

Stečajna upraviteljica  
Vlasta Majstorović  
OIB:78258328195

2 ST-S2/15-75

403  
tel: 091/5676754  
Koparska 37 52100 Pula  
e-mail: majstorovicvlasta@gmail.com

Poslovni broj: 2 St-52/2015

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

PROJEKT BRAJDE d.o.o. u stečaju

OIB: 76300059394.

<b>TRGOVAČKI SUD U PAZINU</b>	
Primljeno <u>neposredno</u> preko pošte (obično - preporučeno)	
<u>09-02-2017</u> god. u <u>4</u> primjeraka sa <u>✓</u> priloga	
Pismo stiglo poštom i tvoreno - s oštećenim omotom.	
Predano na poštu pr. primljeno dana <u>20</u> god.	
Pismo taksirano sa <u>      </u> kuna u taksenim markama	
- nedostaje takse <u>      </u> kuna - pismo primljeno bez takse.	
Primljene vrijednosti (novac, taksene marke i sl.) <u>      </u>	
Potpis radnika: <u>Majstorović</u>	

## IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA

### I

### STANJU STEČAJNE MASE

za skupštinu vjerovnika 24.02.2017. godine

Pula, veljača 2017.

## I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

### 1. UNOVČENJE NEKRETNINA

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnina – poljoprivrednog zemljišta. U naravi radi se o nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli-Pola Zemljišnoknjižni odjel Pazin z.k.ul. 1474 k.o. Kringa. Zaključkom Trgovačkog suda u Pazinu broj 2 St-52/15-42 od 26. travnja 2016. godine utvrđena je cijena nekretnina kako slijedi:

#### 1.1.

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u m <sup>2</sup>	NAZIV
1.	1056	ORANICA	946	GADENJAK
2.	1059	PAŠNJAK	5043	GADENJAK

Utvrđena vrijednost iznosi 107.000,00 kn

#### 1.2.

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u m <sup>2</sup>	NAZIV
3. 2171/1		VINOGRAD	982	KANALI
4. 2171/2		ORANICA	1151	KANALI
5. 2171/3		ORANICA	2827	KANALI

Utvrđena vrijednost 89.000,00 kn.

Zaključkom od 03.06.2016. godine Trgovački sud u Pazinu je odredio da će javnu prodaju nekretnina provesti FINA javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. Zaključak je objavljen na stranicama sudačke mreže. Prva elektronička javna dražba počinje počela je 25.08.2016. godine, a završila je 18.11.2016. (FINA je dražbu produljila za dva dana poradi tehničkih poteškoća). Objavljen je poziv za drugu elektroničku javnu dražbu koja je počela 21.11.2016. godine, a završava 13.02.2017. godine.

### 2. NEKRETNINE - novouknjižene

2.1. U Poreznom rješenju Ministarstva financija – Porezna uprava Područni ured Pazin Ispostava Pazin klasa: UP/I-410-20/2008-001/00459 ur. broj: 513-007-18-03/2009-0003 od 12.03.2009. godine. utvrđeno je da je Ugovorom zaključenim dana 17.03.2008. godine

stečajni dužnik za iznos od **628.128,40 kn** kupio od prodavatelja VLADO ŠEGON iz Vrsara sljedeće nekretnine, i to:

k.o. Kringa, z.k.ul. 1153 k.č. br 1186 oranica, k.č. br 1184 oranica  
z.k.ul. 1156 k.č. br 2200/1 oranica, k.č. br 2200/2 pašnjak, k.č. br 2206  
pašnjak, k.č. br 2207 pašnjak, k.č. br 2208 oranica, k.č. br 2210 oranica  
z.k.ul. 243, k.č. br 1190/1 pašnjak  
ukupne površine 37.647 m<sup>2</sup> za iznos od 628.128,40 kn.

