

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

Rijeka, 25. siječnja 2018.g.

PRIMLJENO:

29-01-2018

~~Neposredno~~ predano pošti:  
Obično-preporučeno: 20  
Pošta: R  
Primjeraka: 1 priloga 19 67  
Pristojbe: kn, državnim biljezima  
Primo

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O GOSPODARSKOM POLOŽAJU  
DUŽNIKA I NJEGOVIIM UZROCIMA  
ZA IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE**

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

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

Dužnik: **DI – DOM poslovanje nekretninama d.o.o., u stečaju**

OIB:97572457966

Rijeka, Slaviše Vajnera Čiče 14

## 1.UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 14-St-1444/2016-14 od 08. studenog 2017.g., otvoren je stečajni postupak nad dužnikom **DI – DOM poslovanje nekretninama d.o.o.** Rijeka, Slaviše Vajnera Čiče 14, OIB: 97572457966, te sam navedenim rješenjem imenovana stečajnim upraviteljem, a rješenje je istog dana objavljeno i na mrežnim stranicama e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Rijeci., te su pozvani vjerovnici viših isplatnih redova da u roku od 60 dana od objave rješenja o otvaranju stečaja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča, u skladu sa pravilima Stečajnog zakona prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju, a ročište na kojem će se ispitati prijavljene tražbine zakazano je za dana 13. veljače 2018.g.

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

### Osnovni matični podaci

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

-2-

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.

Dužnik je pretežno obavljao djelatnost izgradnje nekretnina za prodaju na tržištu, a jedini projekt koji je bio u tijeku prije otvaranja stečaja je projekat „Sunčani brijeg“, u sklopu kojeg je dužnik kao investitor gradio šest objekata sa stanovima namjenjenim prodaji.

Dužnik ne obavlja nikakvu djelatnost, nema zaposlenih i zapao je u financijske poteškoće jer uslijed krize na tržištu nije uspio prodati stanove, te nije bio u mogućnosti podmiriti svoje obveze pa ni vraćati kredit Erste banci, što je dovelo i do blokade dužnikovog računa. Osim navedenog, dodatan problem prilikom prodaje stanova bila je i prilazna cesta koja još uvijek nije izgrađena.

## 2. Obavljene radnje stečajnog upravitelja

Imenovanjem za stečajnoga upravitelja, preuzela sam obveze koje proističu iz čl. 89. SZ i temeljem toga poduzela sam i izvršila propisane radnje, i to:

- dala izraditi novi pečat
- utvrdila imovinu koja čini stečajnu masu, popis predmeta stečajne mase (čl. 221. SZ), uvidom u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, zemljišno knjižni odjel.
- napravljen je popis vjerovnika prema zaprimljenim prijavama tražbina (čl. 222 SZ),
- na osnovu poslovne dokumentacije i pristiglih prijava tražbina napravljen je pregled imovine i obveza (čl. 223 SZ),
- izvješće o gospodarskom stanju (čl. 227. SZ),
- zaprimanje prijava tražbina stečajnih vjerovnika, izvršene pripremne radnje za njihovo ispitivanje na ispitnom ročištu na osnovu zaprimljene dokumentacije,
- nije otvoren transakcijski račun stečajnog dužnika, jer za to nema još potrebe, a time ne postoji ni obveza plaćanja bankovne naknade.

Nakon otvaranja stečaja, upućen je poziv ranijoj zastupnici dužnika po zakonu, Sadiji Dilji, radi predaja poslovne dokumentacije dužnika i ključeva stanova u vlasništvu stečajnog dužnika, te davanje obavijesti potrebnih za vođenje stečajnog postupka.

Ranija zastupnica dužnika po zakonu, predala je dana 26. siječnja 2018.g. stečajnoj upraviteljici poslovnu dokumentaciju stečajnog dužnika koja je neuredno vođena i neuredno posložena i nepregledna.

Dužnik nije vodio poslovne knjige ni predavao financijska izvješća, te je zadnje financijsko izvješće predano za 2012., i isto je javno objavljeno, a od tada po navodima ranije zakonske zastupnice nije bilo financijskih sredstava za plaćanje knjigovodstvenih usluga.

Kod dužnika u momentu otvaranja stečaja nije bilo zaposlenih radnika. Prema usmenim navodima ranije zastupnice dužnika po zakonu, nema dugovanja prema radnicima na ime neto plaće.

