

PRIMLJENO:

19-10-2017

Neposredno - predano pošti:  
Obično-preporučeno: 20  
Pošta R  
Primjeraka 1 priloga 84 d.  
Pristojbe: kn, državnim biljezima  
Primio:

**DI – DOM poslovanje nekretninama d.o.o.**  
Rijeka, Slaviše Vajnera Čiče 14  
Nada Barišić, privremena stečajna upraviteljica  
Mirka Jengića 33  
51000 Rijeka

Rijeka, 19. listopada 2017.g.

Nadležni trgovački sud : **TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

Poslovni broj spisa : **St-1444/2016**

Dužnik: **DI – DOM poslovanje nekretninama d.o.o.,** OIB:97572457966  
Rijeka, Slaviše Vajnera Čiče 14

### IZVJEŠĆE

o izvršenom uvidu u knjige i poslovnu dokumentaciju dužnika  
**DI – DOM poslovanje nekretninama d.o.o., Rijeka, Slaviše Vajnera Čiče 14**  
s mišljenjem postoje li pretpostavke za otvaranje stečajnog postupka

#### 1. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 14-St-1444/2016-9 od 18. srpnja 2017.g., pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom DI-DOM poslovanje nekretninama d. o. o. Rijeka, Slaviše Vajnera Čiče 14, OIB: 97572457966, i istim rješenjem sam imenovana privremenim stečajnim upraviteljem, te moram podnijeti Izvješće sudu i dati mišljenje postoje li razlozi ta otvaranje stečajnog postupka i mogu li se imovinom pokriti troškovi postupka.

Navedenim rješenjem naloženo je privremenom stečajnom upravitelju da ispita postoji li razlog za otvaranje stečajnog postupka i ima li dužnik imovine za pokriće troška stečajnog postupka te je privremeni stečajni upravitelj ovlašten pregledati poslovni prostor dužnika, te uvid u knjige i poslovnu dokumentaciju dužnika i nakon toga podnijeti izvješće. Također je naloženo osobama koje vode poslove dužnika da predaju sudu pisano izvješće o financijsko-gospodarskom stanju dužnika.

Prijedlog za otvaranje skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom podnijela je Financijska agencija, a kako se u skraćenom stečajnom postupku nisu ispunili uvjeti za istovremeno otvaranje i zaključenje stečajnog postupka nad dužnikom, sud je obustavio skraćeni stečajni postupak i donio rješenje o pokretanju prethodnog postupka u skladu sa člankom 433. Stečajnog zakona (NN 71/15). Naime dana 10. ožujka 2016. godine vjerovnik ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a podnio je sudu prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom. Prijedlogu je priložio dokumentaciju kojom je učinio vjerojatnim postojanje svoje novčane tražbine prema dužniku.

#### 2. UZROCI GOSPODARSKOG STANJA

Uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci, proizlazi da je dužnik osnovan temeljem Izjave o osnivanju koja je sastavljena 16. studeni 2007.g. Odlukom člana društva od 16. ožujka 2011. godine Izjava o osnivanju izmijenjena je u čl. 2. (tvrtka društva).

Dužnik je upisan u glavnu knjigu trgovačkog registra Trgovačkog suda u Rijeci pod matičnim brojem, 040156588, OIB:97572457966, Rijeka, Slaviše Vajnera Čiče 14.

Djelatnost društva prema registraciji je

POSLOVANJE NEKRETNINAMA

građenje, projektiranje i nadzor nad građenjem

kupnja i prodaja robe na veliko i malo

trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu.

Osnivač društva je Sadija Dilji OIB: 84185675909, Rijeka, Slaviša Vajnera Čiče 4, jedini član d.o.o.

Temeljni kapital je 26.000,00 kn.

Osoba ovlaštena za zastupanje je Sadija Dilji, OIB: 84185675909, Rijeka, Slaviša Vajnera Čiče 14, član uprave, zastupa pojedinačno i samostalno.

