

U Rijeci, 19. veljače 2020. godine

Obrazac 20.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

Poslovni broj spisa: **St-455/2017**

Dužnik: **PULJANKA d.d. u stečaju, Pula, Anticova 5, OIB: 63315096047**

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 31. listopada 2019.
godine do dana podnošenja ovog izvješća**

1.1. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u zakupnim odnosima

1) Nakon nekoliko neuspješnih pokušaja prodaje pokretnina stečajnog dužnika, dana 27. siječnja 2020. godine stečajni upravitelj je sukladno odluci skupštine vjerovnika od 22. studenog 2018. godine objavio na mrežnim stranicama sudačke mreže prodaju pokretnina – teretnih i osobnih vozila prikupljanjem pisanih ponuda, ali s umanjnjem od 10 %.

Prilog: Oglas sudačke mreže

2) Stečajni dužnik iznajmio je prostor u Tršćanskoj 33, Pula – skladište površine 150 m2 zakupcu Globalna hrana d.o.o. u periodu od 1. studenog 2019. godine do 15. prosinca 2019. godine po cijeni od 5,00 eura/m2 uvećano za PDV.

Površu Pula – obrtu u vlasništvu Nebojše Stankovića iznajmljen je od 01.01.2020. godine prostor na lokaciji Tršćanska 33, Pula po cijeni od 3,00 EUR-a/m2, mjesečni zakup 450,00 EUR-a uvećano za PDV i svim pripadajućim režijskim troškovima koji terete nekretninu, uz plog jedne mjesečne zakupnine kao osiguranje plaćanja.

Nadalje su iznajmljena još dva poslovna prostora na istoj lokaciji tj. Tršćanska 33, Pula:

- jedan poslovni prostor veličine 142 m2 iznajmljen je dana 01.12.2019. obrtu „LOVRO” u vlasništvu Milana Dragovića po cijeni od 3,00 EUR-a/m2, odnosno mjesečni zakup od 426,00 EUR-a uvećano za PDV i i svim pripadajućim režijskim troškovima koji terete nekretninu, uz plog jedne mjesečne zakupnine kao osiguranje plaćanja.

- drugi poslovni prostor na navedenoj lokaciji veličine je 120 m2, iznajmljen je dana 01.12.2019. društvu INVERTO j.d.o.o. po cijeni od 3,00 EUR-a/m2, pa mjesečni zakup iznosi 360,00 EUR-a uvećano za PDV, čemu se pridodaju i svi režijski troškovi koji terete nekretninu. Kao osiguranje plaćanja zakupac je položio jednu mjesečnu zakupninu.

Naprijed navedena dva prostora bilo je potrebno isprazniti. Osnovna sredstva koja smo u njima zatekli, društvo Uljanik trgovina d.o.o. preselilo je na lokaciju Labinska bb, Pula.

Kako je između imovine zatečene u prostoru bilo smeća i drugih neupotrebljivih stvari, te velik dio arhive, za skladištenje i prijevoz iste (sortiranje i pletiranje, zaštita) na lokaciju u Labinskoj ulici, Pula angažirano je društvo ISTRA AKCIJA d.o.o. koje je i ovlašteno za arhiviranje.

Zakupac OWECO 92 d.o.o. izrazilo je želju za smanjenjem površine zakupa, sa zakupljenih 70 m² na 30 m² i to zaključno sa 30.11.2019. godine.

S istim danom potpisali smo ugovor o zakupu skladišta u Tršćanskoj 33, Pula površine 140 m² sa društvom FRIGOBOS d.o.o. , s time da se isto društvo od dana 01.02.2020. proširuje u slijedeći skladišni prostor i zakupljuje još 30 m² površine.

Potrebno je napomenuti da zakupci sami uređuju i čiste prostore (kako bi mogli uopće ući u prostor), te vrše odvajanje el.energije kako bi imali kontrolna brojila, popravljaju vrata i štite prostor od provala, te su postavili i video nadzor na jednom dijelu zgrade. Prostor su kao i ostalim zakupcima zaračunati po 3,00 EUR-a/m² uvećano za PDV i sve pripadajuće režijske troškove koji terete nekretninu.

Već postojeći zakupci Acquapool d.o.o. i FERRO d.o.o., u Tršćanskoj 33, Pula odlučili su ponuditi nam zakup komora - koje su ispod razine zemlje, kojima se kao i sanitarnom čvoru i glavnoj sklopki (koju smo nedavno promijenili na traženje HEP-a zbog nestanka struje) može pristupiti samo stepenicama između već, od njih zakupljenih prostora, kako bi zajednički koristili prostore za skladišta, održavali ih i zatvorili pristup prostorima kojima je svatko mogao pristupiti. Ponuda zakupaca je za te prostore 1,00 EUR/m², a površina je 260,00m².