U tijeku postupka utvrđeno je tko je (adresa, OIB) vlasnik nekretnina koje su bile predmetom prodaje, te što je i koliko stečajni dužnik platio prodavatelju.

k.o. Kringa	37.647m <sup>2</sup>	628.128,40
z.k.ul. 1153		
k.č. br 1186 oranica	2295	38.291,36
k.č. br 1184 oranica	2072	34.570,67
z.k.ul. 1156		0
k.č. br 2200/1 oranica	2020+4042	33.703,07+67.439,50
k.č. br 2200/2 pašnjak	3729	62.217,20
k.č. br 2206 pašnjak	6585	109.868,70
k.č. br 2207 pašnjak	3236	53.991,65
k.č. br 2208 oranica	5723	95.486,46
k.č. br 2210 oranica	7046	11.7560,30
z.k.ul. 243		
k.č. br 1190/1 pašnjak	899	14.999,53
		628.128,40

Prodavatelj je izdao tabularnu ispravu za dio nekretnina koje su plaćene, te je izvršena uknjižba k.č.br. 2200/2, 2206, 2207, 2208 i 2210 ukupne površine 26.319 m<sup>2</sup> u korist stečajnog dužnika. Rješenje je pravomoćno.

**Stečajna upraviteljica predlaže da nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu k. o. Kringa upisane u z.k.ul. 1156 prodaju po početnoj cijeni od 18,00 kn/m<sup>2</sup>, kako slijedi:**

Imovina	Površina u m <sup>2</sup>	Iznos u kn
k.č. br 2200/2 pašnjak	3729	67.122,00
k.č. br 2206 pašnjak	6585	118.530,00
k.č. br 2207 pašnjak	3236	58.248,00
k.č. br 2208 oranica	5723	103.014,00
k.č. br 2210 oranica	7046	126.828,00
<b>u k u p n o:</b>	<b>26.319</b>	<b>473.742,00</b>

Prodaju će provesti stečajna upraviteljica javnom prodajom prikupljanjem pisanih ponuda, uz smanjenje početne cijene nekretnina u iznosu od 15% na svakoj slijedećoj javnoj prodaji u odnosu na početnu cijenu prethodne.

**2.2.** U Poreznom rješenju Ministarstva financija – Porezna uprava Područni ured Pazin Ispostava Pazin klasa: UP/I-410-20/2008-001/00490 ur. broj: 513-007-18-03/2009-0004 od 12.03.2009. godine. utvrđeno je da je Ugovorom zaključenim dana 28.04.2008. godine stečajni dužnik za iznos od **135.920,66 kn** kupio od prodavatelja EUGEN ŠEGON iz Vrsara slijedeće nekretnine:

k.o. Kringa

z.k.ul. 1155 k.o. Kringa, k.č. br 2167 pašnjak

z.k.ul. 386 k.o. Kringa, k.č. br 2166 oranica

Prodavatelj Eugen Šegon je izdao tabularnu ispravu za k.č.br. 2167 k.o. Kringa, te je izvršena u korist stečajnog dužnika. Rješenje je pravomoćno.

**Stečajna upraviteljica predlaže da nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu k. o. Kringa upisane u z.k.ul. 1155 prodaju po početnoj cijeni od 18,00 kn/m2, kako slijedi:**

Imovina	Površina u m2	Iznos kn
k.č. br 2167 pašnjak	1068	19.224,00

Prodaju će provesti stečajna upraviteljica javnom prodajom prikupljanjem pisanih ponuda, uz smanjenje početne cijene nekretnina u iznosu od 15% na svakoj slijedećoj javnoj prodaji u odnosu na početnu cijenu prethodne.

### **3. POTRAŽIVANJE**

EUGEN ŠEGON, 52 450 Vrsar, Trg Degradi 14, OIB : 93677720970 kao prodavatelj i stečajni dužnik, kao kupac su dana 28.04.2008. godine zaključili kupoprodajni ugovor po kojem prodavatelj kupcu prodaje nekretninu čiji je vlasnik, označenu kao kč.br.2167, u naravi oranica, upisana u zk.ul. 1155, k.o. Kringa, te nekretninu označenu kao kč.br. 2166, u naravi oranica, upisana u zk.ul.386, k.o. Kringa, a koje je izvanknjižni vlasnik.

