

**Obrazac 20**  
**IZVJEŠĆE**  
**STEČAJNOG UPRAVITELJA**

TRGOVAČKOM SUDU U RIJECI

poslovni broj St-228/2019

Stečajni dužnik: SANING d.o.o.

Sjedište: Umag, Siparska 21

OIB 02315159182

**•I.TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA OD 30.03.2019 DO 30.06.2020.**

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 30.kolovoza 2019.godine pod poslovnim brojem St-228/19 otvoren je stečajni postupak i imenovan sam za stečajnog upravitelja SANING d.o.o. sjedište,Umag, Siparska 21,OIB 02315159182.

Istim rješenjem pozvani su vjerovnici na prijavu tražbina stečajnom upravitelju , a stečajni upravitelj je sastavio prijavu tražbina sa namjeravanim očitovanjima o pojedinim tražbinama objavljenim 6.studenog 2019 n oglasnoj ploči suda i dopuni od 08. studenog 2019.

Napravljen je pečat pravne osobe u stečaju i otvoren račun stečajnog dužnika u Zagrebačkoj banci d.d. HR IBAN 5823600001102816285 .

Nastavljeni su ugovori o najmu stanova sa najmoprincipima:

Barbara Marinac OIB 74624887475 na k.č.br. 1020/1 stan br. 2 prvi kat

za iznos mjesečnog najma od protivrijednost HKN od 300 €

Davor Dretvić osobna iskaznica br. 113423712 izdana po PP Županja iz Županje,Brače Radić 23 na k.č.br. 1020/2 stan br.2 prvi kat za iznos HKN protivrijednosti od 350 €,plaća tri mjeseca unaprijed

Najmoprincipi plaćaju sve režijske troškove stana najam će biti produžen do prodaje stanova ili otkaza ugovora.

Za potrebe najma zaključen je ugovor o isporuci električne energije sa HEP Operator distribucijskog sustava Elektroistra Pula OIB46830600751.

Na poziv porezne uprave predana je prijava poreza na dobit do otvaranja stečajnog postupka.

Rješenjem stečajnog suca od 04.prosinca 2019 utvrđene su tražbine prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 20.467,95 kn te drugog višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 5.943.313,19 kn

Osporene su tražbine po stečajnom upravitelju vjerovnika sa ovršnom ispravom Grad Umag za iznos od 406.067,00 stečajni upravitelj je pokrenuo parnicu radi osnovanosti osporavanja.

Svojstvo vjerovnika prestalo je

- 1.IVAN MANDLI ,Čakovec,Otona Zupančića 3
- 2.H-ABDUCO d.o.o. za iznos od 300.000,00 kn
- 3.HETA ASSET RESOLUTION AG iznos 300.000,00 kn
- 4.ADDIKO BANK d.d.za iznos od 653.600,00kn

U odnosu na vjerovnika .Adriatic Assets d.o.o. prestala je tražbina za iznos veći od 80.609.315,62 kn ( ovršna isprava) budući vjerovnik se odrekao tražbine s osnova parničnog troška temeljem izjave o odricanju u parničnom predmetu P-1/2018. Trgovačkog suda u Pazinu po sporazmu sa stečajnim upraviteljem u vezi okončanja ovog postupka. Vjerovnicima pod 2-4 je prestao status u cijelosti po istoj osnovi, dok je vjerovnik pod1 isplaćen kao vjerovnik prvog višeg isplatnog reda u cijelosti.

## **II STANJE STEČAJNE MASE**

### **IIIIA IMOVINA**

Postupak prodaje nekretnina određen rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Bujama-Buie (ranije Općinski sud u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama-Buie), 6 Ovr-94/2018-2 od 16. siječnja 2018. nastaviti će se u stečajnom postupku i to u odnosu na nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Bujama-Buie,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5297, kč. br. 1055/7 opisana kao oranica površine 165 m<sup>2</sup>,
- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 4432, kč. br. 1020/5 opisana kao oranica površine 15 m<sup>2</sup>,
- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5302 kč.br. 1051/2 opisana kao vinograd površine 111 m<sup>2</sup>, kč.br. 1051/1 opisana kao vinograd površine 165m<sup>2</sup>, ukupne površine 276 m<sup>2</sup>,