Kako smo već naveli ovi su prostori nepristupačni i na neki način tko je mogao i htio tu je odlagao smeće. Opravdanost niske cijene najma je nemalo ulaganje u sanaciju tog prostora, od iznosa komunalnog otpada i ambalaže iz prostora, čišćenja velikim usisavačima, deratizacije i dezinfekcije prije bojanja zidova i ulaska u prostor.

Za stečajnog dužnika ponuda je prihvatljiva jer će prostor biti uredan, više neće biti potencijalan izvor zaraze i prigovora zakupaca, a ostvarivati će se i prihod od 260,00 EUR-a mjesečnog zakupa uvećano za PDV i pripadajuće režijske troškove. Početak zakupa je 01.02.2020. godine.

Studio Jelenić zakupljuje prostor od 50,00 m² na lokaciji Tršćanska 33, Pula sa danom 01.02.2020. godine po istim uvjetima kao i prethodno navedeni zakupci, a to je 3,00 EUR-a/m² što bi iznosilo 150,00 EUR-a mjesečno uvećano za PDV i pripadajućim režijskim troškovima.

Na navedenoj lokaciji imamo još mogućnost zakupa dva prostora i to jedan od 50 m² i jedan od 40 m². Za prostor od 40 m² već imamo ponudu za zakup, no moramo popraviti krov. Prostor je u nastavku već zakupljenog prostora obrta LOVRO.

U studenom 2019. prijavili smo tri štetna događaja osiguravajućem društvu EUROHERC i to:

- pad stropa u Dobrićevoj 7, Pula uslijed velikih oborina,
- pad grane na krovu u Tršćanskoj 33, Pula također uslijed oborina, vjetra i nevremena
- puknuće glavne vodovodne cijevi u zemlji nakon sata - na strani stečajnog dužnika, a što smo morali bez odgode sanirati. No stečajni dužnik je osim štete morao preuzeti i veći dio potrošnje vode uzrokovane puknućem vodovodne cijevi.

Osiguravajuće društvo Euroherc je poslao procjenitelja, te se uskoro očekuje njihova procjena predmetnih šteta.

U tijeku je i pregovaranje oko zakupa jedine nekretnine koja nije u zakupu, osim Labinske bb Pula, a to je market u Banjolama, Čimulje 13. Dobili smo ponudu društva DJELO d.o.o. za zakup marketa, bez kafe bara za cijenu zakupa od 5.000,00 kuna uvećano za PDV i pripadajuće režijske troškove.

Predlaže se da se ponuda prihvati i stvori prihod stečajnom dužniku, a ujedno će i prostor biti održavan.

1.2.Postupci u kojima je sudjelovao stečajni upravitelj

1) Pred Trgovačkim sudom u Pazinu, posl. br.: P-232/18 vodi se postupak radi utvrđenja tražbine tužitelja TI. TON. GRUPA d.o.o. u iznosu od 287.171,09 kn a protiv tuženika stečajnog dužnika.

Trgovačkom sudu u Pazinu dana 09.10.2018.g. predan je odgovor na tužbu, te je dana 26. ožujka 2019. godine održano pripremno ročište. Ročište za glavnu raspravu koje je bilo zakazano za dan 13. studeni 2019. godine je odgođeno te je novo zakazano za dan 1. travnja 2020. godine.

2) Pred Trgovačkim sudom u Pazinu, poslovni broj P-216/2019 vodi se postupak radi utvrđivanja prava vlasništva na nekretninama označenim kao k.č.br. 191/1, 191/3, 191/9, 65/1 zgr, 65/2 zgr, 65/3 zgr, sve k.o. Barban, tužitelja Kontošić Zlatka, Rabac, protiv tuženika – stečajnog dužnika, uz sudjelovanje umješača na strani tuženika i to Općina Barban, Croatia osiguranja d.d. i OTP banke d.d.

Stečajni dužnik je podnio odgovor na tužbu te su održana dva pripremna ročišta pri Trgovačkom sudu u Pazinu, poslovni broj P-216/2019 i to dana 17. lipnja 2019. i 3. srpnja 2019. godine. Ročište za glavnu održano je dana 16. rujna 2019. godine te je određen zastoj navedenog postupak na rok od 60 dana s obzirom da je među strankama u tijeku dogovor za mirno rješenje spora.

Dana 22. studenog 2019. godine Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu produžen je zastoj postupka na daljnjih 120 dana.

3) Dana 7. siječnja 2020. godine stečajni dužnik je zaprimio Rješenje Općinskog suda u Puli, poslovni broj R1-622/2018 od 16. prosinca 2019. godine u izvanparničnom postupku predlagatelja PPK VALPOVO d.o.o., Valpovo protiv 1. protustranke – stečajnog dužnika, 2. protustranke – Puljanke Brionke d.o.o. Pula, 3. protustranke – Istra d.d., Pula i 4. protustranke Siana projekt d.o.o., Pula radi odlučivanja o prijedlogu za ukidanje Potvrde javnog bilježnika Nansi Kopic iz Pule, broj OU-107/2018-XVIII od 23. studenog 2018. godine.

