno mjesto	PM 78	Poduložak 144 14/14868 ZU 17031 KO Split	13,62	Rj.o ovrsi OVR-31/13 od 12.11.2014. u korist Vrlićak Luke
9.	Garažno mjesto	PM 84	Poduložak 7 15/14868 ZU 17031 KO Split	14,97	Zabilježba spora pred Općinskim sudom u St. između tužitelja Martina Baruna i tuženika Adut nekretnine doo radi utvrđenja prava vlasništva

10.	Garažno mjesto	PM 85	Poduložak 8 14/14868 ZU 17031 KO Split	13,61	Zabilježba spora pred Općinskim sudom u St.između tužitelja Martina Baruna i tuženika Adut nekretnine doo radi utvrđenja prava vlasništva
11.	Garažno mjesto	PM 86	Poduložak 9 14/14868 ZU 17031 KO Split	14,1	Zabilježba spora pred Općinskim sudom u St.između tužitelja Martina Baruna i tuženika Adut nekretnine doo radi utvrđenja prava vlasništva
12.	Garažno mjesto	PM 87	Poduložak 10 15/14868 ZU 17031 KO Split	14,64	Zabilježba spora pred Općinskim sudom u St.između tužitelja Martina Baruna i tuženika Adut nekretnine doo radi utvrđenja prava vlasništva
13.	Garažno mjesto	PM 3	Poduložak 175 16/14868 ZU 17031 KO Split	15,62	Rj.o ovrsi OVR- 4117/12 od 12.07.2012. u korist Vrlićak Luke
14.	Strojarnica	1	Poduložak 172 16/14868 ZU 17031 KO Split	16,20	Rj.o ovrsi OVR- 3289/14 od 21.04.2015. u korist Kapitalni fond dd
15.	Zemljište	Katast.čes t. 1392/26	ZU 7747 KO Split	18	Rj.o ovrsi OVR- 3289/14 od 21.04.2015. u korist Kapitalni fond dd
16.	Dva poslovna prostora	E-8	Poduložak 8 ZU 10235 KO Split	191,95	Upisana založna prava
17.	Šest zgrada i dvorište	Katast.čes t. 5024/4	ZU 23507 KO Grad Zagreb	1922	Upisana založna prava
18.	Zgrada u Špinutu i pripadajuće zemljište	Čest.zemlj .7192/3 i 7193/1	ZU 3659	434	Upisana založna prava

U Tabeli III prikazane su nekretnine upisane u zemljišnim knjigama kao vlasništvo stečajnog dužnika.

Od red.br.1.do red.br.15.navedene su nekretnine locirane u zgradi i ispred zgrade Vile Velebita na adresi Kroz Smrdečac 45.

U koloni napomene za nekretnine od 1.do 15. navedeni su upisi u listu B i to prvi upisi u redoslijedu. Za garažna mjesta PM 84, PM 85, PM 86 i PM 87 prvi upis u listu B odnosi se na zabilježbu spora između Martina Baruna i Adut nekretnina doo. Drugi u redoslijedu upisan je ovrhovoditelj Kapitalni fond dd, Zagreb temeljem rješenja o ovrši OVR-3289/14 kojom je određena prodaja nekretnine i namirenje ovrhovoditelja. Naglašava se da je za garažna mjesta PM 84, PM 85, PM 86 i PM 87 u listu B pod br. Z-13149/2015 zabilježeno odbijanje prijedloga upisa Martina Baruna. Uvidom u e-predmet utvrđeno je da je u postupku Pst-344/15 pred Općinskim sudom u Splitu koji vodi Martin Barun protiv tuženika Adut nekretnine doo, donesena presuda zbog ogluhe.

U ovršnom postupku OVR-3289/14 ovrhovoditelja Kapitalni fond dd posljednje ročište održano je dana 18.02.2016.god .

U ovršnim postupcima OVR-4117/12 i OVR-31/13 ovrhovoditelja Luke Vrljička u postupku OVR-411/12 održane su dvije dražbe, a 08.03.2017.god nekretnine jsu predane u posjed. Postupak OVR-31/13 pripojen je predmetu OVR-411/12.