Člankom 3. predmetnog ugovora utvrđeno je kako je kupac prodavatelja isplatio dio kupoprodajne cijene u iznosu od 12.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate dok će mu ostatak ugovorene kupoprodajne cijene u iznosu od 6.710,00 EUR isplatiti nakon što prodavatelju cijelosti sredi zemljišnoknjižno stanje na nekretninama koje su predmet prodaje tj. odmah nakon što se kupac u cijelosti uknjiži i kao vlasnik nekretnine na kč.br. 2167, zk.ul. 386, k.o. Kringa.

Prodavatelj do otvaranja stečajnog postupka nad kupcem nije ispunio svoju ugovornu obvezu iz članka 3. Ugovora o kupoprodaji nekretnine te ga je stečajna upraviteljica dopisom od 11.04.2016. godine pozvala da vrati iznos od 12.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti na

račun stečajnog dužnika te mu ponudila i mogućnost da izda tabularnu ispravu za nekretninu na kč.br. 2167 čiji je knjižni vlasnik te vrati proporcionalni dio kupovnine u iznosu od 9.544,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate. Naime, ukupna površina obje nekretnine iznosi 8.135m<sup>2</sup> što znači da je cijena jednog m<sup>2</sup> iznosila 2,30 EUR, a budući da površina nekretnine na kč.br. 2167 iznosi 1068m<sup>2</sup> to bi obveza tuženika u slučaju da izda tabularnu ispravu za predmetnu nekretninu iznosila 9.544,00 EUR. Prodavatelj je postupio po dijelu zahtjeva kupca koji se odnosi na izdavanje tabularne isprave te je istu ovjerio dana 07.07.2016. godine kod javnog bilježnika Đordana Pahovića iz Poreča pod brojem OV- 4595/16. Budući da tuženik nije postupio po dijelu zahtjeva tužitelja koji se odnosio na povrat više plaćenog iznosa tužitelj mu je dana 21.10.2016. godine poslao dopis u kojem još jedanput traži povrat iznosa od 9.544,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti no prodavatelj se nije odazvao na taj poziv.

Kupac je tuženiku isplatio iznos od 12.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate kao kupoprodajnu cijenu za nekretnine za koje je prodavatelj jamčio kako će riješiti probleme oko njihovog zemljišnoknjižnog stanja.. Međutim, nekretnina na kč.br.2166 i dalje je u vlasništvu Republike Hrvatske te prodavatelj nije ispunio svoju ugovornu obvezu u cijelosti već samo u dijelu koji se odnosi na nekretninu čija je vrijednost 2.456 EUR dok nije ispunio dio ugovorne obveze koji se odnosi na isplaćenih 9.544,00 EUR. Slijedom navedenog stečajna upraviteljica potražuje od EUGENA ŠEGONA iz Vrsara povrat viška isplaćene kupoprodajne cijene zajedno s pripadajućim zateznim kamatama te predlaže skupštini da donese slijedeću odluku:

**Daje se suglasnosti za pokretanju parnice protiv EUGEN ŠEGON iz Vrsara, Trg Degrassi 14, OIB: 93677720970, a radi naplate kunske protuvrijednosti iznosa od 9.544,00 EUR po srednjem tečaju HNB na dan isplate, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje od 29.04.2008. godine do 30.06.2013. godine teku po stopi propisanoj člankom 29., stavak 2. Zakona o obveznim odnosima koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 (pet) postotnih poena, a od 01.08.2015. godine do isplate po stopi koja se određuje za svakopolugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje duže od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima, izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 (tri) postotna poena, te naknade parničnog troška.**

## II. STANJE STEČAJNE MASE

IZVIJEŠĆE O STANJU STEČAJNE MASE NA DAN 31.01.2017.					
A) Imovina					
RED. BR.	STRUKTURA IMOVINE	PROCIJENJENA/UTVRĐ. VRIJEDNOST	PRODANA/UNOVČENA VRIJEDNOST	OTPISANO	ZA UNOVČITI
1.	Nekretnine				
1.1.	Općinski sud u Puli z.k. Odjel Pazin z.k.ul. 1474 k.o. Kringa k.č. br. 1056 oranica površine 946 m <sup>2</sup> k.č. br 1059 pašnjak površine 5.043 m <sup>2</sup> k.č. br 2171/1 vinograd površine 982 m <sup>2</sup> k.č. br 2171/2 oranica površine 1.151 m <sup>2</sup> k.č. br 2171/3 oranica površine 2.827 m <sup>2</sup>	182.861,61	0,00	0,00	182.861,61
1.2.	sporne nekretnine	764.049,06	0,00	0,00	764.049,06
	UKUPNO IMOVINA	946.910,67	0,00	0,00	946.910,67