-3-

**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 ( trgovačka roba)      | 7.228.039          | 7.233.039           |
| -potraživanja                  | 2.347.121          | 2.387.952           |

**Nekretnine**

Iz zemljišnoknjižnih izvadaka utvrđeno je da je dužnik vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, zemljišnoknjižni odjel Opatija, upisanih u

- **zk.ul.br. 2071 k.o. Matulji**

-**k.č.br.2209/1** u naravi Matuljska cesta ukupne površine 360 m2, sastoji se od dvorišta površine 254 m2 i stambene zgrade površine 106 m2, Matuljska cesta i to

**3. Suvlasnički dio: 46/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) u naravi stan na II katu** površine 79,29 m2 sa mansardnim dijelom od 60,20 m2, sve na nacrtu označeno br. 3

- **zk.ul.br. 2072 k.o. Matulji**

**k.č.br.2209/3** dvorište površine 185 m2 i i stambena zgrada, površine 85, Matuljska cesta, ukupne površine 270 m2,

**-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

- **zk.ul. br. 2066 k.o. Matulji**

**k.č.br.2209/6** dvorište površine 105 m2, dvorište pov.56 m2 i stambena zgrada pov. 111 m2, Matuljska cesta, ukupne površine 272 m2, 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, kupaoalice, dnevnog boravka i kuhinje, te natkrivene terase, korisne površine 37,23 m2, na nacrtu sve označeno žutom bojom

- **zk.ul. br. 2065 k.o. Matulji (Objekt S-6)**

**k.č.br.2209/7 Matuljska cesta**, izgrađeno zemljište i dvorište ukupne površine 397 m2,

- **zk.ul.3223 k.o. Matulji**

**k.č.br. 2209/4 Šaletovo**, dvorište, površine 507 m<sup>2</sup>, i to 1. Vlasnički dio:1/1

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

Na **svim nekretninama** je temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju hipotekom na nekretnini ES 960/04 od 2.prosinca 2004. Solemniziran od strane javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeke pod posl. br.OU-3411/2004, s pripadajućim neksom br. 1 od 15.07.2008. solemniziranim od strane javnog bilježnika Marije Grozdanić-Dekleva iz Rijeke, pod posl.br. OV-19298/2008 i aneksom br. 2 od 24.06.2009., **upisano je pravo zaloga**, u iznosu od **kunske protuvrijednosti EUR 1.550.000,00** s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom, u korist:**ERSTE& STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A.**

**Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom do dana otvaranja stečaja, prema Obavijesti** navedenog razlučnog vjerovnika **iznosi 21.100.452,30 kn.**

**Na nekretninama upisanim u**

**-zk.ul.br. 2071 k.o. Matulji k.č.br.2209/1** u naravi Matuljska cesta ukupne površine 360 m<sup>2</sup>, sastoji se od dvorišta površine 254 m<sup>2</sup> i stambene zgrade površine 106 m<sup>2</sup>, Matuljska cesta i to

**3. Suvlasnički dio: 46/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) u naravi stan na II katu** površine 79,29 m<sup>2</sup> sa mansardnim dijelom od 60,20 m<sup>2</sup>, sve na nacrtu označeno br. 3;

**- zk.ul.br. 2072 k.o. Matulji i to k.č.br.2209/3** dvorište površine 185 m<sup>2</sup> i i stambena zgrada, površine 85, Matuljska cesta, ukupne površine 270 m<sup>2</sup>,

**-1.suvlasnički dio: 28/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) ; Stan u prizemlju** površine **85,22 m<sup>2</sup>**, na nacrtu označeno br. 1

**-3. suvlasnički dio: 43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3); Stan na II katu** pov. 129,60 m<sup>2</sup> sa mansardnim dijelom u pov. od 41,43 m<sup>2</sup>, sve na nacrtu označeno br. 3;

**- zk.ul. br. 2065 k.o. Matulji (Objekt S-6) k.č.br.2209/7 Matuljska cesta**, izgrađeno zemljište i dvorište ukupne površine 397 m<sup>2</sup>,

**- zk.ul.3223 k.o. Matulji k.č.br. 2209/4 Šaletovo**, dvorište, površine 507 m<sup>2</sup>, i to 1. Vlasnički dio:1/1

**upisano je 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 kamata, naknadama i troškovima sukladno predmetnom rješenju, sa prvenstvanim redom rješenja o ovrsi br. Ovr.353/2008.

Razlučni vjerovnik Majić Trzun Dubravka nije dostavila obavijest o razlučnom pravu, ali temeljem stanja u zemljišnim knjigama, utvrđeno je da ista ima razlučno pravo te tražbina iznosi 1.980.000,00 kn na ime glavnice.