Iz navedenog proizlazi da nekretnine: poslovni prostor PR 10 i garažna mjesta PM 3, PM 18 i PM 78 pravomoćnom odlukom suda nisu više u vlasništvu dužnika.

Pod red.br.16.dva poslovna prostora nalaze se u zgradi na adresi Istarska 3.

Pod red.br.17.šest zgrada i dvorište locirani su u Zagrebu na adresi Badalićeva 7B.

Pod red.br.18.navedena je zgrada na adresi Teslina 20.

Napominje se da je na 1/4 dijela zgrade i zemljišta upisanih u ZU 3664 K.O.Split, a koja zgrada i zemljište su povezani sa zgradom u vlasništvu dužnika upisanoj u ZU 3659 KO Split na adresi Teslina 20, upisana predbilježba vlasništva u korist stečajnog dužnika.

Međutim uvidom u dokumentaciju dužnika utvrđeno je da je navedeno pravo prodano dana 29.12.2011.god društvu Supermineo doo, Split.

Knjigovodstvene vrijednosti nekretnina nisu navedene, a iz razloga što se u poslovnim knjigama dužnika dio imovine na lokaciji Istarska 3 vodi kao dugotrajna imovina i samo na toj stavci ta je imovina prikazana analitički. Ostatak imovine vodi se na kratkotrajnoj imovini kao zalihe gotovih proizvoda i kao proizvodnja u tijeku bez analitičkog prikaza pojedinih nekretnina. Osim toga na navedenim knjigovodstvenim stavkama potrebno je izknjižiti pojedine vrijednosti iz razloga što je dio imovine prodan.

2.2. KRATKOTRAJNA IMOVINA DRUŠTVA ADUT NEKRETNINE doo

U bilanci stanja tijekom promatranog razdoblja kao kratkotrajna imovina i to kao zalihe gotovih proizvoda i proizvodnja u tijeku u ukupnoj vrijednosti od 20.184.513,00 kn iskazuju se nekretnine koje su prikazane u Tabeli III u popisu dugotrajne imovine. Osim tih stavki u kratkotrajnoj imovini, iskazuju se stavke potraživanja od kupaca i kratkotrajna financijska imovina-dani zajmovi i depoziti.

TABELA IV Popis kratkotrajne imovine-potraživanja od kupaca na dan 23.05.2017.

Red.br.	NAZIV KUPCA	Iznos u kn	Napomena
1.	Obrt Kornjača	125.764,35	
2.	Krstulović Hajdi	28.373,25	
3.	Centar Brač	167.929,56	Prijedlog za stečaj
4.	Centar za reg.raz.sred.dal.otoka	12.000,00	
5.	Ostalo	11.037,50	
	UKUPNO	337.109,16	

Ukupan iznos potraživanja od kupaca iskazan u Tabeli IV odnosi se na nenaplaćena potraživanja sa naslova najma poslovnih prostora. Najmoprimac Centar Brač doo ostao je dužan sa naslova najamnine poslovnog prostora u zgradi u Istarskoj 3. Uvidom u e-oglasnu ploču Trgovačkog suda u Zagrebu utvrđeno je da je na tom sudu dana 29.06.2017.god zaprimljen prijedlog FINA, Zagreb za otvaranjem stečajnog postupka, a zbog blokade žiro-računa u iznosu od 40.056.125,72 kn. Centar za razvoj srednjedalmatinskih otoka također je dužan je za najamninu. Obrt Kornjača duguje sa naslova najma za prostor caffe-bara na lokaciji zemljišta ispred zgrade u Istarskoj 3. Krstulović Hajdi duguje najamninu za stan u prizemlju zgrade u Teslovoj 10 u Splitu.

TABELA V Kratkotrajna financijska imovina

Red.br.	NAZIV STAVKE	Iznos u kn	Napomena
1.	Dani zajmovi, depoziti	630.504,00	Depozit položen kod J.B. Ankice Hukelj

Godine 2015.stečajni dužnik prodao je dio zemljišta u površini 4.664 m2 bivšeg projekta Small Mall kupcu Centar Brač doo.