Tablica imovine je nepromijenjena. U tablici obveza evidentirane su novonastale obveze na ime troškova i ostalih obveza stečajne mase.

IZVIJEŠĆE O STANJU STEČAJNE MASE NA DAN 31.01.2017.				
B) obveze				
REDNI BROJ	STRUKTURA OBVEZA	PRIJAVLJENO/PRIZNATO/PLANIRANO	ISPLAĆE NO	ZA ISPLATU
1.	Troškovi stečajnog postupka	57.039,32	0,00	57.039,32
2.	Ostale obveze stečajne mase	65.750,00	3.871,60	61.878,40
3.	Razlučni vjerovnici	353.413.071,16	0,00	353.413.071,16
4.	Tražbine I. višeg isplatnog reda	0,00	0,00	0,00
5.	Tražbine II. Višeg isplatnog reda	419.228,16	0,00	419.228,16
	Ukupne obveze stečajnog dužnika	353.693.489,94	3.871,60	353.689.618,34

U izvještajnom periodu neizmirene obveze na ime troškova i ostalih obveza stečajne mase su narasle.

TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA I OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE OD OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA 19.10.2015. DO 31.01.2017.					
RED BR	TROŠKOVI I OBVEZE STEČAJNE MASE	UTVRĐENO /PLANIRANO	REALIZIRA NO	ISPLAĆENO	ZA ISPLATU
Troškovi stečajnog postupka					
1.	Predujem predlagatelju	10.000,00	10.000,00	0,00	10.000,00
1.	Sudski troškovi stečajnog postupka	800,00	0,00	0,00	0,00
2.	Nagrada stečajnom upravitelju- neto	20.000,00	0,00	0,00	0,00
3.	Doprinosi i porezi na nagradu	7.350,43	0,00	0,00	0,00
4.	Troškovi stečajnog upravitelja-neto	10.000,00	3.199,96	0,00	3.199,96
5.	Doprinosi i porezi na troškove	3.888,89	1.244,43	0,00	1.244,43
6.	Osiguranje stečajnog upravitelja	5.000,00	0,00	0,00	0,00
	Ukupno troškovi:	57.039,32	14.444,39	0,00	14.444,39
Obveze stečajne mase					
7.	Materijalni troškovi (pečat, poštarina, platni promet, uredski i poštanski materijal i sl.) s pdv-om	4.000,00	1.367,88	271,60	1.096,28
8.	Naknada za obavljanje knjigovodstvenih poslova s pdv-om	11.250,00	11.250,00	0,00	11.250,00
9.	Parnični i ovršni troškovi	20.000,00			0,00
10.	Naknada za utvrđivanje, procjenu i vještačenje imovine i obveza s PDV-om	12.500,00	0,00	0,00	0,00
11.	Troškovi oglašavanja s PDV-om	15.000,00	3.600,00	3.600,00	0,00
12.	Ostale nepredviđene obveze stečajne mase: objave i sl.	3.000,00	0,00	0,00	0,00
	Ukupno obveze stečajne mase:	65.750,00	16.217,88	3.871,60	12.346,28
	SVEUKUPNO	122.789,32	30.662,27	3.871,60	26.790,67

