

*U Rijeci, 30. listopada 2019. 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. Pula, Anticova 5, OIB: 63315096047**

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 24. srpnja 2019.  
godine do dana podnošenja ovog izvješća**

**1.1. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u zakupnim odnosima**

Stečajni upravitelj je zbog ne plaćanja i ne pridržavanje kako ugovornih obveza (osnovni ugovor – zakup 150m<sup>2</sup>, aneks ugovora – zakup 50m<sup>2</sup>) plaćanja zakupa, a tako i otplatnog plana duga, raskinuo ugovor o zakupu sa zakupcem PRO ELEGANCE j.d.o.o. Volme 38, Banjole. Zakupac je za preostali dio duga ponudio robu koju ima u skladištu, što je stečajni upravitelj i prihvatio, te nam je još ostalo dugovanje od 1.593,75 kn. Obzirom da je Vlasnik društva izjavio da će osobno pokrenuti stečajni postupak mišljenja smo da iako imamo zadužnice, iste nije uputno aktivirati jer na računu društva nema sredstava. Predmetno skladište smo ispraznili u susjedno, te isto u cijelosti od 150 m<sup>2</sup> iznajmljujemo sa 01.11.2019. godine trgovačkom društvu Globalnoj hrani d.o.o. po cijeni od 5,00 EUR/m<sup>2</sup> uvećano za PDV.

Sa društvom MARITEC d.o.o. sporazumno je raskinut ugovor o zakupu skladišnog prostora dana 01.08.2019. iz razloga prestanka obavljanja djelatnosti u Puli. Uredno su podmirili sve svoje obveze naspram stečajnom dužniku.

Nadalje zakupci na lokaciji Trščanska 33, Pula izrazili su svoje nezadovoljstvo stanjem nekretnina koje imaju u zakupu, a to je prokišnjavanje stropa, nedostupnost određenim prostorima zakupa (osim uskim stepenicama – lift zazidan), odvajanje el. instalacije (dva skladišta imaju zajedničku struju, prekidače), te su spremni i napustiti prostore ukoliko se nešto ne poduzme.

Njihov je prijedlog da se smanji cijena zakupa po m<sup>2</sup>, te da oni o vlastitom trošku izvrše sanaciju krovišta i izmjene na el. instalaciji, te da zatvore pristup skladištima na nivou ispod prve razine obzirom da svatko može ući u te prostore, koristiti WC i kupaonu, te stvarati dodatni trošak, a osim toga stvara se velika prljavština što smo i zatekli, pa onda to zakupci sami i održavaju.

**Prijedlog zakupca Acquapoola, Ferra, Centrouniona, Oweco 92 i VOĆE d.o.o. bilo bi umanjeње zakupnine sa 5 EUR/m<sup>2</sup> na 3 Eur/m<sup>2</sup> uvećano za PDV.**

Predlaže se da se ponude prihvate jer su svi ti prostori u zgradi koja za sada pripada državi – ex Agroprodukt, željeznice, a koja zgrada je u posjedu stečajnog dužnika.

Po prijedlogu HEP Elektre – Elektroistre Pula, zbog nestajanja struje na istoj lokaciji izvršili smo (Uljanik trgovina d.o.o. - prema dostavljenoj ponudi) zamjenu glavnog prekidača, što je bilo nužno izvršiti obzirom da su zakupci i trgovine i skladišta hrane koji imaju fiskalne blagajne i rashladne komore za hranu.

U zgradi na adresi Braće Leonardelli b.b., Pula imamo jedan poslovni prostor koji je u zakupu Istarskih super marketa, ali nam je Vodovod Pula zaračunavao još četiri mjerna mjesta odnosno vodomjera. Pozvali smo sve suvlasnike u zgradi i Vodovod Pulu d.o.o na utvrđivanje vlasništva vodomjera. Suvlasnici su se odazvali i vodomjeri koji im pripadaju biti će preneseni na njih, no ostao je problem hidranta dakle jedan vodomjer koji je potreban cijeloj zgradi. Do daljnjega taj vodomjer, odnosno potrošnja hidranta biti će zaračunata stečajnom dužniku.