Radi udovoljenja rješenju stečajnog suca, a iz razloga da mogu ispitati da li postoji razlog za otvaranje stečajnog postupka i mogu li se imovinom dužnika pokriti troškovi postupka trebala sam izvršiti uvid u poslovne knjige i poslovnu dokumentaciju dužnika, te sam iz toga razloga kontaktirala Sadiju Dilji, člana uprave, telefonski kao i pisanim zahtjevom za dostavu dokumentacije potrebne za izradu Izvješća. Međutim, imenovana mi nije dostavila potrebnu dokumentaciju iako je rekla u telefonskom razgovoru da je opunomćila odvjetnicu Zvezdanu Mađarević koja će se očitovati na upućeni zahtjev. Kako ni zastupnica dužnika po zakonu, kao ni odvjetnica za koju je imenovana izjavila da će dostaviti pisano očitovanje to nisu učinile, na moje ponovne telefonske pozive Sadija Dilji mi je predala dokumentaciju sa građevinskim dozvolama, iz kojeg materijala proizlazi kronologija događanja vezano za realizaciju investicijskog programa pod nazivom „Sunčani brijeg“ a iz istog je vidljivo da je dužnik 2002.g. kupio zemljište od cca 2.800 m<sup>2</sup> na području između Opatije i Matulja poznato kao naselje Tošina s namjerom da na istom izgradi više obiteljskih objekata u nizu veličine P+2 odnosno tri stana po svakom objektu kao naselje Sunčani brijeg. Sagrađene su tri stambene građevine, pod nazivom S1, S2 i S3. , a potom 2005.g., nakon dobivanja građevinskih dozvola započela je izgradnja još tri nova objekta S4., S5 i S6. Dužnik je po završetku objekata, pristupio prodaji stanova, ali se stanovi nisu mogli prodati pravovremeno i po prihvatljivoj cijeni za dužnika, zbog nepostojanja pristupne ceste u punom profilu, a to znači ceste sa dvije kolničke trake i nogostupa. Nakon nastupanja ekonomske krize, još više je pala cijena stanova, pa je sve to bilo razlog i za ne mogućnost vraćanja kredita Erste banci što je dovelo i do blokade dužnikovog računa.

Dana 17. srpnja 2017.g. od HZMO Područna služba u Rijeci, zatraženi su podaci o zaposlenim radnicima, a iz odgovora od 31.07.2017., klasa 140-10/17-12/614, ur.br.363-17-1, proizlazi da kod dužnika nema zaposlenih.

Dana 28. srpnja 2017.g., od MUP-a, Policijske uprave Primorsko goranske zatraženi su podaci o vozilima u vlasništvu dužnika, a iz odgovora od 02. kolovoza 2017.g. broj 511-09-19/2-176-2514/2017/2017 , vidljivo je da dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila.

Dana 18. listopada 2017.g., od FINE Rijeka, pribavljen je **Očevidnik o redoslijedu plaćanja sa obračunatom kamatom (ORP)** te je utvrđeno da društvo DI-DOM poslovanje nekretninama d. o. o. Rijeka, Slaviše Vajnera Čiče 14, OIB: 97572457966, **na dan 18. listopada 2017.godine i nadalje ima blokiran račun** sa evidentiranim neizvršenim osnovama za plaćanje **od 12.680.120,76 kn** što uključuje glavnica i kamate.

Dužnik ne obavlja nikakvu djelatnost, nema zaposlenih i zapao je u financijske poteškoće jer nije uspio prodati nekretnine te nije bio u mogućnosti podmirivati svoje obveze prema banci što je dovelo i do blokade dužnikovog računa.