Kupovnina je položena kao depozit kod J.B. Ankice Hukelj u Zagrebu. Nakon otvaranja stečajnog postupka javna bilježnica je na poziv prosljedila sredstva depozita na novootvoreni račun stečajnog dužnika.

Iz iznesenih podataka vidljivo je da se veći dio nekretnina u vlasništvu dužnika bilančno iskazuje kao kratkoročna imovina i to kao zalihe i proizvodnja u tijeku te ujedno imaju i najveću vrijednost u odnosu na druge oblike imovine dužnika.

Međutim sve nekretnine opterećene su upisanim založnim pravima u korist trećih osoba bilo da je dužnik za preuzete obveze bio i osobni vjerovnik ili jamac.

Obzirom na pomanjkanje analitičkih evidencija, a vezano za način bilančnog iskazivanja, nedostaju knjigovodstvene vrijednosti nekretnine te će iste biti potrebno utvrditi vještačenjem.

Ostali dio kratkoročne imovine-potraživanja od kupaca odnosi se najvećim dijelom gotovo 50% na potraživanja od društva Centar Brač doo nad kojim društvom je 29.06.2017.god FINA Zagreb predložila otvaranje stečajnog postupka, a zbog blokade žiro-računa duže od 120 dana.

Potraživanja od obrta Kornjača starija su od tri godine što će svakako utjecati na mogućnost naplate.

Sredstva depozita položenog kod Javne bilježnice Ankice Hukelj u Zagrebu prosljeđena su na žiro-račun stečajnog dužnika.

Napominje se da su od otvaranja stečajnog postupka Grad Zagreb i Grad Split ispostavili stečajnom dužniku Rješenja o obvezi komunalne i vodne naknade.

Pri tome mjesečna obveza prema Gradu Zagrebu iznosi 7.636,26 kn, a prema Gradu Splitu ukupno 11.972,64 kn.

Rješenja koja je ispostavio Grad Split vraćena su, a iz razloga što je terećenje višestruko veće nego što dužnik ima nekretnina u svom vlasništvu.

Službama Grada Splita prosljeđen je popis nekretnina u vlasništvu dužnika sa pripadajućim ZK ulošcima i prijedlogom da rješenja usklade sa stvarnim stanjem vlasništva.

ADUT NEKRETNINE doo, Split
U STEČAJU
1.St-82/15

3. POPIS VJEROVNIKA STEČAJNOG DUŽNIKA
(Čl.222.SZ)

3.1. OBVEZE DRUŠTVA ADUT NEKRETNINE doo PREMA VJEROVNICIMA

Uvidom u raspoloživu dokumentaciju dužnika utvrđen je popis slijedećih vjerovnika:

TABELA VI Popis dužnikovih vjerovnika na dan 23.05.2017.god

Red.br.	NAZIV VJEROVNIKA	Iznos u kn
1.	Adria Handelskonzepte doo	16.208.545,92
2.	Adriatic Assets doo	4.593.480,36
3.	Wiener osiguranje dd	6.735.161,00
4.	Indra doo	6.053.809,87
5.	Odvjetnik Damir Batarelo	1.243.925,00
6.	Grad Zagreb Ured za prostorno uređenje	519.979,44
7.	Županijska uprava za ceste	132.496,00
8.	Zagrebački holding Čistoća	49.846,58
9.	Vienna Insurance Group dd	43.088,86
10.	HEP, Elektrodalmacija	24.187,56
11.	Grad Split Odjel komunalnih poslova	23.048,31
12.	Vodovod i kanalizacija doo	19.006,66
13.	Čistoća doo	14.076,24
14.	Grad Split Odjel komunalnih poslova	11.636,26
15.	Banka Splitsko-dalmatinska dd	1.774,30
16.	HEP Elektra doo	1.141,99
17.	Kreditna banka zagreb dd	1.276,48
	UKUPNO	35.676.480,83

Na dan otvaranja stečajnog postupka dužnik u poslovnim knjigama iskazuje obveze prema vjerovnicima u ukupnom iznosu od 35.676.480,83 kn.

Pod red.br. 1. prikazana je obveza dužnika koju je od Hypo Klagenfurt doo otkupio Adria handelskonzepte doo.