**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 kamata 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



-5-

rješenja pa do isplate, te event. daljnjih troškova postupka, u korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 52634238587, PODRUČNI URED RIJEKA.**

**Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom do dana otvaranja stečaja, prema Obavijesti navedenog razlučnog vjerovnika iznosi 507.607,34kn.**

Na nekretninama dužnika upisanim u

**-zk.ul.br. 2071 k.o. Matulji k.č.br.2209/1** u naravi u naravi Matuljska cesta ukupne površine 360 m<sup>2</sup>, sastoji se od dvorišta površine 254 m<sup>2</sup> i stambene zgrade površine 106 m<sup>2</sup>, Matuljska cesta i to

**3. Suvlasnički dio: 46/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)** u naravi stan na II katu površine 79,29 m<sup>2</sup> sa mansardnim dijelom od 60,20 m<sup>2</sup>, sve na nacrtu označeno br. 3;

**- zk.ul.br. 2072 k.o. Matulji i to k.č.br.2209/3** dvorište površine 185 m<sup>2</sup> i i stambena zgrada, površine 85, Matuljska cesta, ukupne površine 270 m<sup>2</sup>,

**-1.suvlasnički dio: 28/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)** ; Stan u prizemlju površine 85,22 m<sup>2</sup>, na nacrtu označeno br. 1

**-3. suvlasnički dio: 43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3);** Stan na II katu pov. 129,60 m<sup>2</sup> sa mansardnim dijelom u pov. od 41,43 m<sup>2</sup>, sve na nacrtu označeno br. 3;

**- zk.ul. br. 2065 k.o. Matulji (Objekt S-6) k.č.br.2209/7 Matuljska cesta**, izgrađeno zemljište i dvorište ukupne površine 397 m<sup>2</sup>,

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.**

**Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom do dana otvaranja stečaja, prema Obavijesti navedenog razlučnog vjerovnika iznosi 474.339,92 kn.**

Na nekretninama dužnika upisanim u

**-zk.ul.br. 2071 k.o. Matulji k.č.br.2209/1** u naravi u naravi Matuljska cesta ukupne površine 360 m<sup>2</sup>, sastoji se od dvorišta površine 254 m<sup>2</sup> i stambene zgrade površine 106 m<sup>2</sup>, Matuljska cesta i to

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

**- zk.ul.br. 2072 k.o. Matulji i to k.č.br.2209/3** dvorište površine 185 m<sup>2</sup> i i stambena zgrada, površine 85, Matuljska cesta, ukupne površine 270 m<sup>2</sup>,

**-1.suvlasnički dio: 28/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)** ; Stan u prizemlju površine 85,22 m<sup>2</sup>, na nacrtu označeno br. 1

**zk.ul. br. 2066 k.o. Matulji , k.č.br.2209/6** dvorište površine 105 m<sup>2</sup>, dvorište pov.56 m<sup>2</sup> i stambena zgrada pov. 111 m<sup>2</sup>, Matuljska cesta, ukupne površine 272 m<sup>2</sup>, 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, temeljem sudskog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., uknjiženo je pravo zaloga 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.**

-6-

Razlučni vjerovnik Matija Tomišić nije dostavio obavijest o razlučnom pravu, ali je temeljem stanja u zemljišnim knjigama, utvrđeno da njegova tražbina iznosi 345.218,26 kuna na ime glavnice, kojoj još treba pribrojiti kamate, naknade i troškove.

### Sudski sporovi u tijeku

Kako još uvijek nisu preuzeti sudski predmeti od odvjetnice koja je zastupala stečajnog dužnika kao jednu od stranaka u postupcima pred sudovima prije otvaranja stečaja, stečajna upraviteljica je iz prijave tražbine jednoga od vjerovnika saznala o tijeku parničnog postupka.