Navedenim Rješenjem odbijen je zahtjev podnositelja prigovora – 4.protustranke - Siana Projekt d.o.o. za ukidanjem predmetne potvrde, stoga je isti podnio žalbu protiv citiranog Rješenja.

Postupak pod poslovnim brojem OU-107/18 pred javnim bilježnikom Nansi Kopic, Pula potanko je opisan u Redovnom izvješću od 26. ožujka 2019. godine.

5) Od **ovršnih postupak bitno je izdvojiti sljedeće ovršne postupke na nekretninama stečajnog dužnika, a koji su završnoj fazi i to:**

5.1. Ovršni postupak pred Općinskim sudom u Puli, poslovni broj Ovr-3521/2016 u pravnoj stvari ovrhovoditelja Istra Real Estate, Luksemburg, OIB: 70575709582 protiv 1. ovršenika – stečajnog dužnika i 2. ovršenika Istra d.d., Pula, OIB: 07538718933, radi ovrhe na nekretninama označenim kao **kč.br. 5063/2, kč.br. 2596/4 zgr, kč.br.5059/36, kč.br. 5069/37, kč.br.5059/35 sve u k.o. Pula :**

- u navedenom ovršnom postupku doneseno je Rješenje o dosudi dana 11. rujna 2019. godine u kojem je utvrđeno da je ovrhovoditelj na 1. elektroničkoj javnoj dražbi kao kupac ponudio najveću cijenu u iznosu od 9.040.000,00 kn te su istom dosuđene navedene nekretnine. Ovdje se napominje da je ovrhovoditelj dana 29. kolovoza 2019. podnio prijedlog za oslobođenje od kupovnine, dakle prije okončanja održane javne dražbe te ga je sud primjenom odredbi članka 107. stavka 1-4. Ovršnog zakona oslobodio od plaćanja kupovnine za predmetne nekretnine jer je utvrđeno da je ovrhovoditelj kupac koji se namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine.

Istim Rješenjem Općinski sud je **propustio obvezati ovrhovoditelja** na plaćanje obračunatih troškova i utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova unovčenja predmeta razlučnog prava sukladno odredbi članka 254. Stečajnog zakona.

Slijedom navedenog 1. ovršenik je izjavio žalbu na navedeno Rješenje o dosudi, odnosno predložio je podredno **donošenje dopunskog rješenja za obračunate troškove sukladno odredbi članka 254. Stečajnog zakona kojeg je uz prijedlog stečajni upravitelj i dostavio Općinskom sudu.**

S prijedlog za donošenje dopunskog rješenja složio se i ovrhovoditelj i o tome podneskom obavijestio Općinski sud s time da ovrhovoditelj priznaje potrebu donošenja dopunskog rješenja, ali se ne slaže s visinom obračunatih troškova.

Slijedom navedenog Općinski sud u Puli dana 21.studenog 2019. godine dopunio je pobijano Rješenje o dosudi na način da je obvezao ovrhovoditelja na plaćanje iznosa od 371.952,57 kn na ime troškova unovčenja sukladno članku 254. Stečajnog zakona.

Prilog: Rješenje Općinskog suda u Puli, poslovni broj Ovr-3521/2016 od 21. studenog 2019. godine

Dana 18. prosinca 2019. godine Općinski sud u Puli donio je Zaključak, poslovni broj Ovr-3521/2016 kojim se kupcu – ovrhovoditelju predaju u posjed predmetne nekretnine.

Nadalje dana 16. siječnja 2020. godine Općinski sud u Puli donio je Rješenje, poslovni broj Ovr-3521/2016 kojim se nalaže zakupcima Mana Moda d.o.o. Zagreb, Istarski supermarketi d.o.o., Omiš, IKB Umag d.o.o. i Silvanu Grubišiću vl. obrta za trgovinu, morski ribolov i prijevoz putnika čamcem, Pula da u roku od 3 mjeseca predaju kupcu – ovrhovoditelju predmetne nekretnine glede koje su sklopili ugovor o zakupu, slobodne od osoba i stvari. Ukoliko zakupci ne postupe sukladno navedeno nalogu, odredit će se ovrha njihovim udaljenjem u uklanjanjem svih njihovih stvari iz nekretnina koje drže u posjedu.