Pod red.br.2. prikazana je obveza dužnika koju je od Alpe Adria posloводства doo otkupio Adriatic Assets doo.

Pod red.br.3.prikazano je dugovanje sa naslova kratkoročnog kredita prema Wiener osiguranju dd.

Pod red.br.4. prikazana je obveza dužnika prema društvu Indra doo, koje društvo je sukladno rješenju Trgovačkog suda u Splitu o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka posl.br.1.St-278/2016, brisano dana 15.05.2017.god iz sudskog registra. Iznos koji potražuje Indra doo zapravo je kredit Credo banke dd pri čemu je Adut nekretnine doo bio jamac platac.

Ostala obveze iskazane u Tabeli VI proizlaze iz poslovanja društva.

ADUT NEKRETNINE doo, Split
U STEČAJU
1.St-82/15

3.2. POPIS VJEROVNIKA SVRSTANIH U ISPLATNE REDOVE
(Čl.222.SZ)

ADUT NEKRETNINE doo, Split
U STEČAJU
1.St-82/15

3.2.1. POPIS VJEROVNIKA PRVOG VIŠEG ISPLATNOG REDA

TABELA VII Popis vjerovnika prvog višeg isplatnog reda

R.b.	Datum zaprimanja tražbine	NAZIV I ADRESA VJEROVNIKA	OIB VJEROVNIKA	OSNOV TRAŽBINE	IZNOS PRIJAVLJENE TRAŽBINE U kn
1.	08.06.2017.	Boris Barač Teslina 20, Split	10537729774	Neisplaćene brutto plaće, obrač.kra	575.313,45
2.	23.06.2017.	RH Porezna uprava, Područni ured Dalmacija	18683136487	Doprinosi za zdravst.osig., dopr.za zapošlj.	100.257,56
		UKUPNO			675.571,01

ADUT NEKRETNINE doo, Split
U STEČAJU
1.St-82/15

3.2.2. POPIS VJEROVNIKA DRUGOG VIŠEG ISPLATNOG REDA

TABELA VIII Popis vjerovnika drugog višeg isplatnog reda

R.b.	Datum zaprimanja tražbine	NAZIV I ADRESA VJEROVNIKA	OIB VJEROVNIKA	OSNOV TRAŽBINE	IZNOS PRIJAVLJENE TRAŽBINE U kn
1.	08.06.2017.	Grad Split, Branimirova obala 17, Split	78755598868	Komunalna naknada, nakn.za uređ.voda, kom.doprinos	13.228.129,43
2.	09.06.2017.	Banka Splitsko- Dalmatinska,114 brigade 9, Split	25351138943	Naknada za platni promet	383,99
3.	09.06.2017.	Wiener osiguranje Vienna Insurance Group dd, Slovenska ul.24, Zagreb	52848403362	Premije osiguranja	55.067,52
4.	14.06.2017.	Stečajna masa P.S.V.doo, Kneza Domagoja 3, Zmijavci	88579056249	Naknada štete	1.263.802,90
5.	16.06.2017.	Čistoća doo, Put Plokita, Split	38812451417	Usluga odvoza smeća	18.806,00
6.	16.06.2017.	Zagrebački holding doo, Podružnica Čistoća, Radnička cesta 82, Zagreb	85584865987	Računi za usluge	87.326,89
7.	16.06.2017.	Credo banka dd u stečaju, Split Zrinjsko- Frankopanska 58	94141384086	Plaćanje po jamstvu po Ug.o kratk. kreditu br.8410048399	6.780.692,77
8.	16.06.2017.	HEP Elektra doo, Ul.Grada Vukovara 37, Zagreb	43965974818	Računi za elektr.energiju	1.608,82
9.	23.06.2017.	Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1,Zagreb	61817894937	Rješenja o komun.naknadi	659.310,19
10.	23.06.2017.	FINA Zagreb, Ul.Grada Vukovara 70	85821130368	Administr.troškovi pokretanja predstečajne nagodbe	6.917,37
11.	23.06.2017.	Hrvatske vode, Ul.Grada Vukovara 22, Zagreb	28921383001	Rješenja o naknadi za uređenje voda	73.473,95

