

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA
I STANJU STEČAJNE MASE
za period od 30.06.2021.. do 30.09.2021. godine**

Nadležni trgovački sud **Trgovački sud u Pazinu**
Poslovni broj spisa **St-126/20**
Dužnik OKNO d.o.o., Bertoši, Stancija Pataj 13 c , OIB: 98766876793,
adresa za primanje pismena: Vlasta Majstorović, Koparska 37, 52100 Pula , (091 567 67 54, e-
adresa: majstorovicvlasta@gmail.com)

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

Stečajni postupak nad društvom OKNO društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju i prodaju peradi, Bertoši, Stancija Pataj 13 c otvoren je pred Trgovačkim sudom u Pazinu dana 16. ožujka 2020. godine pod brojem St-26/2020.

1. UNOVČENJE STEČAJNE MASE

1.1. NEKRETNINE

1.1.1. Nekretnina u Pazinu, Stari trg 1a- vanknjižno vlasništvo

Upis vlasništva

Uvidom u poslovne knjige stečajnog dužnika i pravomoćnu presudu Trgovačkog suda u Rijeci Stalna služba u Pazinu broj P-364/2014-55 od 29.01.2015. godine utvrđeno je da je stečajni dužnik vanknjižni vlasnik nekretnine i to:

Poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju stambeno poslovne zgrade u Pazinu, Stari trg 1a, sagrađene na k.č.br. 195/1 zgr. Upisanoj u z.k.ul. 646 k.o. Pazin (k.č. 2519 i 2520 k.o. Pazin-nova izmjera) površine 121,11 m².

Navedeni prostor je VERDEF PURANI FABRIS d.o.o. kupio 01. listopada 2002. godine od društva ISTRATISAK d.o.o. Kupoprodajna cijena iznosila je 48.941,04 EUR u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja što je u vrijeme sklapanja toga ugovora iznosilo 362.488,56 kn. Prijedlog za upis vlasništva sud je zaprimio, ali nije proveo upis, i to stoga što zgrada u kojoj se poslovni prostor nalazi nije etažirana. Temeljem prijedloga Općinskog državnog odvjetništva u Puli-Pola, Stalnoj službi u Pazinu broj IpH-DO-

3178/15 od 14. rujna 2015.g. Potvrde Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Pazina, temeljem odredbi čl. 23. st.1 a u svezi s čl. 2.st.2 ZTZ-a, kao i sukladno čl 362.st.3.ZV uknjiženo je pravo vlasništva na navedenoj nekretnini, sa imena Društvenog vlasništva i prava korištenja GP "Istra" Pula, OOUR "Vladimir Gortan" Pazin na ime: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587. Stečajna upraviteljica je Državnom odvjetništvu podnijela zahtjev za mirno rješenje spora izdavanjem tabularne isprave, no isti je odbijen, te je u toku postupak prikupljanja dokumentacije koja će se dostaviti uz novi zahtjev, sukladno navodima Državnog odvjetništva u primljenoj odbijenici.

Tijekom postupka utvrđeni su problemi vezano za zgradu u kojoj se predmetni prostor nalazi: prvotna čestica je podijeljena, zgrada nije upisana i nije formirana građevinska čestica, te nije sigurno ni na kojim česticama se zgrada nalazi. Nakon sastanka u Zavodu za katastar stupili smo u kontakt s upraviteljem zgrade- PAZIN d.o.o. i povjerenikom zgrade, te je dogovoreno da se pristupi izradi elaborata radi formiranja građevinske čestice, a sve kako bi se stvorili uvjeti za upis suvlasništva stečajnog dužnika na predmetnoj zgradi. Državnom odvjetništvu je upućena zamolba da se zastane s postupkom priznanja suvlasničkog dijela dok se ne riješi pitanje upisa zgrade, što je i prihvaćeno. Upravitelj zgrade PAZIN d.o.o. je prikupljao ponude za izradu elaborata izmjere postojećeg stanja radi ispravljanja Zk, Geodetski elaborat provedbe prostornog plana (DPU CENTAR II) ili Geodetski elaborat prema Rješenju o formiranju okućnice i GEODETSKI ELABORAT EVIDENTIRANJA ZGRADE. Prispjela je samo jedna punuda i to GEOINFO ISTRA d.o.o. u iznosu od 8.500,00 kn i skup stanara ju je prihvatio. Prema informaciji od strane izvršitelja elaborat je izrađen i upućen Gradu Pazinu na očitovanje (davanje mišljenja).