—

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 1984 kč.br. 1053/1 opisana kao oranica površine 605 m<sup>2</sup>, kč.br. 1053/2 opisana kao oranica površine 658 m<sup>2</sup>, kč.br. 1053/3 opisane kao oranica površine 680 m<sup>2</sup>, kč.br. 1053/4 opisana kao oranica površine 739 m<sup>2</sup>, kč.br. 1053/5 opisane kao oranica površine 699 m<sup>2</sup>, kč.br. 1053/6 opisana kao oranica površine 15 m<sup>2</sup>, ukupne površine 3396m<sup>2</sup>,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5715 kč.br. 1052/9 opisana kao oranica površine 363 m<sup>2</sup>, kč.br. 1052/10 opisana kao oranica površine 280 m<sup>2</sup>, kč.br. 1052/11 opisana kao oranica površine 664 m<sup>2</sup>, ukupne površine 1307m<sup>2</sup>,

- nekretnina upisana u zk.ul. br. 5129 kč.br. 1020/4 opisana kao kuća površine 96 m<sup>2</sup> i dvorište površine 101 m<sup>2</sup>, ukupne površine 197m<sup>2</sup> i to:

2 1 St-228/2019-54 1 Ovr-4/2020-2 Suvlasnički dio: 29/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: Poseban dio nekretnine oznake "B" - stan na 1. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan žutom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lode, spavaće sobe i kupaoalice ukupne korisne površine 70,60 m<sup>2</sup> sporedni dijelovi na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadajuće parkirno mjesto (vanjsko) P2 površine 11,00 m<sup>2</sup>,

- Suvlasnički dio: 38/100 etažno vlasništvo (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: Poseban dio nekretnine oznake "C" - stan na 2. katu zgrade s galerijom, u planu posebnih dijelova zgrade obojan plavom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lode, spavaće sobe, kupaoalice i galerije ukupne korisne površine 97,80 m<sup>2</sup> sporedni dijelovi na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadajuće parkirno mjesto (vanjsko) P3 površine 11,00 m<sup>2</sup>,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5298 kč.br. 1052/3 opisana kao oranica površine 588 m<sup>2</sup>,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5623 kč.br. 1055/2 opisana kao oranica površine 1286 m<sup>2</sup>,

- nekretnina upisana u k.o. Umag zk.ul. 5622 kč.br. 1018/6 opisana kao oranica površine 742 m<sup>2</sup>,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk. ul. 5646 kč.br. 1020/2 opisana kao dvorište površine 91 m<sup>2</sup>, opisane kao stambena zgrada površine 96 m<sup>2</sup>, ukupne površine 187m<sup>2</sup> i to:

-Suvlasnički dio: 29/100 etažno vlasništvo (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade prvi kat. Poseban dio nekretnine oznake "B"- stan na 1. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan žutom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe i kupaoalice, ukupne korisne

-površine 70,78 m2. Sporedni dio na koji se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela stana je parkirno mjesto (vanjsko) P2 površine 11,00 m2,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5647, kč.br. 1020/1 opisane kao dvorište površine 91 m2, opisane kao stambena zgrada površine 96 m2, ukupne površine 187m2 i to:

- Suvlasnički dio 29/100 etažno vlasništvo (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: "B" - stan na 1. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade, obojan žutom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe i kupaonice ukupne korisne površine 71,35 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom P2 površine 11,00 m2,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5650 kč.br. 1019/2 opisana kao dvorište površine 91 m2, opisana kao stambena zgrada površine 96 m2, ukupne površine 187 m2 i to:

- Suvlasnički dio: 38/100 etažno vlasništvo (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: Posebni dio nekretnine oznake "C" - stan na 2. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan plavom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe, kupaonice i galerije, ukupne korisne površine 99,63 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom P3 površine 11,00m2, 3 1 St-228/2019-54 1 Ovr-4/2020-2

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5649 kč.br. 1019/4 opisana kao kuća površine 96 m2, opisana kao dvorište površine 103 m2, ukupne površine 199 m2 i to:

- Suvlasnički dio: 29/100 etažno vlasništvo (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: "B" - stan na 1. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan žutom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe i kupaonice ukupne korisne površine 71,29 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom P2 površine 11,00 m2,

-Suvlasnički dio: 38/100 etažno vlasništvo (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: "C" - stan na 2. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan plavom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe, kupaonice i galerije ukupne korisne površine 98,97 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom P3 površine 11,00 m2.

Ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnina određeno je za 14.svibnja 2020.  
Izvršena je djelomična dioba vjerovnicima 1. višeg isplatnog reda temeljem odobrenja stečajnog suca.

## PRIHODI I RASHODI STEČAJNE MASE

Saning d.o.o. u stečaju , Umag, Zambratija ,Siparska 21

specifikacija prihoda i rashoda -2019 i 2020

GODINE	2019	2020
isplata nagrade	-	7.522,00
pristojba na presudu zbog odricanja	-	1.250,00
pristojba na odgovor na tužbu	-	2.500,00
Knjigovodstvene usluge	1.000,00	4.200,00
Naknada banke	71,9	410,96
Neto plaće	-	18.746,79
UKUPNO RASHODI :	1.071,90	34.629,75
Prihodi od najma	21.843,25	28.886,00
prihodi od kamate	-	1,51
naknada troškova postupka - Umag	52.806,16	-
UKUPNI PRIHODI:	74.649,41	28.861,51

**Stanje računa na dan 30.06.2020. je 51.550,85 KN**

## V SUDSKI POSTUPCI DUŽNIKA

*1. Trgovački sud u Pazinu – P-1/2018; tužitelj: SANING d.o.o.; tuženici: 1. HETA ASSETRESOLUTION AG; 2. Addiko Bank d.d.; 3. H-ABDUCO d.o.o.; 4. Adriatic Assets d.o.o.*

Radi se o parničnom postupku koji je Saning pokrenuo protiv navedenih tuženika radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kreditu i založnih ugovora temeljem kojih Adriatic Assets d.o.o. ima hipoteku na nekretninama Saninga.

Postupak je pokrenut nakon što je donesen Zakon o ništetnosti ugovora o kreditu s međunarodnim obilježjima sklopljenih u Republici Hrvatskoj s neovlaštenim vjerovnikom (u daljnjem tekstu: „Zakon o ništetnosti“).

Sporazumom sa tuženicama odobrenim na skupštini od 16.01.2020. tužitelj se odrekao tužbenog zahtjeva te je riješeno da svaka stranka snosi svoj parnični trošak. Navedenim sporazumom o okončanju stečajnog postupka amortiziralo se priznanje tražbina u stečajnom postupku priznato tuženicama s osnova parničnog troška.

*3 Općinski sud u Puli – Ovr-4458/2015; ovrhovoditelj: Adriatic Assets d.o.o.; ovršenik SANING*

Ovršni postupak na novčanoj tražbini Saninga prema Gradu Umagu, iz presude P-2211/2011 od 7. srpnja 2011. godine. Rješenje o ovrsi od 5. svibnja 2015. godine postalo je pravomoćno, no postupak je pravomoćno odgođen na temelju Zakona o ništetnosti, do pravomoćnog okončanja parničnog postupka opisanog pod 1. (TS Pazin – P-1/2018). Očekuje se nastavak postupka pa ponovno prekid zbog otvaranja stečajnog postupka

*4. Općinski sud u Pazinu – Stalna služba u Bujama – Ovr-717/2019: ovrhovoditelj: Adriatic Assets d.o.o.; ovršenici: SANING d.o.o. i dr.*

Ovršni postupak na nekretninama Saninga. Rješenje o ovrsi doneseno je 16. siječnja 2018. godine

Ovršenik je podnio žalbu protiv rješenja o ovrsi, a na temelju Zakona o ništetnosti, podnio je i prijedlog za odgodu ovrhe. O žalbi i prijedlogu za odgodu ovrhe još nije odlučeno, no očekuje se odluka kao naprijed u svjetlu odluke suda EU.

Stečajni dužnik u svojstvu tuženika povukao je tužbu u upravnim sporovima u kojima je učestvovao jer nakon pravomoćnog potvrđenog rješenja o otvaranju stečajnog postupka nema pravni interes iste nastaviti isto tako niti kao zainteresirana osoba sudjelovati u drugim postupcima koje vodi povezano društvo Azur -Invest d.o.o.