12.	23.06.2017.	Hrvatske autoceste doo, Širolina 4, Zagreb	57500462912	Računi za cestarinu	343,81
13.	23.06.2017.	Wiener osiguranje Vienna Insurance Group dd, Slovenska ul.24, Zagreb	52848403362	Ugovor o kreditu br.080645	8.897.434,16
14.	23.06.2017.	Struktor doo, Don Lovre Katića, Solin	5268496706	Ugovor o izvođenju fasaderskih radova	1.486.820,31
15.	23.06.2017.	Odvjetnik Damir Batarelo, Trg Hrv.brat.zajed.2B, Split	71224684672	Punomoći za zastupanje	1.243.925,00
16.	23.06.2017.	RH Porezna uprava, Područni ured Dalmacija	18683136487	Porezi i ostala javna davanja	100.257,56
17.	28.06.2017.	Antun Tonči Mitar, Getaldićeva 38, Split	28782513450	Predugovor o prodaji nekretnine	422.813,79
18.	28.06.2017.	Đane Mitar, Getaldićeva 38, Split	59412048541	Predugovor o prodaji nekretnine	422.813,79
19.	28.06.2017.	HEP Opskrba doo, Ul.Grada Vukovara 37, Zagreb	63073332379	Računi za elektr.energiju	8.152,20
20.	28.06.2017.	Posojilnica bank eGen, Klagenfurt Paulitschgasse 5-7, Republika Austrija	24250429800	Ugovori o kreditu br.2-00.099.739 i 4-00.099.739	13.332.895,70
21.	04.07.2017.	Hrvatske vode, Ul.Grada Vukovara 22, Zagreb	28921383001	Rješenje o vodnom doprinosu	9.505.056,70
22.	04.07.2017.	Adriatic Assets doo, Radnička cesta 80, Zagreb	18846383988	Ugovor o namjenskom zajmu HR/021900016	7.806.776,96
23.	04.07.2017.	Adria Handelskonzepte doo, Radnička cesta 80, Zagreb	38257472942	Ugovor o kreditnom poslovanju s inozemstvom br.HR/810	17.091.211,23
24.	14.08.2017.	Kreditna banka Zagreb dd, Ul.Grada Vukovara 74, Zagreb	70663193635	Ugovor o otvaranju i vođenju transakcijskog računa	1.390,58
		UKUPNO			82.495.411,62

ADUT NEKRETNINE doo, Split
U STEČAJU
1.St-82/15

**4. OBAVIJESTI RAZLUČNIH VJEROVNIKA O POSTOJANJU
RAZLUČNIH PRAVA NA IMOVINI STEČAJNOG DUŽNIKA
(Čl.222.St.2SZ)**

**TABELA IX Popis razlučnih
vjerovnika**

R.br.	NAZIV I ADRESA VJEROVNIKA	OIB VJEROVNIKA	IZNOS TRAŽBINE OSIGURANE RAZLUČNIM PRAVOM	PRAVNA OSNOVA TRAŽBINE	PREDMET RAZLUČNOG PRAVA	NAPOMENA
1.	Struktur doo, Don Lovre Katića 66, Solin	52682496706	1.486.820,31	Pravomoćna i ovršna presuda VTS-a 91.PŽ- 4078/10-5, Rj.o ovrši Ovr-6654/14 od 17.02.2015., Rj.ZK odjela o zabilježbi ovrhe Z-1836/15 od 10.03.2016.	Pravo građenja ZU 16519, K.O.Split, ZU 20127 K.O.Split, čest.zem. 7192/3 i 7193/1 ZU 3659 ZU 3659 K.O.Split, ZU 17301 K.O.Split poduloši:2,3,4,7,8,9,10,15,4 3,45,46,47,52,54,55,56,57,60 ,65,68,71,75,77,78,84,118,12 ,128,135,136,137,144,160,1 68,169,170,171,172,173,174, 175,176,184,186	Nekretnine upisane u ZU 16519 K.O.Split, ZU 20127 K.O.Split, ZU 17301 K.O.Split i to poduloši 2,3,4,10,15,43,45,46,47,52,5 4,55,56,57,60,65,68,71,75,77 ,78,118,122,128,135,136,137 ,144,171,173,174,176, 186 nisu u vlasništvu stečajnog dužnika
2.	Odvjetnik Damir Batarel, Trg Hrv.brat.zaj. 2B, Split	71224684672	1.243.925,00	Pravomoćne presude temeljem specijalne punomoći	Sudski postupci: Ovr- 1902/2013, Po-76/14, P- 513/12, Pi-292/12, IP- 1616/04,	
3.	Adriatic Assets doo, Radnička cesta 80, Zagreb	18846383988	7.806.776,96	Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem prava zaloga OV-3791/08	Poslovni prostor u Istarskoj 3 ZU 10235 K.O.Split, Šest zgrada i dvorište u Badalićevoj ul.Zgb ZU 23507 K.O.Grad Zagreb	

