

KRAJANI d.o.o. u stečaju Krk, Nenadići b.b.  
Stečajni upravitelj mr. sc. Jozo Pavičić  
31000 Osijek  
Svetog Roka 44  
098-213-282

PRIMLJENO:

22 -01- 2019

Neposredno - predano pošti: 19  
Obično-preporučeno: 20  
Pošta Osijek R 235618454  
Primjeraka 2 priloga 1267  
Pristojbe: kn. državnim biljezima  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Posl. broj: St-1126/2016.

## DOSTAVA NALAZA VJEŠTAKA

### o postojećem stanju i prijedlogu sanacije

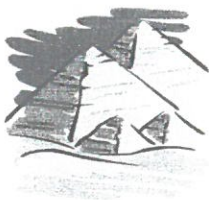
Stečajni upravitelj dostavlja sudu Nalaz sudskog vještaka o osiguranju dokaza, postojećem stanju i prijedlogu sanacije na nekretnini stečajnog dužnika objekt na k.č. br. 1765/1, k.o. Poljica upisano u z.k. ul. br. 1538 k.o. Poljica, koji je izradio dipl. ing građ. Zlatko Koščina.

Prilog: Primjerak Nalaza vještaka od 16. 01. 2019.

Osijek, 18. 01. 2019.

STEČAJNI UPRAVITELJ  
Mr. sc. Jozo Pavičić  
31000 Osijek, Svetog Roka 44





**ZLATKO KOŠĆINA** dipl.ing.građ.

51000 RIJEKA, Vidikovac 30

Stalni sudski vještak graditeljske struke  
i procjene vrijednosti nekretnina

OVLAŠTENJA:

4.Su – 150/2017, ŽUPANIJSKI SUD RIJEKA

4.Su – 78/2017, TRGOVAČKI SUD RIJEKA

TEL: ++385/(0)51-217-991

FAX: ++385/(0)51-217-991

MOB: ++385/(0)98-216-527

OIB: **33010482014**

E-mail: **zlatko.koscina@ri.t-com**

IBAN: HR8123400093170026283

ELABORAT BROJ: 6/2019

Rijeka, 16.01.2019.  
(Krk, Poljica, 14.01.2019)

## OSIGURANJE DOKAZA, POSTOJEĆE STANJE I PRIJEDLOG SANACIJE

Objekt na k.č.1765/1, k.o.Poljica, z.k.ul.broj 1538 k.o.Poljica

vlasnik: „KRAJANI“ d.o.o. u stečaju

### NALAZ VJEŠTAKA



Na temelju zahtjeva stečajnog upravitelja, od 21.12.2018, u nastavku je:

## **NALAZ VJEŠTAKA**

na okolnost osiguranja dokaza na objektu „KRAJANI“ d.o.o na k.č.1765/1, k.o.Poljica,

### **1. ZADATAK:**

Na temelju zahtjeva stečajnog upravitelja, od 21.12.2018, treba utvrditi postojeće stanje, vrstu i količinu oštećenja te dati prijedlog sanacije sa izračunom okvirnih troškova, sve na objektu „KRAJANI“ d.o.o na k.č.1765/1, k.o.Poljica, otok Krk.

Očevid sam obavio 14.01.2019 godine zajedno sa predstavnikom „PINEL“ d.o.o, , kada je pregledan predmetni objekt i oštećenja. Izvršeno je fotografiranje.

### **2. POSTOJEĆE STANJE:**

U naravi se radi o poslovnom objektu sa podrumom, prizemljem i djelomično izgrađenom galerijom unutra prizemlja (slika 1).

Svi prostori objekta su bili u funkciji prerade ribe.

Objekt se već duže vrijeme ne koristi, te su uočena znatna oštećenja na svim sklopovima objekta (pokrovu, fasadi, stolariji, podovima, elektroinstalaciji i ostalim uređajima i sklopovima).

Većina oštećenja je nastala zbog procurivanja vode kroz trapezni limeni pokrov (slike 2-9).