Prilog: - Zaključak Općinskog suda u Puli, poslovni broj Ovr-3521/2016 od 18. prosinca 2019. godine

- Rješenje Općinskog suda u Puli, poslovni broj Ovr-3521/2016 od 16. siječnja 2020. godine

5.2. Ovršni postupak pred Općinskim sudom u Puli, poslovni broj Ovr-3518/2016 u pravnoj stvari ovrhovoditelja Istra Real Estate, Luksemburg, OIB: 70575709582 protiv 1. ovršenika – stečajnog dužnika i 2. ovršenika Brionka d.d., OIB: 4542293596, radi ovrhe na nekretninama označenim kao k.č.br. 1398/3, 1398/4, 1399/2, 1403/1, 1604/8, 1605/10, 1401, 1402 i 1406 sve k.o. Pula:

- u navedenom ovršnom postupku ovlašteni sudski vještak procijenio je navedene nekretnine na iznos od 32.580.000,00 kn te je održano ročište dana 13. studenog 2019. godine radi utvrđivanja vrijednosti navedenih nekretnina. Na navedenom ročištu je raspravni rješenjem određena usmena dopuna nalaza i mišljenja sudskog vještaka.

Prilog: - Zapisnik sa ročišta od 13.11.2019. godine i prilozi

- Podnesak 1. ovršenika – stečajnog dužnika od 28. studenog 2019. godine

5.3. Trgovački sud u Pazinu, dana 11. studenog 2019. godine, donio je Rješenje poslovni broj St-455/17, Ovr-14/2019 (*ranije se postupak vodio pri Općinskom sudu u Puli, poslovni broj Ovr-1/2018*) u ovršnoj stvari ovrhovoditelja Ljiljane Brajković, vl. obrta za proizvodnju proizvoda od papira Valica, Pazin protiv ovršenika – stečajnog dužnika, kojim Rješenjem se nastavlja postupak ovrhe u stečajnom postupku i to na nekretnina stečajnog dužnika označenim kao:

- k.č.br. 277/1 upisane u z.k.ul. 1870 za k.o. Premantura,
- k.č.br. 1352/3 upisane u z.k.ul. 3235 za k.o. Galižana,
- k.č.br. 867/2 upisane u z.k.ul. 4281 za k.o. Galižana,
- k.č.br. 867/3 upisane u z.k.ul. 4300 za k.o. Galižana,
- k.č.br. 867/1, k.č.br. 867/4 upisane u z.k.ul. 4503 za k.o. Galižana,
- k.č.br. 864/95 upisane u z.k.ul. 4504 za k.o. Galižana,
- k.č.br. 342/ZGR., k.č.br. 372/ZGR., k.č.br. 433/29, k.č.br. 433/69, k.č.br. 433/70, k.č.br. 1105/49 upisanih u z.k.ul. 2405 za k.o. Pomer,
- k.č.br. 373/ZGR. upisane u z.k.ul. 2868 za k.o. Pomer,
- k.č.br. 759/178 upisne u z.k.ul. 2869 za k.o. Pomer,
- č.č.br. 549/4, k.č.br. 553/5 upisane u z.k.ul. 5866 za k.o. Vodnjan,
- k.č.br. 552/3, k.č.br. 1433/ZGR., k.č.br. 1434/ZGR. upisane u z.k.ul. 19763 za k.o. Vodnjan,
- k.č.br. 1375/1, k.č.br. 1375/4, k.č.br. 4153/ZGR. upisane u z.k.ul. 2035 za k.o. Pula,

- k.č.br. 1375/2, k.č.br. 4154/ZGR. upisane u z.k.ul. 2673 za k.o. Pula,
- k.č.br. 630/ZGR., 2. Suvlasnički dio: 100/500 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) S kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio poslovni prostor na I katu sa ulazom iz zajedničkog stubišta, koji se sastoji iz 4 hodnika, 18 kancelarija, predprostora, 5 WC-a, dva predprostora WC-a, čajne kuhinje, fotokopirnice, 4 spremišta, bifea, terase, ukupne površine 520,04 m², obojano crvenom bojom u planu posebnih dijelova zgrade. upisane u z.k.ul. 3074 za k.o. Pula, 2 1 St-455/2017-135 1 Ovr-14/2019-4
- k.č.br. 1733/ZGR., k.č.br. 1740/ZGR., k.č.br. 1741/ZGR. upisane u z.k.ul. 3275 za k.o. Pula,
- k.č.br. 1055/1 upisane u z.k.ul. 7789 za k.o. Pula, – K.č.br. 1398/3, k.č.br. 1398/4 upisne u z.k. ul. 9863 za k.o. Pula,
- k.č.br. 1845/6, 5. Suvlasnički dio: 3407/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) posebni dio zgrade sagrađene na k.č. 1845/6 robna kuća u Puli, Koparska bb koji u naravi predstavlja "A" poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od samoposluge (1), dvije manipulacije (2,11) sedam skladišta (3,7,10,12,14,15, 32), četiri hladnjače (4,5,8,9), četiri WC-a (6,16,17,30), agregati (13), prostor za čistačicu (18), kancelarija (19), dvije garderobe (20, 21), razglas (22), spremište (23), sanitarni čvor (29), picerija (28), kuhinja (31) - ukupne površine 870,28 m² obojano crvenom bojom u planu posebnih dijelova zgrade upisana u z.k.ul. 10336 za k.o. Pula,
- k.č.br. 3877/2 upisane u z.k.ul. 12057 za k.o. Pula,
- k.č.br. 2596/4 ZGR., k.č.br. 5059/36, k.č.br. 5059/37 upisane u z.k.ul. 12542 za k.o. Pula,
- k.č.br. 1446/138, 1. Suvlasnički dio: 1738/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio PP1- market u prizemlju, površine 190,79 m², koji se sastoji od prodajnog prostora, garderobe, skladišta i WC (u Planu označeno kao poseban dio PP1, svijetlo roza bojom i brojevima 1 do 4) upisana u z.k.ul. 15871 za k.o. Pula,
- k.č.br. 4152/ZGR. upisane u z.k.ul. 18186 za k.o. Pula u 85/112 dijela,
- k.č.br. 1709/2 upisane u z.k.ul. 10335 za k.o. Pula, u 3821/14345 dijela.