4.	Banka Splitsko-Dalmatinska dd u stečaju, 114 brigade 9, Split	25351138943	15.905.627,40	Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem prava zaloga , OV-4083/11	Šest zgrada i dvorište u Badalićevoj ul.Zgb ZU 23507 K.O.Grad Zagreb	
5.	NLB Intrefinanz AG in Liquidation, Beethovenstrasse 48 Zurich, Švicarska	43668676136	32.443.636,19	Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem prava zaloga , OV-7231/2008	Zgrada i dvorište Teslina 20 ZU 3659 K.O. Split, Poslovni prostori u zgradi Vila Velebita ZU 17301 K.O.Split i to: PR 18A i PR18C, Poslovni prostor u Istarskoj ul.3 ZU 10235 K.O. Split	
6.	Adria Handelskonzepte doo, Radnička cesta 80, Zagreb	38257472942	17.091.211,23	Sporazumi o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem prava zaloga , OV-472/04 i OV-9204/07	Poslovni prostori u zgradi Vila Velebita ZU 17301 K.O.Split i to: PR18A, PR18B i PR18C, Poslovni prostori u Istarskoj 3 ZU 10235 K.O.Split	
	UKUPNO		75.977.997,09			

ADUT NEKRETNINE d.o.o., Split
U STEČAJU
1.St-82/15

5. PREGLED IMOVINE I OBVEZA
(ČL.223.SZ)

Pregled imovine stečajnog dužnika temeljen je na knjigovodstvenim podacima iz bilance stanja na dan 31.12.2016. i 23.05.2017.god, kao i na Popisu predmeta stečajne mase.

Pregled obveza stečajnog dužnika temelji se na popisu vjerovnika svrstanih u isplatne redove, a sve po pristiglim prijavama tražbina vjerovnika.

TABELA X Pregled imovine i obveza stečajnog dužnika

AKTIVA	Iznos u kn	PASIVA	Iznos u kn
DUGOTRAJNA MATERIJALNA IMOVINA	832.235	DUGOROČNE OBVEZE	93.360.084
Zemljište	55.695	Obveze prema bankama	93.360.084
Građevinski objekti	776.540	KRA TKOROČNE OBVEZE	25.691.141
KRA TKOTRAJNA IMOVINA	13.674.380	Obveze prema dobavljačima	25.210.883
ZALIHE	13.293.000	Obveze prema zaposlenicima	380.000
Proizvodnja u tijeku	3.700.000	Obveze za poreze i doprinose	100.258
Gotovi proizvodi	9.593.000	UKUPNO PASIVA	119.051.225
POTRAŽIVANJA	381.380		
Potraživanja od kupaca	381.380		
KRA TKOTRAJNA FIN.IMOVINA	630.504		
Depoziti	630.504		
UKUPNO AKTIVA	15.137.119		

U iskazivanju stavaka aktive nekretnine su razvrstane kao i u prethodnim bilancama te je na poziciji dugotrajne imovine prikazana vrijednost poslovnog prostora i zemljišta u Istarskoj ulici.

Na poziciji kratkotrajne imovine na stavci proizvodnje u tijeku prikazana je vrijednost imovine u Vili Velebita i na Špinutu, a na stavci gotovih proizvoda prikazana je vrijednost zemljišta i zgrada u Badalićevoj ulici u Zagrebu.

