**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU****Stečajni postupak - St-191/15**

Stečajni dužnik: DOLUS d.o.o. građenje, promet nekretnina i usluge – u stečaju
OIB 08211524250
Đakovo, Ante Starčevića 83

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 21.11.2017. do 23.02.2018. godine**a. Radnje stečajnog upravitelja**

- Izvješće stečajnog upravitelja – obrazac 20, o poduzetim radnjama u razdoblju do 20.11.2017. godine podnio sam dana 21.11.2017. godine,
- imovinu stečajnog dužnika, koju čini nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Đakovu i to: **u zk.ul. 3241 za ko Đakovo, i to kč.br. 27/1** kuća i dvorište, ukupne površine od 2863 m² a radi se o stambeno poslovnom objektu u izgradnji, korisne neto površine od cca 4.500 m², redovito obilazim i provjeravam stanje objekta,
- **zbog nedostatka financijskih sredstava nekretnina se ne održava, tako da su evidentni tragovi ubrzanog devastiranja,**
- knjigovodstveni događaji redovito se evidentiraju,
- dana 12.01.2018. godine, FINa je objavila poziv za sudjelovanje u trećoj elektroničkoj javnoj dražbi, radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Đakovu i to:
u zk.ul. br. 3241 za k.o. Đakovo, kč.br. 27/1, kuća i dvorište od 2863 m², po početnoj cijeni od 6.239.894,50 kuna,
a početak nadmetanja određen je na dan 05.04.2018. godine u 00:0:00 sati, a završetak nadmetanja za dan 05.04.2018. godine u 23:59:59 sati.

Prilog: Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi od 19.10.2017. godine

Detalji predmeta prodaje

- dana 19.01.2018. godine, predstavnici razlučnog vjerovnika su izvršili pregled nekretnine

b. Popis postupaka pred sudovima

Svi pokrenuti postupci su završeni

c. Popis radnika koji su nastavili s radom

S radom u stečajnom postupku nije nastavio niti jedan radnik

d. Izgledi za nastavak poslovanja

Dužnik nije imao mogućnosti nastavka s radom i nije bilo izgleda za nastavak poslovanja, niti mogućnosti za izradu stečajnog plana

e. Mišljenje o mogućnostima zaključenja stečajnog postupka

Jedninu imovinu stečajnog dužnika čine nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Đakovu u zk.ul. 3241 za ko Đakovo, i to kč.br. 27/1 kuća i dvorište, od 2863 m².

Treća elektronička javna dražba zakazana je dana 12.01.2018. godine, a početak nadmetanja je 22.03.2018. godine, dok je završetak 3. elektroničke javne dražbe 05.04.2018. godine.

Utvrđena vrijednost (početna cijena) nekretnina je previsoka. Na trećoj dražbi nekretnina ne može prodati ispod $\frac{1}{4}$ procijenjene vrijednosti, dakle ispod iznosa od 6.239.894,50 kuna. Bilo je više zainteresiranih osoba, no za sada je upitno njihovo sudjelovanje u nadmetanju.

U ovom stečajnom postupku potrebno je:

- putem FINa uz snižavanje početne cijene unovčiti nekretninu.
- Nakon unovčenja nekretnine biti će potrebno održati ročište radi diobe kupovnine, te završno ročište.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Pregled predmeta stečajne mase

Stečajnu masu DOLUS d.o.o. – u stečaju na dan otvaranja stečajnog postupka činila je materijalna imovina – nekretnine.

Nekretnine su upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Đakovu i to:

u zk.ul. 3241 za ko Đakovo, i to kč.br. 27/1 kuća i dvorište, ukupne površine od 2863 m² a radi se o stambeno poslovnom objektu u izgradnji.

Radi se o stambeno poslovnom objektu u izgradnji, čija neto korisna stambena površina iznosi cca 4500 m². Stambeno poslovni objekt nalazi se u fazi cca 90% roh-bau izgrađenosti. Građevinski radovi su prestali prije više godina, tako da je građevina podložna devastiranju. Na više mjesta postoje tragovi provala i otuđenja instalacija, za koje se ne može utvrditi kada su počinjene i šta je otuđeno.

U ovom stečajnom postupku izuzetno je zahtjevno zaštititi, čuvati i održavati navedenu imovinu.

Nekretnine redovno obilazim, no postoji realna mogućnost daljnjih otuđenja, a devastacija objekta je prisutna.

Zbog nedostatka financijskih sredstava nekretnina se ne održava, tako da je propadanje ubrzano. Ravni krov objekta je u lošem stanju, pa s obzirom na oborine, dolazi do daljnjeg izljeva vode, oštećenja stolarije i dizanje parketa, a što ne mogu spriječiti.

2. Razlučna prava

Nekretnina stečajnog dužnika upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Đakovu u zk.ul. 3241 za ko Đakovo, i to kč.br. 27/1 kuća i dvorište (stambeno poslovni objekt u izgradnji), ukupne površine od 2863 m², opterećena je založnim pravima za korist:

APS DELTA sa Luksemburg,	za iznos od 15.112.500,00 kuna
Zagrebačke banke d.d. Zagreb,	za iznos od 5.000.000,00 kuna
UNIVERZAL d.o.o. Đakovo.	za iznos od 15.481,02 kuna
TANČIK d.o.o. Čepin	za iznos od 91.896,48 kuna

Procjenjujem da će se iz ostvarene kupovnine moći samo djelomično namiriti različni vjerovnik APS DELTA s.a. Luksemburg, dok se ostali različni vjerovnici neće uspjeti namiriti niti djelomično.

