

" 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.bijelic@si.t-com.hr

U Šibeniku, 20. listopada 2017.

7 St-592/13

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

Primljeno iz ruke  preko pošte, dne 20.10.2017.

Predano za poštu obično-preporučeno dne 20.10.2017.

Pošta R

Broj primjeraka priloga

Faksirano

②

Potpis:



Obrazac 20

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
Stalna služba u Šibeniku

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

Izvjescje 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.

1.2. Nekretnine u Benkovcu

Nekretnine:

- Čest. zgr. 1693/3 povr. 1437m2 i čest. zgr. 1693/4, povr. 1082 m2, sve Ž.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 zk 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 omogućiti 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 u Benkovcu (prije se koristila el energija od Regionalna veletržnica Benkovac d.d. "u stečaju", odnosno njihovog zakupca OSTREA d.o.o. Snakovci)
- preuzet priključak struje u Zadru do 150 KW od DIMO d.o.o. u stečaju, prilikom preuzimanja nekretnina
- 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.
- izvršen priključak vode
- u tijeku je pribavljanje građevinske i uporabne dozvole

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.

1.3. 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. U ovršnom postupku Ovr-741/15 zakazano je 2. ročište za prodaju za dan 29.11.2017. za utvrđenu vrijednost nekretnine od 3.615.139,56 kn, s tim da se ista nekretnina ne može prodati ispod 1/2 utvrđene vrijednosti odnosno ispod 1.807.569,78 kn.

1.4. Prodaja nekretnina

Nekretnine:

- u Benkovcu: 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.
- u Zadru - nekretnine iz t.1.1. ovog Izvješća u Gaženici u Zadru, se još nisu prodavale u stečajnom postupku, jer su naknadno preuzete od bivšeg posjednika DIMO d.o.o. u stečaju.

Rješenjem o prodaji od 09. lipnja 2017. određena je prodaja svih nekretnina (4. prodaja nekretnina u Benkovcu i 1. prodaja nekretnina u Zadru) ali nije doneseno Rješenje o prodaji (nije zakazan datum prodaje, niti određeni uvjeti prodaje).

Na sjednici Skupštine od 26. siječnja 2017. donesena je Odluka o načinu prodaje:

"na način da se nekretnine u Benkovcu i okolno zemljište koje je u vlasništvu Veletržnice Benkovac prodaje u ovom stečajnom postupku a sve sukladno odlukama skupštine vjerovnika i Veletržnice Benkovac, a u Zadru prodaju po procijenjenim vrijednostima iz 2015.g.,... te da se svako slijedeće ročište spušta cijena za 10% od cijena koje su u ovim navedenim procjenama."

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, troškovi priključaka električne energije i vode, pribavljanja građevinske dozvole i drugi troškovi.

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.1.3. ovog Podneska.

4. Dosadašnje radnje

Neke od nekretnina za koje je bilo interesa su date u zakup uz suglasnost razlučnih vjerovnika i od zakupa se financiraju troškovi stečajnog postupka, te na taj način se:

- ostvaruju prihodi
- 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 II 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 - Nisu bile niti evidentirane u zemljišnim knjigama, jer je na pravomoćnu presudu uložio reviziju ovršenik - 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 Rješenje o predaji u posjed temeljem pravomoćne presude Ovr-1004/2007 od 28. travnja 2011.

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 što prije oglasiti prodaju nekretnina temeljem već donesenog Rješenja o prodaji od 09. lipnja 2017. temeljem Odluke Skupštine da se cijene smanjuju za daljnjih 10% od procijenjene osnovice, na svakom slijedećem ročištu prodaje.

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

Stečajni upravitelj:
/Dragan Bijelić/