U ovom Izvješću koristit ću podatke iz GFI za 2012.g., koji su zadnji javno objavljeni. Prema računu dobiti i gubitka za razdoblje od 01.01.-31.12.2012.g., dužnik je ostvario sljedeće poslovne rezultate:

	01.01.-31.12.2011.	01.01.-31.12.2012.
<b>Ukupan prihod</b>	<b>36.605</b>	<b>36.605</b>
Poslovni prihodi	-	-
Financijski prihodi	36.605	36.605
<b>Ukupni rashodi</b>	<b>39.576</b>	<b>183.080</b>
Poslovni rashodi	39.576	160.618
Financijski rashodi	-	22.462
Dobit ili gubitak prije oporezivanja	-2.971	-146.475
Porez na dobit	-	-
Dobit ili gubitak razdoblja	-2.971	-146.475

### 3. IMOVINA DUŽNIKA

Prema financijskim izvještajima i to bilanci na dan 31.12.2012., dužnik iskazuje sljedeću imovinu:

	01.01.-31.12.2011.	01.01.- 31.12.2012.
<b>Dugotrajna imovina</b>	<b>1.104.237</b>	<b>995.657</b>
Materijalna imovina	101.949	-
Dugotrajna financijska imovina	985.130	978.499
Potraživanja	17.158	17.158
<b>Kratkotrajna imovina</b>	<b>9.575.160</b>	<b>9.620.991</b>
-zalihe	7.228.039	7.233.039
-potraživanja	2.347.121	2.387.952

Uvidom u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija utvrđeno je da je dužnik vlasnik nekretnina upisanih u

**k.č.br.2209/3** dvorište i stambena zgrada, Matuljska cesta, ukupne površine 270 m2, upisano u **zk.ul.2072, k.o. Matulji i to**

**-1.suvlasnički dio: 28/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)** ; Stan u prizemlju površine 85,22 m2, na nacrtu označeno br. 1

**-3. suvlasnički dio: 43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3);** Stan na II katu pov. 129,60 m2 sa mansardnim dijelom u pov. od 41,43 m2, sve na nacrtu označeno br. 3

**k.č.br.2209/6** dvorište, dvorište i stambena zgrada, Matuljska cesta, ukupne površine 272 m2, upisano u **zk.ul.2066, k.o. Matulji i to**

- **4. suvlasnički dio: 1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 1.** Stan br. 1 B u prizemlju zgrade, koji se sastoji od predprostora, sobe, kupaonice, dnevnog boravka i kuhinje, te natkrivene terase, korisne površine 37,23 m<sup>2</sup>, na nacrtu sve označeno žutom bojom

**k.č.br.2209/1** dvorište i stambena zgrada, Matuljska cesta, ukupne površine 360 m<sup>2</sup>, upisano u **zk.ul.2071, k.o. Matulji i to**

- **3. suvlasnički dio: 46/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)** Stan na II katu pov. 79,29 m<sup>2</sup> sa mansardnim dijelom od 60,20 m<sup>2</sup>, sve na nacrtu označeno br. 3

**k.č.br. 2209/4 Šaletovo**, dvorište , površine 507 m<sup>2</sup>, upisano u **zk.ul.3223 k.o. Matulji**

**k.č.br.2209/7 Matuljska cesta**, izgrađeno zemljište i dvorište ukupne površine 397 m<sup>2</sup>, upisano u **zk.ul.2065 k.o. Matulji**

Na navedenim nekretninama je **upisano založno pravo** u korist trećih osobe.

Na **svim nekretninama** je temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju hipoteke na nekretnini ES 960/04 od 2.prosinca 2004, koji ima snagu jav.bilj. akta br.OU-3411/2004, **upisano je pravo zaloga** , u iznosu od kunske protuvrijednosti EUR 1.550.000,00 s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom, u korist:**ERSTE I STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A, kao i založno pravo u korist MAJIĆ TRZUN DUBRAVKE, OIB:63625747456, Zagreb, Trg kralja Tomislava 7**, temeljem rješenja Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., radi naplate novčane tražbine u iznosu **od 1.980.000,00 kuna** sa svim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sukladno predmetnom rješenju, sa prvenstvanim redom rješenja o ovrsi br. Ovr.353/2008.