*7 Trgovački sud u Pazinu – Pu P-1198/2015 (prije: Trgovački sud u Rijeci – Stalna služba u Pazinu br. P-2211/2011); tužitelj: SANING d.o.o.; tuženik: Grad Umag; umješac na strani tužitelja: H-ABDUCO d.o.o.*

Ovaj parnični postupak (isplata cca 6,4 milijuna kuna s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, na ime prijenosa zemljišta upisanih u zk.ul. 5622, 5623 i 5859 k.o. Umag), pravomoćno je okončan u korist Saninga

Ovdje je riječ o novčanoj tražbini Saninga prema Gradu Umagu, koja je zaplijenjena i prenesena na ovrhovoditelja u ovršnom postupku pod 3. (Općinski sud u Puli – Ovr-4458/2015).

U tijeku je postupak povodom izvanrednih pravnih lijekova Grada Umaga, i to: (a) prijedloga za ponavljanje postupka, koji je prvostupanjski odbijen rješenjem TS Pazin

Nakon nastupanja pravnih posljedica prekida postupka na skupštini vjerovnika će se odlučiti o daljnjim dispozicijama u ovom postupku.

U odnosu na predmet P-1025/2011 odbijena je žalba Grada Umag Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske Pž 5791/2016. te rješenje o trošku preinačeno na način da Grad Umag duguje iznos od 47.020,00 kn koji je i naplaćen sa pripadajućim kamatama ukupno 52.806,00kn

8Trgovački sud u Pazinu – Pu P-744/2015 (prije: Trgovački sud u Rijeci – Stalna služba u Pazinu br. P-1025/2011); tužitelj: Grad Umag; tuženik: SANING d.o.o.

Ovaj parnični postupak pokrenuo je Grad Umag, radi utvrđenja da prijenos zemljišta sa Saninga na Grad Umag nije bio valjan u odnosu na pojedine čestice iz zk.ul. 5623 i 5859 k.o. Umag, te je traženo utvrđenje da ne postoji obveza Grada Umaga da Saningu isplati iznos od cca 3,7 milijuna kuna (od ukupno cca 6,4 milijuna kuna koje je Saning ishodio u postupku opisanom gore pod 7. – Pu P-1198/2015 – TS Pazin). Grad Umag je odbijen s tužbenim zahtjevom, te je protiv presude P-1025/2011 od 27. ožujka 2015. godine podnio žalbu, koja je odbijena po Visokom trgovačkom sudu RH PžTS-u od 29. srpnja 2016. godine. Istodobno, presudom P-1025/2011 od 27. ožujka 2015. godine, Gradu Umagu je naloženo da Saningu d.o.o. naknadi trošak postupka u iznosu od 377.051,00 kn

U odnosu na ovu tražbinu Grad Umag je izjavio prijeboj 23.listopada 2019 sa dospelom tražbinom s osnova komunalnog doprinosa. Istu je stečajni upravitelj osporio na ispitnom ročištu zbog zastare naplate po Općem poreznom zakonu koji se u ovom slučaju primjenjuje.

Temeljem rješenja stečajnog suca stečajni upravitelj je kao osporavatelj pokrenuo parnicu protiv Grada Umag radi utvrđenja osnovanosti sporavanja.

Unatoč pravomoćnosti ovrha za naplatu ove tražbine prema Gradu Umagu nije još poduzeta pa predlažem da se sa istom sačeka barem do provostupanjske presude u prednjem predmetu osporavanja kako bi se tijekom ovršnog postupka izbjegle nove parnice povodom prigovora ovršenika.

Ročište je bilo određeno za 27. svibnja 2020.no sudska uprava j ejavnom objavom generalno odgodila ročišta u periodu do 01.06.2020.

Vezano za rješenje o izvedenom stanju (legalizaciju) za nekretnine stečajnog dužnika izvješten sam od Grada Umag da su podnijeti uredni zahtjevi te da čekaju red n a rješavanje, a kad bi to moglo biti na poseban upit još nisam dobio odgovor.

Održano je ročište 02.lipnja 2020. radi utvrđenja vrijednosti nekrenina koje će se prodati u postupku elektronske javne dražbe sukladno ranijoj odluci skupštine o načinu unovčenja imovine.

Stečajni postupak mogao bi biti okončan do kraja godine ili u prvim mjesecima iduće ukoliko ne bude drugih objektivnih zapreka .

U Rijeci, 30.lipnja 2020.

Stečajni upravitelj