Zakup

Dana 02.01.2020. godine stečajni dužnik i KARJOLA d.o.o. iz Pazina, Zagrebačka 2 sklopili su Ugovor o zakupu navedenog poslovnog prostora za iznos od 2.250,00 kn +PDV kvartalno, uz obvezu snalažanja režijskih troškova predmetnog prostora i mogućnost davanja u podzakup. Sklopljen je novi ugovor o zakupu na period od 6 mjeseci, iznos zakupa 1.000,00 kn mjesečno uvećano za PDV i obvezu plaćanja svih režijskih troškova, a potom i Aneks broj 1 za daljnjih šest mjeseci. Kako zakupnik plaća vrlo neredovito, odnosno ništa nije ni plaćeno u 2021. godini, to je predloženo da se ugovor sporazumno raskine, što je i provedeno i primopredaja prostora obavljena je 02.04.2021. godine. Raniji zakupnik je nekoliko puta pozvan da izmiri dug, no kako to nije dobrovoljno učinjeno, podnesen je prijedlog za ovrhu javnom bilježniku. Ovršenik je dug platio po pozivu javnog bilježnika, tako da je to potraživanje naplaćeno.

Stečajna upraviteljica oglašava prostor za daljnji najam, no, za sada, nema zainteresiranih. To predstavlja problem jer nas terete režijski troškovi (paušal struje i vode, pričuva), a stečajni postupak nema nikakvog priliva.

Prodaja

Stečajna upraviteljica je predložila da se predmetna nekretnina proda kao vanknjižno vlasništvo, no prijedlog nije prihvaćen na skupštini vjerovnika 30. lipnja 2020. godine na kojoj je upravo Porezna uprava zastupana po ŽDO imala većinu glasova.

Slijedom navedenog stečajna upraviteljica je podnijela prijedlog (Prilog 1) za odobrenje prijedloga za prodaju nekretnine kao vanknjižnog vlasništva odnosno da RH Porezna uprava podrži prijedlog stečajne upraviteljice za prihvrat takvog prijedloga na Skupštini vjerovnika ili da u protivnom (kao zemljišni vlasnik cijele zgrade) preuzme posjed nekretnine uz sve obveze koje iz toga proizlaze, a koje trenutno podmiruje stečajni dužnik.

1.2. POTRAŽIVANJA

1.2.1. Potraživanja od KARJOLA j.d.o.o. temeljem zakupa poslovnog prostora na lokaciji Stari trg, pazin naplaćeno je u cjelosti, kao i obveze za režije farme prije nego li je realiziran prijenos na novog vlasnika.

1.2.2. Potraživanje od TISKARA FABRIS d.o.o. utvrđeno je predstečajnom nagodbom broj Stpn-1021/15-12 odobrenom od strane Trgovačkog suda u Pazinu dana 08.12.2015. godine:

Vjerovnik Verdef d.o.o. Pazin, Zagrebačka 2 i dužnik suglasno utvrđuju da vjerovnik ima prema dužniku potraživanja u ukupnom iznosu od 46.620,17 kuna s osnova nepodmirenih obveza .

Vjerovnik i dužnik suglasno utvrđuju da vjerovnik umanjuje dug za iznos od 27.972,10 kuna, a dužnik pristaje na takav otpust duga.

Vjerovnik i dužnik suglasno utvrđuju da će se ostatak duga u iznosu od **18.648,07** kuna podmiriti u roku od 5 godina, u obliku polugodišnjih anuiteta uz kamatu od 4,5 % godišnje.

Prvi anuitet dospijeva u roku od 6 mjeseci od pravomoćnosti rješenja kojim se odobrava sklapanje ove nagodbe.“

Kako dužnik nije dobrovoljno ispunio svoju obvezu, to je stečajna upraviteljica ishodila rješenje Stpn-1021/15-12 Trgovačkog suda u Pazinu od 08.12.2015. godine s potvrdom pravomoćnosti i ovršnosti i provela ovršni postupak temeljem ovršne isprave pred FINA. Potraživanje je naplaćeno u cjelosti, odnosno u iznosu.

2. OSTALE RADNJE

U izvještajnom razdoblju

- knjiženi su nastali poslovni događaji,

II. STANJE STEČAJNE MASE

U imovini stečajnog dužnika evidentirane su nastale promjene, odnosno naplata potraživanja, te isplata nastalih obveza -troškovi i ostale obveze stečajne mase ((režije, troškovi stečajnog upravitelja i knjigovodstvo) kako slijedi:

IZVIJEŠĆE O STANJU STEČAJNE MASE NA DAN 30.09.2021.