Prilog: Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj St-455/17, Ovr-14/2019 od 11. studenog 2019. godine

Nadalje, Trgovački sud u Pazinu, dana 17. siječnja 2020. godine donio je Rješenje, poslovni broj St-455/17, Ovr-14/2019 u ovršnoj stvari ovrhovoditelja Ljiljane Brajković, vl. obrta za proizvodnju proizvoda od papira Valica, Pazin protiv ovršenika – stečajnog dužnika, kojim Rješenjem se **djelomično obustavlja ovrha** u odnosu na nekretnine označene kao k.č.br. 2596/4 zgr, 5059/36, 5059/37, upisano u zk.ul.12542 k.o. Pula.

Predmetna ovrha na navedenim nekretninama je obustavljena iz razloga jer su iste nekretnine prodane u ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Puli, poslovni broj Ovr-3521/2016.

Prilog: Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj St-455/17, Ovr-14/2019 od 17. siječnja 2020. godine

5.4. Dana 30. prosinca 2019. godine Općinski sud u Pazinu donio je Rješenje, poslovni broj: Ovr-282/2019, ranije Ovr-7356/2015 kojim Rješenjem se Općinski sud oglašava nenadležnim, te će se predmet po pravomoćnosti ustupiti Trgovačkom sudu u Pazinu.

Radi se o pravnoj stvari ovrhovoditelja Grad Pula protiv ovršenika stečajnog dužnika radi ovrhe na nekretninama stečajnog dužnika označene kao:

- kč.br. 1352/3, upisana u zk.ul. 3235, k.o. Galižana
- kč.br. 759/178, upisana u zk.ul. 2869, k.o. Pomer
- kč.br. 373/zgr, upisana u zk.ul.2868, k.o. Pomer
- kč.br.1375/1, 1375/4, 4153/zgr, upisane u 2035, k.o.Pula
- kč.br.1375/2, 4154/zgr, upisane u zk.ul.2673, k.o.Pula
- kč.br.4152/zgr, upisane u 18186, k.o. Pula
- kč.br. 552/3, 1433/zgr, 1434/zgr, upisano u zk.ul.8111 k.o. Vodnjan
- kč.br. 549/4, 553/5 upisane u zk.ul.5866 k.o. Vodnjan

Također bitno je ovdje napomenuti da je Zaključkom Općinskog suda u Pazinu od dana 5. srpnja 2019. godine, poslovni broj Ovr-282/2019, ranije Ovr-7356/2015 predmet **pristupio** predmetu pod poslovnim brojem **Ovr-283/2019**, ranije Ovr-7357/2015.

Posljedično, Općinski sud u Pazinu donio je dana 30. prosinca 2019. godine Rješenje, poslovni broj Ovr-283/2019, ranije Ovr-7357/2015 kojim se oglašava nenadležnim te će se po pravomoćnosti predmet ustupiti Trgovačkom sudu u Pazinu.

Radi se o pravnoj stvari ovrhovoditelja Grad Pula protiv ovršenika stečajnog dužnika radi ovrhe na nekretninama stečajnog dužnika označene kao:

- kč.br. 1352/3, upisana u zk.ul. 3235, k.o. Galižana
- kč.br. 759/178, upisana u zk.ul. 2869, k.o. Pomer
- kč.br. 373/zgr, upisana u zk.ul.2868, k.o. Pomer
- kč.br.1375/1, 1375/4, 4153/zgr, upisane u 2035, k.o.Pula
- kč.br.1375/2, 4154/zgr, upisane u zk.ul.2673, k.o.Pula
- kč.br.4152/zgr, upisane u 18186, k.o. Pula
- kč.br. 552/3, 1433/zgr, 1434/zgr, upisano u zk.ul.8111 k.o. Vodnjan
- kč.br. 549/4, 553/5 upisane u zk.ul.5866 k.o. Vodnjan
- kč.br. 1432, upisano u zk.ul. 19250 k.o. Vodnjan
- kč.br. 1055/1, upisano u zk.ul. 7789 k.o. Pula

- kč.br. 1398/2, 1398/8, zgr 4150, upisano u zk.u. 1965 k.o. Pula

Ovdje se napominje da ukoliko Trgovački sud u Pazinu prihvati nadležnost stvorit će se uvjeti za prodaju navedenih nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku.