Vizuelnim pregledom pokrovnog trapeznog lima, uočavaju se oštećenja na limenim opšavima (slika 5,7,8) te horizontalnoj i vertikalnoj odvodnji. Pričvršćni vijci limenih trapeznih elemenata pokrova (slika 4), su uništeni hrđom te više ne učvršćuju limeni pokrov.

Završna obloga fasade je u cjelosti dotrajala (slika 11) a na istočnom dijelu uopće nema završnog sloja (slika 12) te zbog toga kiša prodire u unutrašnjost objekata.

Vanjska stolarija na jugoistočnoj fasadi je dotrajala u cjelosti te nastaje prodiranje vode u unutrašnjost objekta.

Ulazna rolo vrata nisu u funkciji (slika 9,10). Dvorišna klizna vrata nisu u funkciji (slika 16).

### 3. TROŠKOVNIK RADOVA ZA SANACIJU OŠTEČENJA:

Kod izračuna vrijednosti potrebnih radova, koristio sam prosječne jedinične cijene za ovakvu vrstu radova. Cijene su bez PDV-a.

Količine radova su izračunate na temelju dostupne projektne dokumentacije i djelomične izmjere (za detaljnu izmjeru potrebna je odgovarajuća sigurnosa skela).

Konačnu vrijednost radova za sanaciju, utvrditi će se prikupljanjem odgovarajućih ponuda uz prethodnu detaljnu izmjeru svih sklopova koji će biti odabrani za sanaciju. U upitu za dostavu ponude, treba zatražiti i vrijednost radova koji se za sada ne mogu utvrditi a postoji mogućnost da se ti radovi trebaju izvesti (naknadni radovi).

#### 3.1. LIMENI POROV:

- demontaža postojećeg limenog pokrova sa pažljivim skladištenjem za ponovnu montažu:	m <sup>2</sup>	700,00	25,00	17.500,00 Kn
-demontaža potkonstrukcije i odvoz na deponij:	m <sup>2</sup>	700,00	8,00	5.600,00 Kn
- djelomična demontaža oštećene daščane krovne oplata sa odvozom na deponij:	m <sup>2</sup>	70,00	30,00	2.100,00 Kn
- demontaža postojećih limenih opšava ispod trapeznog lima (zabat, okapnice, lastavice):	m	80,00	25,00	2.000,00 Kn
- nabavka i ugradnja nove daščane oplata:	m <sup>2</sup>	70,00	90,00	6.300,00 Kn
- nabavka i ugradnja paropropusne-vodonepropusne krovne folije (140 gr/m <sup>2</sup> ):	m <sup>2</sup>	700,00	24,00	16.800,00 Kn
- nabavka i ugradnja nove drvene potkonstrukcija od drvenih letva 5/8 cm:	m <sup>2</sup>	700,00	35,00	24.500,00 Kn
- ponovna ugradnja prethodno skinutog limenog trapeznog pokrova koji se ugrađuje sa novim vijcima i jahačima te brtvljenje spojeva sa UV stabilnim silikonom:	m <sup>2</sup>	700,00	50,00	35.000,00 Kn

- izrada i ugradnja novih limenih opšava ispod trapeznog lima (zabat, okapnice, lastavice):

m	80,00	150,00	12.000,00 Kn
ukupna vrijednost radova na pokrovu:.....121.800,00 Kn			

### 3.2. FASADA:

NAPOMENA: Od ponuđača treba zatražiti ponudu za **sve pojedinačne radove** koje treba izvesti za sanaciju fasade, razvrstane po količinama i jediničnim cijenama !