Nastavno se daje promet žiro računa od otvaranja stečajnog postupka

PROMET ŽIRO RAČUNA od 19.10.2015. do 31.01.2017.		
I.	Saldo sredstava na računu na dan 19.10.2015.	0,00
II.	Priliv sredstava	
	A. Unovčenje imovine - stečajne mase	
	Ukupno A..	0,00
	B. Priliv ostvaren u stečaju	
	1. Depozit Trgovačkog suda	4.637,57
	2. Kamate	0,87
	Ukupno B.	4.638,44
	Ukupno priliv (A + B)	4.638,44
III.	Odliv sredstava	
	A. Troškovi stečajnog postupka	
	Ukupno A.	0,00
	Ostale obveze stečajne mase	
	1. Ostali materijalni troškovi (pečat, uredski i potr.mat. pošta, banka i sl.)	271,60
	2. Naknada za oglase - FINA	3.600,00
	Ukupno B.	3.871,60
	Ukupno odliv sredstava (A+B)	3.871,60
IV.	Saldo sredstava na računu (I.+ II. - III.) na dan 31.01.2017.	766,84

Nastavno se daje promet žiro računa u izvještajnom periodu



PROMET ŽIRO RAČUNA od 30.11.2016. do 31.01.2017.		
I.	Saldo sredstava na računu na dan 30.11.2016.	808,75
II.	Priliv sredstava	
	A. Unovčenje imovine - stečajne mase	
	Ukupno A..	0,00
	B. Priliv ostvaren u stečaju	
	1. Kamate	0,09
	Ukupno B.	0,09
	Ukupno priliv (A + B)	0,09
III.	Odliv sredstava	
	A. Troškovi stečajnog postupka	
	Ukupno A.	0,00
	Ostale obveze stečajne mase	
	1. Ostali materijalni troškovi (pečat, uredski i potr.mat. pošta, banka i sl.)	42,00
	Ukupno B.	42,00
	Ukupno odliv sredstava (A+B)	42,00
IV.	Saldo sredstava na računu (I.+ II. - III.) na dan 31.01.2017.	766,84

## ZAKLJUČAK

Stečajna upraviteljica predlaže skupštini vjerovnika da donese slijedeće odluke:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i odobravaju poduzete radnje u dosadašnjem tijeku postupka,

2.1. Nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu k. o. Kringa upisane u z.k.ul. 1156 prodat će se po početnoj cijeni od 18,00 kn/m<sup>2</sup>, kako slijedi:

Imovina	Površina u m <sup>2</sup>	Iznos
k.č. br 2200/2 pašnjak	3729	67.122,00
k.č. br 2206 pašnjak	6585	118.530,00
k.č. br 2207 pašnjak	3236	58.248,00
k.č. br 2208 oranica	5723	103.014,00
k.č. br 2210 oranica	7046	126.828,00
u k u p n o:	26.319	473.742,00



Prodaju će provesti stečajna upraviteljica javnom prodajom prikupljanjem pisanih ponuda, uz smanjenje početne cijene nekretnina u iznosu od 15% na svakoj slijedećoj javnoj prodaji u odnosu na početnu cijenu prethodne.

**2.2.** Nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu k. o. Kringa upisane u z.k.ul. 1155 prodat će se po početnoj cijeni od 18,00 kn/m<sup>2</sup>, kako slijedi:

Imovina	Površina u m <sup>2</sup>	Iznos kn
k.č. br 2167 pašnjak	1068	19.224,00

Prodaju će provesti stečajna upraviteljica javnom prodajom prikupljanjem pisanih ponuda, uz smanjenje početne cijene nekretnina u iznosu od 15% na svakoj slijedećoj javnoj prodaji u odnosu na početnu cijenu prethodne.

**3.** Daje se suglasnosti za pokretanju parnice protiv EUGEN ŠEGON iz Vrsara, Trg Degrassi 14, OIB: 93677720970, a radi naplate kunske protuvrijednosti iznosa od 9.544,00 EUR po srednjem tečaju HNB na dan isplate, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje od 29.04.2008. godine do 30.06.2013. godine teku po stopi propisanoj člankom 29., stavak 2. Zakona o obveznim odnosima koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 (pet) postotnih poena, a od 01.08.2015. godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima, izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 (tri) postotna poena, te naknade parničnog troška.

PROJEKT BRAJDE d.o.o.  
u stečaju

Stečajna upraviteljica  
Vlasta Majstorović