U prikazu vrijednosti nekretnina korištene su obračunate cijene iz elaborata i procjena iz 2008.god i 2011.god. Vrijednost kratkotrajne imovine umanjena je za iznose koji se odnose na prethodno prodanu imovinu kao i na podatke iznesene u Tabeli III Popis dugotrajne imovine stečajnog dužnika.

Stavke potraživanja od kupaca i depoziti predstavljaju vrijednosti iz bilance na dan 23.05.2017.god.

Takvom metodologijom prikaza vrijednost aktive dužnika iznosi 15.137.119.00 kn.

U prikazu pasive korišteni su podaci iz bilance stanja kao i iz prijave tražbina stečajnih i razlučnih vjerovnika. Potraživanja po kreditima svrstana su kao dugoročne obveze, a kao kratkoročne obveze prikazane su obveze prema dobavljačima.

Vrijednost pasive iznosi 119.051.225,00 kn i višestruko nadmašuje vrijednost aktive.

ADUT NEKRETNINE doo, Split
U STEČAJU
1.St-82/15

6. POPIS PLAĆENIH PRISTOJBI PO PRIJAVAMA TRAŽBINA

TABELA XI Popis uplaćenih pristojbi po prijavama tražbina

R.b.	NAZIV I ADRESA VJEROVNIKA	IZNOS PRIJAVLJENE TRAŽBINE U kn	IZNOS UPLAĆENE PRISTOJBE U kn
1.	Grad Split, Branimirova obala 17, Split	13.228.129,43	Oslobođeni plaćanja pristojbe
2.	Banka Splitsko- Dalmatinska,114 brigade 9, Split	383,99	20,00
3.	Wiener osiguranje Vienna Insurance Group dd, Slovenska ul.24, Zagreb	55.067,52	500,00
4.	Stečajna masa P.S.V.doo, Kneza Domagoja 3, Zmijavci	1.263.802,90	Nije priložen dokaz o uplati
5.	Čistoća doo, Put Plokita, Split	18.806,00	376,12
6.	Zagrebački holding doo, Podružnica Čistoća, Radnička cesta 82, Zagreb	87.326,89	500,00
7.	Credo banka dd u stečaju, Split Zrinjsko- Frankopanska 58	6.780.692,77	500,00
8.	HEP Elektra doo, Ul.Grada Vukovara 37, Zagreb	1.608,82	32,17
9.	Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1,Zagreb	659.310,19	Oslobođeni plaćanja pristojbe
10.	FINA Zagreb, Ul.Grada Vukovara 70	6.917,37	138,34
11.	Hrvatske vode, Ul.Grada Vukovara 22, Zagreb	73.473,95	Oslobođeni plaćanja pristojbe
12.	Hrvatske autoceste, Širolina 4, Zagreb	343,81	6,88

13.	Wiener osiguranje Vienna Insurance Group dd, Slovenska ul.24, Zagreb	8.897.434,16	500,00
14.	Struktor doo, Don Lovre Katića, Solin	1.486.820,31	500,00
15.	Odvjetnik Damir Batarelo, Trg Hrv.brat.zajed.2B, Split	1.243.925,00	Nije priložen dokaz o uplati
16.	RH Porezna uprava, Područni ured Dalmacija	100.257,56	Oslobođeni plaćanja pristojbe
17.	Antun Tonči Mitar, Getaldićeva 38, Split	422.813,79	500,00
18.	Đane Mitar, Getaldićeva 38, Split	422.813,79	500,00
19.	HEP Opskrba doo, Ul.Grada Vukovara 37, Zagreb	8.152,20	163,04
20.	Posojilnica bank eGen, Klagenfurt Paulitschgasse 5-7, Republika Austrija	13.332.895,70	500,00
21.	Hrvatske vode, Ul.Grada Vukovara 22, Zagreb	9.505.056,70	Oslobođeni plaćanja pristojbe
22.	Adriatic Assets doo, Radnička cesta 80, Zagreb	7.806.776,96	500,00
23.	Adria Handelskonzepte doo, Radnička cesta 80, Zagreb	17.091.211,23	500,00
24.	Kreditna banka Zagreb dd, Ul.Grada Vukovara 74, Zagreb	1.390,58	27,81
	UKUPNO	82.495.411,62	5.764,36