- pripremni radovi i demontaže, organizacija i priprema gradilišta za izvođenje, zaštita od oštećenja, zbrinjavanje šute i radnog otpada, izrada i kasnija demontaža fasadne i pomoćne skela, demontaža raznih elemenata sa fasade te horizontalnih i vertikalnih oluka pažljivo skidanje prozorskih klupčica, sve vezano na obračunsku površinu fasade:

m <sup>2</sup>	650,00	105,00	68.250,00 Kn
----------------	--------	--------	--------------

- zidarski radovi, skidanje svih oštećenih dijelova fasade, pranje visokotlačnim peraćem, izrada hidroizolacijskog sokla i trajno elastične brtve, ugradnja novog sloja žbuke na mjestima sa koje je skinuta oštećena:

m <sup>2</sup>	650,00	35,00	22.750,00 Kn
----------------	--------	-------	--------------

- dobava u i ugradnja toplinske izolacije fasade, uključeni svi potrebni radovi (toplinske ploče, ljepilo, pričvršnice, početni AL profili, doprozorski PVC profili, armaturna mrežica, završni vodoodbojni dekorativni sloj (silikatna žbuka):

m <sup>2</sup>	650,00	220,00	143.000,00 Kn
----------------	--------	--------	---------------

- limarski radovi, nabavka i ugradnja plastificiranih aluminijskih klupčica, skidanje svih oštećenih dijelova fasade, pranje visokotlačnim peraćem, izrada hidroizolacijskog sokla i trajno elastične brtve, ugradnja novog sloja žbuke na mjestima sa koje je skinuta oštećena:

m	7,00	270,00	1.890,00 Kn
ukupna vrijednost radova na fasadi:.....235.890,00 Kn			

### 3.3. OSTALI ELEMENTI OBJEKTA:

- radionički popravak dvorišnih kliznih vrata, pjeskarenje, vruće cinčanje, ličenje dvokomponentnim bojama, nabavka i ugradnja elektromotora:

29.000,00 Kn

- demontaža postojećih rolo vrata, odvoz na deponij, izrada i montaža novih rolo vrata sa elektropogonom:

14.800,00 Kn

Ukupna vrijednost :.....43.800,00 Kn

### 4. ZAKLJUČAK:

Sveukupna okvirna vrijednost radova za sanaciju utvrđenih oštećenja na limenom pokrovu, fasadi i pojedinom elementima objekta, sveukupno iznosi:

4.1. LIMENI POROV:.....121.800,00 Kn  
4.2. FASADA:.....235.890,00 Kn  
4.3. OSTALI ELEMENTI OBJEKTA:.....43.800,00 Kn  
Sveukupno:.....401.490,00 Kn

odnosno zaokruženo: **402.000,00 Kn**

Izračunata vrijednost je bez PDV-a.