A) Imovina

RE D. BR	STRUKTURA IMOVINE	PROCIJENJE NA/ UTVRĐENA VRIJEDNOST	PRODANA /UNOVČENA VRIJEDNOST	ZA UNOVČITI
1.	Nekretnina:vanknjižno vlasništvo			
	Općinski sud u Pazinu k.o. Pazin			
	Poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju poslovne zgrade u Pazinu, Stari trg 1a, sagrađene na k.č.br.195/1 zgr.upisanoj u z.k.ul.646 (k.č. 2519 i 2520 nova izmjera) površine 121,11 m2	555.826,49		555.826,49
2	Pokretnine			
	vozila	10.071,00	2.750,00	0
3.	Potraživanja	18.648,07	18.648,07	0
	Ukupna imovina stečajnog dužnika	584.545,56	21.398,07	555.826,49

IZVIJEŠĆE O STANJU STEČAJNE MASE NA DAN 30.06.2021.

B) obveze

REDNI BROJ	STRUKTURA OBVEZA	PRIJAVLJENO/ PRIZNATO/ PLANIRANO	ISPLAĆENO	ZA ISPLATU
1.	Troškovi stečajnog postupka	14.478,52	5.494,05	8.984,47
2.	Ostale obveze stečajne mase	61.249,70	11.105,55	50.144,15
3.	Razlučni vjerovnici	60.220,67	2.475,00	57.745,67

4.	Tražbine I. višeg isplatnog reda	0,00	0,00	0,00
5.	Tražbine II višeg isplatnog reda	1.839.582,67	2.475,00	1.837.107,67
6.	Tablica rezervacija	365.731,80	0,00	-
7.	Ostale - osporene tražbine	10.123.066,55	0,00	-
	Ukupne potencijalne obveze stečajnog dužnika	12.032.883,39	0,00	

Iznos od 60.220,67 kn prijavljen je kao tražbina s pravom odvojenog namirenja i stečajna tražbina, te u zbroj obveza ulazi u jednostrukom iznosu. Iznos od 365.731,80 osporen je kao tražbina i unesen u tablicu rezervacija, te daljnji postupak ovisi o tome da li će nekretnina ANE FABRIS biti prodana za dug OKNO d.o.o. u kojem slučaju će ova tražbina, temeljem prava na regres, biti uvrštena u tablcu vjerovnika II višeg isplatnog reda. Iznos osporenih tražbina od 10.123.066,55 kn je evidentiran dok se ne utvrdi da li su povedene parnice za otklanjanja osporavanja. Kako je iznos od 365.731,80 kn osporen kao tražbina II višeg isplatnog reda, a unesen u tablicu rezervacija to je u ukupne obveze unesen u jednostrukom iznosu.

ŽIRO RAČUN

Stanje žiro računa na dan 30.06.2021. godine bilo je 19.161,90 kn, a na dan 10.09.2021. godine iznosi 30.262,40 kn

Pregled prometa u izvještajnom razdoblju:

KONTO	DATUM	svrha uplate/isplate	UPLATE	ISPLATE
	5.7.2021	HEP plaćanje salda		93,34
		Istarski vodovod d.o.o. Buzet		84,75
		Bind d.o.o. uplata rč. Za računovods. Usl		2.000,00
		SZP Pazin plaćanje pričuve		438,57
	12.07.2021.	naplata naknade banke		46,60
	21.07.2021.	pl. Računa Javni bilježnik Mirna Pliško		31,25
	10.08.2021.	naplata naknade banke		97,00
	23.08.2021.	Tiskara Fabris naplata Stpn 1021/15-2	19.648,07	
	24.08.2021.	Istarski vodovod doo uplata računa		29,15
	30.08.2021.	Povrat uplate HEP		93,82
		isplata honorara i doprinosa Vlasta Majstorović		5.494,05
	10.09.2021.	naknada banke		138,60
		ukupno	19.648,07 kn	8.547,13 kn

Pregled prometa žiro računa za period od otvaranja stečajnog postupka dostavlja se kao prilog 2:

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom periodu

- -provođit će se radnje vezano uz utvrđivanje vlasništva na nekretnini na Starom trgu Pazin i uknjižbu suvlasničkog dijela, sve radi stvaranja uvjeta za unovčenje
- -nastavit će se s utvrđivanjem i naplatom potraživanja

Stečajna upraviteljica
Vlasta Majstorović