3. Izlučna prava

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Đakovu, uknjiženo je pravo vlasništva stečajnog dužnika DOLUS d.o.o. – u stečaju na nekretninama upisanim:

u zk.ul. 2312 za ko Đakovo, dvorište i zgrada mješovite uporabe Bana Jelačića 59, površine 763 m², sagrađene na kč.br. 119/1 ((etažno vlasništvo) i to:

2. Etaža: 76/1000,

3. Etaža: 76/1000,

6. Etaža: 143/1000, ,

7. Etaža: 150/1000,

9. Etaža: 68/1000,

Vjerovnik EFEZ d.o.o. – u stečaju, po stečajnom upravitelju Sanji Mišević, obavijestio je stečajnog upravitelja DOLUS d.o.o. – u stečaju, o svom izlučnom pravu na navedenim nekretninama.

Izlučni zahtjev je osnovan i izvršen je prijenos prava vlasništva sa stečajnog dužnika na EFEZ d.o.o. – u stečaju.

4. Namirenje vjerovnika stečajne mase

Stečajni dužnik osim stambeno-poslovnog objekta u izgradnji nema druge imovine.

Nakon unovčenja nekretnina, najprije će se namiriti vjerovnici stečajne mase.

Stečajni dužnik do prodaje predmetne nekretnine neće imati nikakva priljev novčanih sredstava.

Do sada je stečajni upravitelj pozajmicama financirao sve troškove stečajnog postupka, pa će se tek nakon prodaje nekretnine i kod diobe kupovnine obračunati i naplatiti stvarni troškova unovčenja koje terete nekretninu.

5. Plaće radnika

Stečajni dužnik nije nastavio s radom.

S danom otvaranja stečajnog postupka nije zatečen niti jedan radnik.

Zbog navedenog razloga stečajni dužnik nema obveze isplate plaća radnicima.

6. Namirenje stečajnih vjerovnika

Imovina stečajnog dužnika opterećena je različnim pravom, tako da će prikupljena sredstva biti dostatna su za podmirenje troškova stečajnog postupka i obveze stečajne mase.

Zbog navedenog razloga, procjenjujem da se stečajni vjerovnici neće uspjeti namiriti niti djelomično.

7. Ostali podaci - stanje žiro računa

Pregled priljeva i odljeva novčanih sredstava u razdoblju od 21.11.2017. do 23.02.2018

Red. br.	Opis	Iznos
I.	PRILJEV SREDSTAVA NA ŽIRO RAČUN	
1.	Naplaćena potraživanja od kupaca u zemlji - u stečaju	
2.	Naplaćena potraživanja od kupaca u zemlji - prije stečaja	
3.	Pozajmica Zoran Subotić	
4.	Kamate na stanje na ž.r.	0,03
5.	Ukupno priljev sredstava na žiro račun (od 1 do 4)	0,03
II.	ODLJEV SREDSTAVA SA ŽIRO RAČUNA	
1.	Nagrada stečajnom upravitelju (bruto)	
2.	Naknade troškova stečajnom upravitelju (bruto)	
3.	Knjigovodstvene usluge, uredski mat., poštarina, e-fina	
4.	Troškovi objave oglasa	
5.	Odvjetničke i bilježničke usluge	
6.	Troškovi procjene imovine	
7.	Troškovi platnog prometa	135,90
8.	Troškovi izrade pečata	
9.	Uredski materijal	
10.	PDV	
11.	Namirenje vjerovnika I višeg isplatnog reda	
12.	Ukupno odljev sredstava sa žiro računa (od 1 do 11)	135,90
13.	Povećanje (+) / smanjenje (-) novca za tekuće razdoblje (5-12)	- 135,87
14.	Stanje novca na početku izvještajnog razdoblja	204,22
15.	Ukupno novac na dan izvještajnog razdoblja (13+14)	68,35

Novčana sredstva na žiro računu na dan 23.02.2018. godine iznose 68,35 kn.

III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

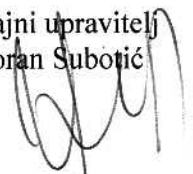
- U ovom stečajnom postupku potrebno je putem FINa elektroničkom javnom dražbom uz snižavanje početne cijene unovčiti nekretninu.
- Nakon unovčenja nekretnine biti će potrebno održati ročište radi diobe kupovnine, podmiriti troškove stečajnog postupka i djelomično tražbinu razlučnog vjerovnika, te održati završno ročište.

U Osijeku, 23. veljače 2018. godine

e-oglasac pločs 27.2.2018. kr

k-30/3

stečajni upravitelj
Zoran Subotić



4

DOLUS d.o.o.
U STEČAJU
ĐAKOVO (1)
OIB: 08211524250