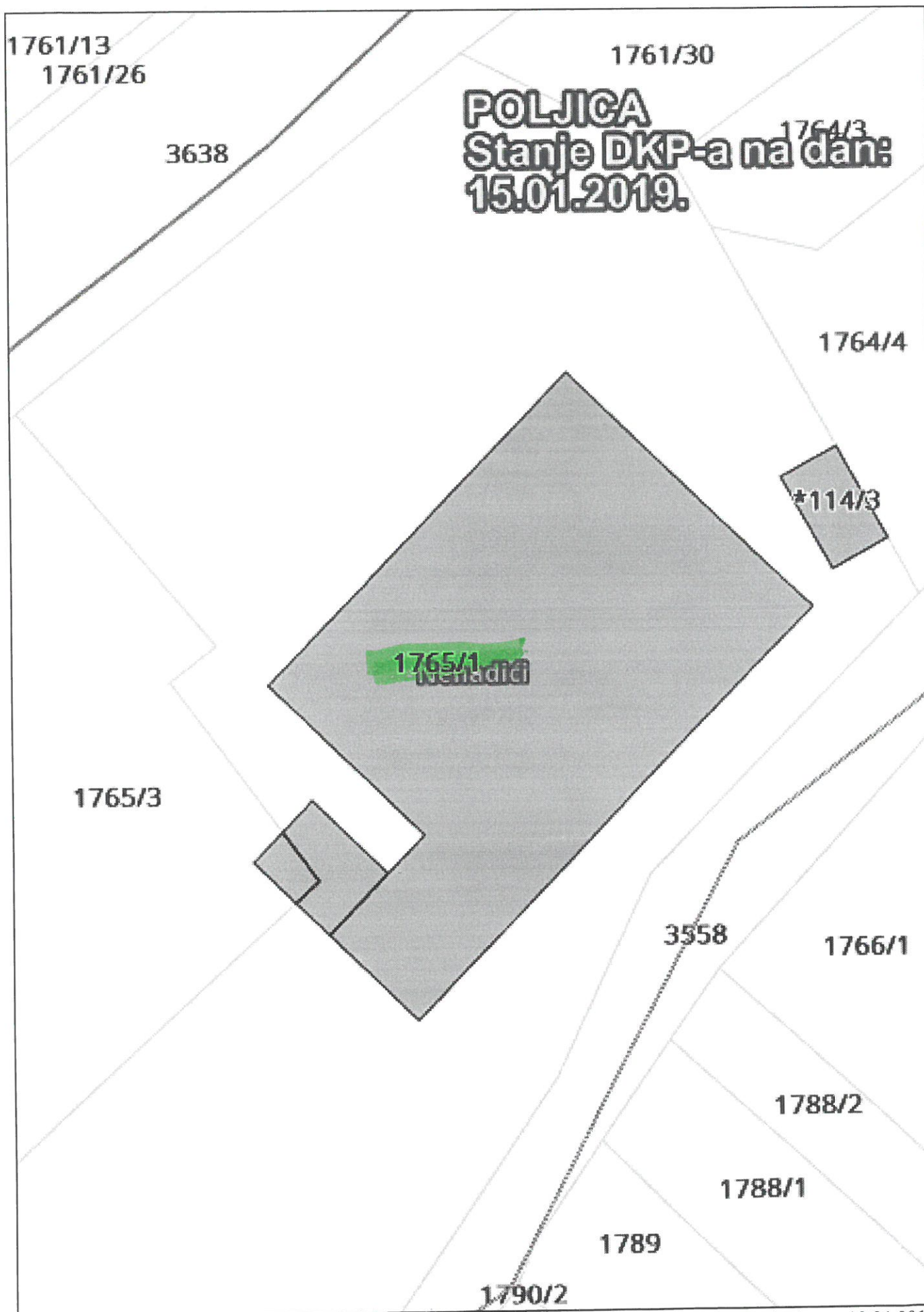
#### PRILOZI:

- kopija katastarskog plana
- zk.ul.broj 1538, k.o.Poljice
- fotografske snimke objekta i oštećenja

izradio:









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK  
Stanje na dan: 16.01.2019. 00:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315966, POLJICA

Broj ZK uložka: 1538

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7497/2018

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1765/1	ZGRADA CISTERNA EKON. DVOR			5012	PRIPIS IZ G.T. 2 ZK.UL. 507
2.	1765/3	GOSPODARSKA GRAĐEVINA, EKONOMSKO DVORIŠTE			1230	
		GOSPODARSKA GRAĐEVINA			205	
		EKONOMSKO DVORIŠTE			1025	
		UKUPNO:			6242	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 05.09.2012. broj Z-5933/12	
3.1	Na temelju Uporabne dozvole Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Krk od 17. prosinca 2009 br. UP/I -361-05/09-01/69 zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na z.č. 1765/1,1765/3 izdana ista pozivom na čl. 116 stav 5 ZID Zakona o prostornom uređenja i gradnji i čl. 22 Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgrada NN 90/11	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
KRAJANI D.O.O., KRK, NENADIĆI BB		
2.1	Zaprimljeno 10.11.2015. broj Z-6020/15	
	Temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi od 30. srpnja 2015. god. pos. br. LXXI Ovr-5123/2015, zabilježuje se ovrha na nekretnini u A, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja BIONATURA BIDON VODE d.o.o. Zagreb, Rakitnica 3, OIB 34227393978, iz iznosa dobivenog pridažom	
1.2	Zaprimljeno 24.11.2016.g. pod brojem Z-30571/2016	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. 15 ST-1126/16-7 21.11.2016, nad dužnikom trgovačkim društvom KRAJANI trgovina i usluge, društvo s ograničenom odgovornošću, Krk, Nenadići bb, OIB: 10917049327, te se za stečajnog upravitelja imenuje Ombretta Belić Ilijašić iz Rapca, Jadranska 2, OIB: 00873493442, na nekretnini koje se sastoje od kčbr. 1765/3, kčbr. 1765/1.	