Na **Općinskom sudu u Rijeci**, u tijeku je parnični postupak u pravnoj stvari **tužitelja Ivana Percača iz Čakovca**, ZAVNOH-A br. 31, OIB:59788484540, zastupanog po odvjetniku Predragu Kovačiću iz Rijeke i tuženika DI-DOM d.o.o., u stečaju, radi stjecanja prava vlasništva i izdavanja tabularne isprave, koji se vodi **pod posl.br. P-1367/16**. Tužitelj je pokrenuo postupak navodeći da je nekretninu-stan koji se nalazi u prizemlju zgrade sagrađene na **k.č.br.2209/6 zk.ul. br. 2066 k.o. Matulji 4. suvlasnički dio: 1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 1. Stan br. 1 B** u prizemlju zgrade, koji se sastoji od predprostora, sobe, kupaoalice, korisne površine 37,23 m<sup>2</sup> u nacrtu sve označeno žutom bojom, a predmetom je navedenog postupka, naslijedio od svoje pok. supruge Elizabete Percač koja je stan stekla temeljem kupoprodajnog ugovora od 14.01.2006. i aneksa kupoprodajnom ugovoru sklopljenog 19.03.2008. Navedenim aneksom kupac se obvezao da će preostali iznos kupoprodajne cijene u iznosu od 5.300,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti na dan isplate po srednjem tečaju HNB, isplatiti prodavatelju nakon što prodavatelj izda tabularnu ispravu. Rješenjem OS u Rijeci od 14. studenog 2017.g. prekinut je postupak u navedenoj pravnoj stvari jer je nad tuženikom otvoren stečajni postupak.

### Korisnici stanova koji su u vlasništvu stečajnog dužnika

Prema usmenim navodima ranije zastupnice dužnika po zakonu, Sadije Dilji sve stanove koji su u vlasništvu stečajnog dužnika prema stanju u zemljišnim knjigama, osim **stana na II katu površine 79,29 m<sup>2</sup> sa mansardnim dijelom od 60,20 m<sup>2</sup>, sve na nacrtu označeno br. 3**, u stambenoj zgradi sagrađenoj na **k.č.br.2209/1 zk.ul. 2071 k.o. Matulji** koji je **u posjedu stečajnog dužnika**, (ključeve još uvijek ima Sadija Dilji), su u posjedu drugih osoba i to kako slijedi:

-- **4. suvlasnički dio: 1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 1Stan br. 1 B** u prizemlju zgrade sagrađene na **k.č.br.2209/6 zk.ul. 2066 k.o.o. Matulji** koji se sastoji od predprostora, sobe, kupaoalice, dnevnog boravka i kuhinje, te natkrivene terase, **korisne površine 37,23 m<sup>2</sup>**, na nacrtu sve označeno žutom bojom u posjedu je **IVANA PERCAČA-** koji je dostavio obavijest o izlučnom pravu navodeći pravnu osnovu izlučnog prava: kupoprodajni ugovor od 14.01.2006., i rješenje o nasljeđivanju.

- **1.suvlasnički dio: 28/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) ; stan u prizemlju površine 85,22 m<sup>2</sup>**, na nacrtu označeno br. 1 koji se nalazi u **zgradi sagrađenoj na k.č.br.2203/3 upisanoj u zk.ul. 2072 k.o. Matulji**, površine **85,22 m<sup>2</sup>**, koristi osoba imenom NENA čije prezime joj nije poznato i navodno je ista dala kaparu na navedeni stan;

- **3.suvlasnički dio: 43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO ( E-3) stan na II katu pov. 129,60 m<sup>2</sup> sa mansardnim dijelom u pov. od 41,43 m<sup>2</sup>**, sve na nacrtu označeno br. 3 koji se nalazi u **zgradi sagrađenoj na k.č.br.2209/3 upisanoj u zk.ul. 2072 k.o. Matulji**, u posjedu je

-7-

**Odvjetnice ZVJEZDANE MAĐAREVIĆ** – koja je dostavila obavijest o izlučnom pravu kao što je vidljivo iz njene Obavijesti o izlučnom pravu, u kojoj se navodi pravna osnova izlučnog prava: Ugovor od 01.04.2015., koji nije dostavljen, a isti stečajna upraviteljica nije pronašla niti u preuzetoj dokumentaciji od stečajnog dužnika;

**-stan br.2 u objektu S6 –I kat** sastoji se od tri sobe, hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, kupaoalice, WC,terase, površine **80 m2** koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na **k.č.br.2209/7 zk.ul. 2065 k.o.Matulji**, u posjedu je **ZEMKE GRAČIĆ**, Rijeka, Hosti 102/2 koja je dostavila obavijest o izlučnom pravu; navodeći pravnu osnovu izlučnog prava:kupoprodajni ugovor od 28.11.2011.g.

**- stan br. 4 u objektu S6- II kat** koji se sastoji od dvije sobe, hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, kupaoalice, Wc, površine **84 m2** koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na **k.č.br.2209/7 zk.ul. 2065 k.o.Matulji** u posjedu je **ŽELJKE RAJIĆ** – Matuljska cesta 19F koja je dostavila obavijest o izlučnom pravu i pravnu osnovu izlučnog prava: kupoprodajni ugovor od 26.06.2006.