Na **nekretninama** upisanim u **zk.ul 3223 k.o. Matulji k.č. 2209/4** u naravi dvorište površine 507 m<sup>2</sup> temeljem rješenja Općinskog suda u Opatiji od 17. listopada 2008., posl. br. Ovr - 446/08 upisano je pravo zaloga u iznosu **od 526.628,32 kn** sa zakonskim zateznim kamatama na iznos od 380.504,77 kn od dana dospijeca 01.04.2008. pa do isplate po stopi od 18 % godišnje, a na iznos od 146.123,55 kn od dana dospijeca 14. veljače 2006. do 31. prosinca 2007. po stopi od 15 % godišnje, a od 1. siječnja 2008. pa do isplate po stopi od 14 % godišnje sukladno Uredbi o visini stope zatezne kamate kao i troškova ovog postupka u iznosu od 5.270,00 kn u zakonsku zateznu kamatu po stopi od 14 % počev od dana donošenja rješenja pa do isplate, te event. daljnjih troškova postupka, u korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 52634238587, PODRUČNI URED RIJEKA.**

Na nekretninama dužnika upisanim u **zk.ul.br. 2071 k.č.2209/1, zk.ul.br.2072 k.č.br.2209/3 i zk.ul. br. 2065 k.č. 2209/7** temeljem rješenja OS Opatija, posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., **uknjiženo je pravo zaloga** radi naplate novčane tražbine u iznosu od **55.615,25** kuna sa svim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sukladno predmetnom rješenju, sa prvenstavnim redom rješenja o ovrsi br. Ovr-674/2011, za korist: **OPĆINA MATULJI, OIB: 23730024333, MATULJI, TRG M.TITA 11.**

Na nekretninama dužnika upisanim u **zk.ul.br. 2071 k.č.2209/1, zk.ul.br.2072 k.č.br.2209/3**



temeljem sudskog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., uknjiženo je pravo zaloge radi namirenja novčane tražbine u iznosu od 345.218,26 kuna sa svim kamatama, naknadama i troškovima sukladno predmetnom rješenju, sa prvenstvenim redom rješenja o ovrsi br. Ovr-152/2012, za korist: **TOMIŠIĆ MATIJA, MATULJI, MATULJSKA CESTA 19 F.**

#### 4. OBVEZE DUŽNIKA

Prema financijskoj dokumentaciji na dan 31.12.2012.g. dužnik iskazuje:

<b>Dugoročne obveze u iznosu od</b>	<b>11.805.956</b>
<b>Kratkoročne obveze u iznosu od</b>	<b>1.784.165</b>


Financijska izvješća i to bilanca i račun dobiti i gubitka sačinjeni su sa stanjem na dan 31.12.2012.g., nakon toga dužnik više nije predavao financijska izvješća.

#### 5. MIŠLJENJE

Nakon provedenog prethodnog postupka, te uvidom u financijska izvješća koja su javno objavljena, kao i Očevidnik o redoslijedu plaćanja na dan 18.10.2017., vidljivo je da je dužnik nesposoban za plaćanje jer je iz izlista Očevidnika o redoslijedu plaćanja vidljivo da dužnik ima jednu ili više evidentiranih osnova za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana koje je trebalo, na temelju valjanih osnova za plaćanje, bez pristanka dužnika naplatiti s njegovog računa, pa slijedom toga kod dužnika postoje uvjeti za otvaranje stečajnog postupka, a to je postojanje stečajnog razloga iz čl.6. st. 2. Stečajnog zakona, **nesposobnost za plaćanje**.

Dužnik je vlasnik imovine koja je dovoljna za namirenje troškova stečajnog postupka, te se predlaže da sud donese odluku o otvaranju stečajnog postupka.

Nada Barišić, priv.šteč.upraviteljica



- Prilog:
- e zemljišno knjižni izvadak - x6
  - bilanca i račun dobiti i gubitka od 01.01. 2012. do 31.12.2012.
  - uvjerenje MUP-a, Policijske uprave Primorsko-goranske 02.08.2017. , broj.511-09-19/2-176-2514/2017
  - odgovor HZMO Područna služba u Rijeci, Klasa.140-10/17-12/614, ur.broj:363-17-1
  - zahtjev upućen zastupnici dužnika po zakonu i vraćena povratnica
  - očevidnik o redoslijedu plaćanja sa obračunatom kamatom FINA Rijeka od 18.10. 2017.