**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 22.02.2018.g. pod brojem Z-7497/2018  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST-1126/16 28.11.2016, Trgovačkog suda u Rijeci radi promjena stečajnog upravitelja i imenjuje se novi u osobi Jozo Pavičić iz Osijeka, Svetog Roka 44 br. OIB 69969627936	na 1 (1.2)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>3.</b>			
3.1	Primljeno: 19. svibnja 2006. Z- 2399/06. GLAVNI ULOŽAK  Na temelju ugovora o kreditu broj 301-114/2006 sa Sporazumom osiguranju novčane tražbine solemniziranog pod brojem OU- 858/2006., uknjižuje se pravo zaloge na nekretninu u A, vlasništvo " Krajani" d.o.o. , radi osiguranja iznosa od = 273.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom vezanom uz tromjesečni EURIBOR sa dodatkom marže od 3,7% u korist:	273.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK Z.K.UL.1539 ISTE K. O.
3.3	Zaprimljeno 07.02.2018.g. pod brojem Z-5067/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OV-19829/17 10.10.2017, ustupanje založnog prava na založnom pravu u iznosu od 273.000,00 EUR-a, uknjiženom pod Z-2399/06 sa dosadašnjeg vjerovnika H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A, za korist novog založnog vjerovnika: <b>PINEL KRK D.O.O., OIB: 06613235433, ŠETALIŠTE SVETOG BERNARDINA 6B, 51500 KRK</b>		na 3.1
<b>4.</b>			
4.1	Zabilježuje se ovršivost upisane tražbine ovosudnim rješenjem Z.2399/06.pod C1		
<b>5.</b>			
5.1	Primljeno: 11. listopada 2006. Z- 5202/06. GLAVNI ULOŽAK  Na temelju ugovora o kreditu broj 301-236 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine solemniziranog po javnom bilježniku od 09. 10. 2006. pod posl. br. OU- 1838/2006, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnini u A, vlasništvo " Krajani" d.o.o. Krk, radi osiguranja tražbine u iznosu od = 4.670.000,00 kuna sa ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom u visini 4% promjenjiva godišnja u korsit:	4.670.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK Z.K.UL.1539 ISTE K. O.
5.3	Zaprimljeno 07.02.2018.g. pod brojem Z-5067/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OV-19829/17 10.10.2017, ustupanje založnog prava na založnom pravu u iznosu od 4.670.000,00 kuna, uknjiženom pod Z-5202/06 sa dosadašnjeg vjerovnika H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A, za korist novog založnog vjerovnika: <b>PINEL KRK D.O.O., OIB: 06613235433, ŠETALIŠTE SVETOG BERNARDINA 6B, 51500 KRK</b>		na 5.1
<b>6.</b>			
6.1	Zabilježuje se ovršivost upisane tražbine ovosudnim rješenjem Z.5202/06. pod C2		
<b>8.</b>			