Također ovdje valja istaknuti, a vezano za moje Očitovanje Naslovom sudu od 18. lipnja 2019. godine, da na nekretninama na kojima postoji razlučno pravo prvog prioritnog reda u korist Agram banke d.d., a koja je pravni slijednik Kreditne banke Zagreb će se stvoriti uvjeti za prodaju navedenih nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku pod uvjetom da Trgovački sud u Pazinu prihvati svoju nadležnost.

Prilog: - Rješenje Općinskog suda u Pazinu, poslovni broj Ovr-282/2019, ranije Ovr-7356/2015 od 30. prosinca 2019.

- Rješenje Općinskog suda u Pazinu, poslovni broj Ovr-283/2019, ranije Ovr-7357/2015 od 30. prosinca 2019

5.5. Dana 16. travnja 2019. godine Općinski sud u Puli donio je Rješenje, poslovni broj Ovr-3520/2016 u pravnoj stvari ranijeg ovrhovoditelja OTP banke, Split, a sada ISTRIA REAL ESTATE S.a r.l. Luksemburg protiv ovršenika – stečajnog dužnika, kojim Rješenjem se utvrđuje prekid postupka zbog otvaranja stečajnog postupka te se sud oglašava stvarno nenadležnim te se po pravomoćnosti predmet ustupio Trgovačkom sudu u Pazinu.

Dana 7. studenog 2019. godine Trgovački sud u Pazinu donio je Rješenje, poslovni broj St-455/2017, Ovr-12/2019 kojim se nastavlja predmetni ovršni postupak u stečajnom postupku i to u odnosu na nekretnine stečajnog dužnika označene kao:

- kč.br. 342/ZGR, kč.br. 372/ZGR, kč.br. 433/29, kč.br. 433/69, kč.br. 433/70, kč.br. 1105/49 sve upisane u zk ul. 2405 k.o. Pomer

- kč.br. 277/1, upisana u zk.ul. 1870 k.o. Premantura

- kč.br. 1446/138, podul. 1-7, upisana u zk. ul. 15871 k.o. Pula

- kč.br. 3723/116, upisana u zk. ul. 15197 k.o. Pula

- kč.br. 3877/2, upisana u zk. ul. 12057 k.o. Pula

- kč.br. 1733/ZGR, kč.br. 1740/ZGR, kč.br. 1741/ZGR upisane u zk. ul. 3275 k.o. Pula.

Zaključkom o prodaji utvrdit će se vrijednost, način i uvjeti prodaje predmetnih nekretnina.

Prilog: Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj St-455/2017, Ovr-12/2019

5.6. Dana 3. veljače 2020. godine Trgovački sud u Pazinu donio je Rješenje, **poslovni broj St-455/2017, Ovr-24/2019** (ranije postupak pred Općinskim sudom u Puli, Ovr-8103/2016) u ovršnom predmetu ovrhovoditelja PBZ d.d., Zagreb protiv ovršenika ovdje

stečajnog dužnika kojim Rješenjem se nastavlja postupak prodaje nekretnine koja se vodi u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zk. odjel Pula, a označena kao:

- 5. suvlasnički dio: 3407/10000 etažno vlasništvo (E-5): 1. Posebni dio zgrade sagrađene na k.č. br. 1845/6 robna kuća u Puli, Koparska bb, koji u naravi predstavlja "A" poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od samoposluge (1), dvije manipulacije (2,11), sedam skladišta (3,7,10,12,14,15,32), četiri hladnjače (4,5,8,9), četiri WC-a (6,16,17,30), agregati (13), prostor za čistačicu (18), kancelarija (19), dvije garderobe (20,21), razglas (22), spremište (23), sanitarni čvor (29), picerija (28), kuhinja (31) – ukupne površine 870,28 m² obojano crvenom bojom u planu posebnih dijelova zgrade, upisano u z.k. ul. br. 10336, suvlasnički udio redni broj 5, k.o. Pula.