U stambenom **objektu S-6** izgrađenom na **k.č.br.2209/7 zk.ul. 2065 k.o.Matulji**, nalaze se još dva stana, te jedan koristi **MATIJA TOMIŠIĆ**, koji ima upisano razlučno pravo na nekretninama kako je naprijed navedeno u iznosu od 345.218,26 kn dok drugi stan po navodima Sadije Dilji koristi osoba čije joj ime i prezime nije poznato, ali je isto znano njenom suprugu.

Do skupštine vjerovnika ( izvještajnog ročišta) pokušati ću saznati imena osoba koje koriste stanove, a u ovom momentu mi nisu poznate.

Objekat tzv. S-6 koji je sagrađen na **k.č.br.2209/7 zk.ul. 2065 k.o.Matulji**, nije ucrtan u zemljišne knjige, te su od strane Erste banke angažirane stručne osobe za poduzimanje potrebnih radnji vezano za upis navedenog objekta u zemljišne knjige.

U tijeku je parcelacija u svrhu ishodenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice za izradu parcelacijskog elaborata na k.č.br. 2209/1, 2209/2 i 2209/3 k.o. Matulji čiji će podnositelj zahtjeva biti Erste&Steiermarkische Bank d.d., Rijeka i navedene čestice će se spojiti u jednu česticu, te je u tu svrhu stečajna upraviteljica i potpisala Izjavu da se slaže s prijedlogom parcelacije ucrtanom na kopiji katastarskog plana u svrhu ishodenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice za izradu parcelacijskog elaborata.

#### 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.

Navedene obveze u poslovnim knjigama nisu ažurirane, te će se stanje obveza uskladiti prema pristiglim prijavama tražbina nakon ispitnog ročišta.

### Tražbine vjerovnika prema zaprimljenim prijavama

Zaprimljeno je 14 (slovima: četrnaest) prijava tražbina koje su uvrštene u Tablicu prijavljenih tražbina vjerovnika. Stečajni vjerovnici su prijavili tražbine u ukupnom iznosu od 26.111.483,44 kn, od čega se na prvi viši isplatni red odnosi 52.309,75 kn (neto plaće su po navodima bivše zz plaćene), a na drugi viši isplatni red odnosi se 26.059.173,69 kn.

Vjerovnici Erste&Steiermarkische bank d.d., Republika Hrvatska i Općina Matulji dostavili su **obavijest kao razlučni vjerovnici**, obrazlažući pravnu osnovu svog razlučnog prava kao i imovinu nad kojom polaže svoje razlučno pravo.

**Temeljem stanja u zemljišnim knjigama** utvrđeno je da su upisana i razlučna prava u korist vjerovnika Dubravke Majić Trzun iz Zagreba i Matije Tomišića iz Matulja.

**Obavijesti o izlučnom pravu** dostavili su vjerovnici **Ivan Percač** iz Čakovca, ZAVNOH-A 31, **Željka Rajić** iz Matulja, Matuljska cesta F, **Zemka Gračić**, iz Rijeke, Hosti 102/2 i **odvjetnica Zvezdana Mađarević**, iz Rijeke, Matije Gupca 16, a sve je vidljivo u Tablici izlučnih prava.

Popis vjerovnika prema prijavama tražbina (čl.222. SZ)

|     |                            |               |
|-----|----------------------------|---------------|
| 1.  | HRVATSKI TELEKOM d.d.....  | 92.523,73     |
| 2.  | VIP net d.o.o.....         | 18.744,15     |
| 3.  | HRVATSKE VODE .....        | 6.176,89      |
| 4.  | IVAN PERCAČ.....           | 409.457,68    |
| 5.  | LIBUKOM JURDANI d.o.o..... | 48.783,66     |
| 6.  | OPĆINA MATULJI .....       | 829.194,54    |
| 7.  | RH .....                   | 581.260,33    |
| 8.  | BELANŽ d.o.o.....          | 361.532,82    |
| 9.  | ŽELJKA RAJIĆ .....         | 980.115,86    |
| 10. | ZEMKA GRAČIĆ.....          | 1.040.472,86  |
| 11. | GRAD RIJEKA .....          | 18.044,37     |
| 12. | ERSTE BANKA d.d.....       | 21.100.452,30 |
| 13. | HEP ELEKTRA d.o.o.....     | 75.822,25     |
| 14. | ZVJEZDANA MAĐAREVIĆ .....  | 548.902,00    |