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 15.05.2009. broj Z-2956/09 -GLAVNI ULOŽAK  Na temelju Ugovora o kreditu br.301-51004248 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine , solemniziran kod javnog bilježnika, dana 13.05.2009. Pos. br. OV-6801/09, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnini u A,radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =399.000,00 EUR-a ,te ostalih uvjeta iz Ugovor, za korist:	399.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK Z.K.UL. 1539
8.3	Zaprimljeno 07.02.2018.g. pod brojem Z-5067/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OV-19829/17 10.10.2017, ustupanje založnog prava na založnom pravu u iznosu od 399.000,00 EUR-a, uknjiženom pod Z-2956/09 sa dosadašnjeg vjerovnika H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A, za korist novog založnog vjerovnika: <b>PINEL KRK D.O.O., OIB: 06613235433, ŠETALIŠTE SVETOG BERNARDINA 6B, 51500 KRK</b>		na 8.1
10.			
10.1	Zaprimljeno 03.10.2012. broj Z-6583/12  19.10.2012. broj Z-6920/12  Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 14. rujna 2012.g. solemniziranog po javnom bilježniku Katunar Zrinski iz Krka poslovni broj Ov-7749/12, zaključenog između Hypo Alpe-Adria-Banka d.d. Zagreb, Slavenska avenija 6 OIB 14036333877 kao vjerovnika, Krajani d.o.o. Krk, Nenadići bb OIB 10917049327 kao dužnika i založnog dužnika, Franolić Ivana, Bajčići 3 AOIB 01521382259 i Lukiški Ivane, Bajčići 3 A OIB 33702594707, oboje kao jamaca, prijedloga, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnini u A, vlasništvo Krajani d.o.o. Krk, Nenadići bb, za osiguranje novčane tražbine u iznosu od 59.000,00 EUR-a (pedesetdevetstisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za devize vjerovnika na dan korištenja, sve uvećano za pripadajuće naknade, kamatu, zateznu kamatu i sve ostale troškove sukladno Sporazumu		
10.2	Zaprimljeno 19.10.2012. broj Z-6920/12  Zaprimljeno 03.10.2012. broj Z-6583/12  - zabilježba ovršivosti tražbine i obveze brisanja prava zalogu po prestanku tražbine koja se tim pravom zalogu osigurava sukladno odredbi čl. 347 st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i to prava zalogu uknjiženih ovosudnim Z-2399/06 na iznos od 273.000,00 EUR, Z-5202/06 na iznos od 4.670.000,00 HRK, Z-888/09 na iznos od 70.000,00 EUR-a, Z-2956/09 na iznos od 399.000,00 EUR.		
10.4	Zaprimljeno 07.02.2018.g. pod brojem Z-5067/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OV-19829/17 10.10.2017, ustupanje založnog prava na založnom pravu u iznosu od 59.000,00 EUR-a, uknjiženom pod Z-6583/12, Z-6920/12 sa dosadašnjeg vjerovnika H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A, za korist novog založnog vjerovnika: <b>PINEL KRK D.O.O., OIB: 06613235433, ŠETALIŠTE SVETOG BERNARDINA 6B, 51500 KRK</b>		na 10.1
11.			
11.1	Zaprimljeno 19.12.2012. broj Z-8616/12  zabilježeno je odbacivanje s provedbe brisovno očitovanje Hypo Alpe Adria bank d.d. od 25. listopada 2012		
12.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.1	<p>Zaprimljeno 17.07.2015. broj Z-3699/15</p> <p>Zabilježuje se pokretanje postupka ,prijedloga ovrhe posl.br.Ovr.5123/15. od 17.srpnja 2015., pod posl.brojem Ovr-5123/15. , po službenoj dužnosti , predlagatelja , BIONATURA BIDON VODE d.o.o. Zagreb,Rakitnica 3.OIB: 34227393978.IBAN: HR9024840081105606766,otvoren kod Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb,koje zastupaju odvjetnici iz Odvjetničkog društva Mateša&amp;Kapitan iz Zagreba,Republike Austrie 1 protiv ovršenika ,KRAJANI d.o.o. Krk,Nenadići bb,OIB: 10917049327 pozivom na čl.84a stavak 1,2,3,4, ZID ZZK NN 55/13. na nekretnini Krajani D.O.O., Krk, Nenadići Bb,upisanoj u"A"</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.01.2019.