Prilog: Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj St-455/2017, Ovr-24/2019 od 3. veljače 2020. godine

5.7. Dana 3. veljače 2020. godine Trgovački sud u Pazinu donio je Rješenje, **poslovni broj St-455/2017, Ovr-25/2019** (ranije postupak pred Općinskim sudom u Puli, Ovr-7712/2015, Ovr-145/2016) u ovršnom predmetu ovrhovoditelja BRIONKA d.d. Pula i PULJANKA-BRIONKA d.o.o. u stečaju protiv ovršenika ovdje stečajnog dužnika kojim Rješenjem se nastavlja postupak prodaje nekretnine koja se vodi u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zk. odjel Pula, a označena kao:

- k.č. br. 4632/zgr k.o. Pula koja nije upisana u zemljišnu knjigu, površine 1137 m², u naravi zgrada u kojoj se nalazi market ovršenika (756 m²) i dvorište (381 m²) na adresi u Puli, Monte Cappelletto 2.

Prilog: Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj St-455/2017, Ovr-25/2019 od 3. veljače 2020. godine

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stanje stečajne mase glede pokretnina i nekretnina u biti je nepromijenjeno u odnosu na prethodno izvještajno razdoblje, osim u dijelu kako je opisano u točki 1.2:5.1. ovog Izvješća.

Ovršni postupci nad nekretninama stečajnog dužnika su u tijeku s napomenom da su nekretnine označene kao k.č.br. 5063/2, 5059/36, 5059/37, 2596/4, 5059/35 k.o. Pula temeljem Rješenja Općinskog suda u Puli-Pola, poslovni broj Ovr-3521/2016 od 11.9.2019 dosuđeni kupcu - ovrhovoditelju ISTRA REAL ESTATE, Luksemburg, te je isti uknjižen kao vlasnik predmetnih nekretnina.

Sanje stečajne mase bitno se povećava u prihodovnom smislu uglavnom zbog, po mišljenju stečajnog upravitelja dobrog upravljanja sa zakupnim odnosima koji će trajati do zaključenja stečajnog postupka.

Stoga se na dan izrade ovog Izvješća stanje stečajne mase u novčanom iznosu bitno povećalo, a sve vidljivo iz detaljnog **novčanog tijeka** kako je navedeno u privitku, a iznosi **4.648.268,40 kn**.

Nastavno tablica primitaka i izdataka od dana stečaja do dana izrade Izvješća:

PRIMITCI		IZDATCI	
Zakupi	6.379.289,90	Plaće radnika	6.210,70
Zakupi zaračunati do dana stečaja naplaćeni u stečajnom postupku	659.290,72	Plaćanje PDV	1.493.481,9
Režije zaračunate do dana stečaja naplaćene u stečajnom postupku	4.892,13	Režijski troškovi i komunalije	1.283.942,03
Primitci od prefakturiranja režijskih troškova	845.408,07	Računovodstvene, analitičke i savjetodavne usluge, usluge revizije, odvjetnika i pristojbe	384.360,6
Prijenos sa računa sudskog depozita po ovrsi	53.423,53	Uredski materijal	15.782,71
Kamate	4.306,89	Drugi dohodak	61.426,65
Prijenos sa računa OTP banke	22.987,16	Ostali izdatci – poštarina, naknada banci, SKDD, FINA, javna objava	42.886,77
Naplata po ovr.305/07 Đ.Racan	4.233,48	Usluge izmještanja vozila, čišćenje i premještanje arhive i skladišta, izmjena gl.prekidača, sanacija gl.vod.cijevi	105.193,75
Prodaja dugotrajne imovine – kuhinja Robna	74.000,00	Osiguranje	51.213,86

kuća Pula			
Uplata vozila po predračunima AVDO HANIĆ	14.875,00	Usluge procjenitelja Anton Radolović	4.740,00
Uplata vozila po predračunu SUN FRUIT	57.500,00	Zapljena sredstava N.Ragač	8.242,11
Uplata vozila po predračunu ISTRA d.d.	12.638,88	Uplata Ministarstvu financija – Porezna uprava Pula za prodana vozila po obračunu	62.101,42
Uplata Atlija d.o.o. za OSA	9.375,00		
Naplata po zd.ov-16179/07 L.Lorencin	1.948,73		
FINA – povrat sredstava	60,00		
Hrvatske vode – povrat sredstava	8.358,97		
Globalna hrana-pl.usluga	3.650,00		
Grad Vodnjan – povrat više plaćene komunalne naknade za Barbarigu	3.370,33		
Zapljena sredstava N.Ragač	8.242,11		
UKUPNO	8.167.850,90	UKUPNO	3.519.582,50
		Stanje računa na dan izvješća	4.648.268,40

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

1. Nastavit ću s prodajom preostalih pokretnina i aktivno ću sudjelovati u ovršnim postupcima koji su u tijeku.

2. Glede ovršnih postupaka koji su se provodili na nekretninama stečajnog dužnika pred Općinskim sudom u Puli i Općinskim sudom u Pazinu trebalo mi je puno vremena za utvrditi sve relevantne činjenice vezane za tijek samih ovršnih postupaka i iz razloga jer na nekretninama stečajnog dužnika upisanih na velikom broju katastarskih čestica općinski sudovi nisu na zakonom propisani način pripajali ranije pokrenutim ovršnim postupcima postupke ovrhe koji su kasnije pokrenuti na tim istim nekretninama.