### 5. Predračun troškova stečajnog postupka

Stečajni upravitelj podnosi predračun troškova stečajnog postupka za razdoblje od godinu dana od otvaranja postupka

|         | Opis troška i naziv pružatelja usluge  | Iznos     |
|---------|--|-----------|
| 1.      | Troškovi knjigovodstvenih usluga (izrada redovitih mjesečnih izvješća, te izrada godišnjih izvješća – FINA, MF, Porezna uprava, troškovi javne objave) | 10.000,00 |
| 2.      | Troškovi platnoga prometa  | 500,00    |
| 3.      | Materijalni troškovi stečajnog upravitelja (poštarina, izrada pečata, troškovi telefona, putni troškovi i drugo)                                       | 3.000,00  |
| 4.      | Troškovi oglašavanja prodaje nekretnina  | 4.000,00  |
| 5.      | Troškovi procjene nekretnina   | 7.000,00  |
| Ukupno: |  | 24.500,00 |



Napomena:

\*) u predračun troškova provedbe stečajnog postupka, nisu uključeni troškovi nagrade stečajnog upravitelja koja se utvrđuje u odnosu na vrijednosti unovčene stečajne mase i to nakon održanog završnog ročišta u skladu sa člankom 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnih upravitelja (NN 105/15), kao ni eventualni troškovi odvjetnika.

## 6. Pregled imovine i obveza stečajnog dužnika

### POČETNA STEČAJNA BILANCA

|  |               |
|--|---------------|
| IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA(STEČAJNA MASA)         |               |
| Nekretnine                                       | 7.233.039     |
| OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA                         |               |
| predračun troškova stečajnog postupka            | 24.500,00     |
| Prijavljene tražbine prvog višeg isplatnog reda  | 52.309,75     |
| Prijavljene tražbine drugog višeg isplatnog reda | 26.059.173,69 |
| ukupne obveze                                    | 26.135.983,44 |
| Tražbine razlučnih vjerovnika                    | 24.407.617,82 |

Napomena:

Iz pregleda je razvidno da imovina dužnika na dan otvaranja stečaja iznosi 7.233.039,00 kn, koja je utvrđena prema podacima iz knjigovodstvene dokumentacije 2012. godine, dok će biti potrebno istu procijeniti po ovlaštenom vještaku, a ukupne obveze iznose cca 26.135.983,44 kn, a u ovom iznosu sadržane su i tražbine razlučnih vjerovnika u iznosu od 24.407.617,82kn, pa će se iz stečajne mase podmiriti samo troškovi stečajnog postupka, obveze stečajne mase i djelomično razlučni vjerovnik Erste banka.

Nakon ispitnog ročišta znati će se iznos priznatih tražbina kako prvog višeg isplatnog reda tako i drugog višeg isplatnog reda.

## 7. Izvješće o gospodarskom stanju stečajnog dužnika

Prikaz poslovanja dužnika – prikaz računa dobiti i gubitka na dan 12.10.2012.

Prema računu dobiti i gubitka za razdoblje od 01.01.2017. do 12.10.2017. godine, dužnik je ostvario ukupne prihode od 36.605,00 kn i koji se odnose na financijske prihode.

Ukupni rashodi iznose 183.080,00 kn, a odnose se na poslovne rashode u iznosu od 160.618,00 kn i financijske rashode u iznosu od 22.462,00 kn, dok gubitak za navedeno razdoblje iznosi 146.475,00 kn.

## 8. Prijedlozi odluka

Shodno iznesenom, stečajni upravitelj predlaže da stečajni vjerovnici na ročištu donesu sljedeće

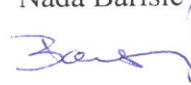
-10-

Odluke

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima i do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja,
2. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju temeljem čl. 230.st.2.toč.4 Stečajnog zakona za izdavanje punomoći odvjetniku radi zastupanja u eventualnim sudskim i upravnim postupcima

**DI-DOM**  
poslovanje nekretninama  
d.o.o. u stečaju  
RIJEKA

Stečajni upravitelj  
Nada Barišić



Prilog: - e zemljišno knjižni izvadak - x6  
- bilanca i račun dobiti i gubitka od 01.01. 2012. do 31.12.2012.  
- zahtjev upućen zastupnici dužnika po zakonu i vraćena povratnica  
- izvod iz katastarskog plana