Problematicu glede rješavanja sukoba nadležnosti opisivao sam u ranijim izvješćima.

3. Nakon što je u dogovoru sa stečajnim sucem dogovoreno da će Trgovački sud u Pazinu prihvatiti nadležnost i u svim spornim slučajevima koje do sada odlučujući o sukobu nadležnosti nije riješio Vrhovni sud Republike Hrvatske, stekli su se uvjeti da se prodaja gotovo svih nekretnina stečajnog dužnika vrši u stečajnom postupku pred Trgovačkim sudom u Pazinu.

4. Stoga ako Trgovački sud u Pazinu prihvati nadležnost nakon opisanog oglašavanja nenadležnosti Općinskog suda u Pazinu u predmetima pod poslovnim brojem Ovr- 283/2019 i Ovr-282/2019, te u ranije ustupljenom predmetu po oglašavanju nenadležnosti Općinskog suda u Puli pod poslovnim brojem Ovr- 7996/2016, sve nekretnine ovog stečajnog dužnika moći će se prodavati u stečajnom postupku pred Trgovačkim sudom u Pazinu.

5. Zbog pravomoćnog Rješenja Vrhovnog suda Republike Hrvatske pod poslovnim brojem: Grl-29/2019 jedino u predmetu pod poslovnim brojem Ovr-3518/2016 ostaje nadležan Općinski sud u Puli, međutim s obzirom da se radi o nekretninama u suvlasništvu stečajnog dužnika i Brionke d.d. Pula to je u konkretnom slučaju i ekonomičnije za ovaj stečajni postupak.

6. Razmišljajući o načinu najekonomičnije i najmanje komplicirane prodaja predmetnih nekretnina mišljenja sam da prodaju istih treba vršiti na način da se odvojeno prodaju funkcionalne cjeline bez obzira od koliko se katastarskih čestica iste sastoje.

Osim toga i razlučni vjerovnici prvog prioritnog reda imaju založno pravo na istim funkcionalnim cjelinama.

7. Razlučni vjerovnik Agram banka d.d. Zagreb kao slijednik Kreditne banke Zagreb d.d. dostavio je i procjene za sve nekretnine na kojima su isti razlučni vjerovnik prvog prioritnog reda, a koje glede vještačenja zadovoljavaju zakonske uvjete za valjanu procjenu, a i iste su izvršene u prosincu 2019. godine.

8. Brionka d.d. Pula dostavila mi je valjanu procjenu za zgradu na adresi Anticova 5, Pula od 22. srpnja 2019. godine te procjenu za robnu kuću na adresi Koparska bb, Pula od 27. prosinca 2019. godine.

S obzirom na navedeno mišljenja sam da bi najefikasniji i najbrži način za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika bio da, nakon što Trgovački sud u Pazinu donese preostala rješenja o nastavku prodaje imovine po navedenim ustupljenim predmetima od općinskih

sudova, sazove ročište sukladno odredbi članka 92. stavak 1. Ovršnog zakona na kojem će se uvažavajući i stavove razlučni vjerovnika prvog prioritenog reda odlučiti o vrijednosti, načinu i uvjetima prodaje predmetni nekretnina stečajnog dužnika, ali po funkcionalnim cjelinama.

U skorom roku stečajnom sucu dati ću i konkretne prijedloge.

Za Puljanka d.d. u stečaju
Zinko Grgurić, stečajni upravitelj

U prilogu:

- *Oglas sudačke mreže*
- *Rješenje Općinskog suda u Puli, poslovni broj Ovr-3521/2016 od 21. studenog 2019. godine*
- *Zaključak Općinskog suda u Puli, poslovni broj Ovr-3521/2016 od 18. prosinca 2019. godine*
- *Rješenje Općinskog suda u Puli, poslovni broj Ovr-3521/2016 od 16. siječnja 2020. godine,*
- *Zapisnik sa ročišta od 13.11.2019. godine i prilozi*
- *Podnesak 1. ovršenika – stečajnog dužnika od 28. studenog 2019. godine*
- *Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj St-455/17, Ovr-14/2019 od 17. siječnja 2020. godine*
- *Rješenje Općinskog suda u Pazinu, poslovni broj Ovr-282/2019, ranije Ovr-7356/2015 od 30. prosinca 2019.*
- *Rješenje Općinskog suda u Pazinu, poslovni broj Ovr-283/2019, ranije Ovr-7357/2015 od 30. prosinca 2019*
- *Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj Ovr-12/2019*
- *Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj St-455/2017, Ovr-24/2019 od 3. veljače 2020. godine*
- *Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj St-455/2017, Ovr-25/2019 od 3. veljače 2020. godine*
- *Novčani tijek*