Nadalje do dana pisanje ovog Izvješća prispjele su sljedeće ponude i traženja za smanjenjem cijene zakupa poslovnih prostora :

- Brionka-Trgovina d.o.o. - market Pomer – smanjenje zakupa sa 6,00 na 4,00 EUR/m2
- ISM d.o.o. - market Veli Vrh – smanjenje sa 15,00 na 8,00 EUR/m2
- ISM d.o.o. - market Premantura – 01.05-30.09. 12,00 EUR/m2  
01.10.-30.04. 6,00 EURm2

**Predlaže se navedene ponude/traženja odobriti jer u protivnom, bojim se da ćemo izgubiti navedene zakupce.**

Između ostalog stečajni upravitelj predlaže da se sva dugotrajna imovina preseli u skladište na lokaciji Labinska bb, Pula iz razloga što je u lošem stanju i dijelom mokro, a zbog same lokaciji dobro je zauzeti ga, te osloboditi skladišta u Tršćanskoj koja se mogu iznajmiti, a arhivu po mogućnosti u cijelosti preseliti u Dobrićevo.

Ne vezano za nekretnine – stečajni upravitelj poduzima radnje da se smanje troškovi II dohotka na način da se pregovara sa HZMO oko pružanja usklađenja podataka od strane djelatnika HZMO koji bi rad obavljali u prostorijama Puljanke d.d. u Dobrićevoj 7, Pula i to počevši od 15.11.2019. godine. Time bi se rasteritili od plaćanja djelatnika koji se uglavnom bavio izradom obrazaca MPP1 za neka davna vremena i bivše zaposlenike koji su odavno u mirovini, a koja su se odnosila na usklađenja sa podacima HZMO od ranije. Sada bi mi dostavljali samo podatke za radno aktivne – odnosno za bivše djelatnike koji sada idu u mirovinu.

## **1.2.Postupci u kojima je sudjelovao stečajni upravitelj**

1) Pred Trgovačkim sudom u Pazinu, pod poslovnim brojem P-365/18 vodi se parnični postupak tužitelja BRIONKA d.d.; Pula, Tršćanska 35 ,OIB: 45422293596 protiv tuženika ovdje stečajnog dužnika a radi utvrđivanja tražbine II. višeg isplatnog reda u stečaju nad tuženikom u iznosu od 1.980.000,00 kn.

Dana 12. ožujka 2019. godine stečajni dužnik je podnio odgovor na tužbu, te je dana 4. rujna 2019. godine na ročištu sklopljena sudska nagodba na način da je utvrđeno da je tražbina

tužitelja osnovana u iznosu od 990.000,00 kn kao tražbina stečajnog vjerovnika drugog višeg isplatnog reda dok je tražbina u preostalom iznosu od 1.980.000,00 kn neosnovana.

2) 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 zakazano je za dan 13. studeni 2019. godine.

3) Dana 10. travnja 2019. godine stečajni dužnik je zaprimio tužbu tužitelja Kontošić Zlatka, Rabac a 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. 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.

4) Pred Trgovačkim sudom u Pazinu, poslovni broj Povrv-689/2018 vodio se parnični postupak u pravnoj stvari tužitelja Med Eko servis d.o.o. Pula, OIB: 68103986020 protiv tuženika stečajnog dužnika radi utvrđivanja osnovanosti tražbine tužitelja u iznosu od 170.350,86 kn, te je dana 24. travnja 2019. godine sklopljena sudska nagodba kojom je utvrđeno da je tražbina tužitelja osnovana u iznosu od 26.070,81 kn, a da je neosnovana u iznosu od 144.280,05 kn.

#### **5) Problematika provođenja ovršnih postupaka nad nekretninama stečajnog dužnika na kojim su upisana razlučna prava**

Nekretnine stečajnog dužnika prodaju se pred općinskim sudovima u nizu ovršnih postupaka. Odmah po otvaranju stečajnog postupka stečajni upravitelj zatražio je od općinskih sudova da sukladno odredbi članka 169. stavak 7. Stečajnog zakona koji je stupio na snagu 1. rujna 2015. godine donesu rješenje o utvrđenju prekida postupka, oglašavanju nenadležnim i ustupanju predmeta Trgovačkom sudu u Pazinu. Neki općinski sudovi i sami su rješenjem utvrdili prekid, oglasili se nenadležnim i predmet ustupili Trgovačkom sudu u Pazinu.

Trgovački sud u Pazinu kojem su ustupljeni navedeni ovršni postupci izazvao je sukob nadležnosti.

U nekim ovršnim postupcima nakon izazvanog sukoba nadležnosti Vrhovni sud odlučio je da je u tim postupcima nadležan općinski sud.

U većini ostalih izazvanih sukoba nadležnosti u navedenim ovršnim postupcima postupak odlučivanja pred Vrhovnim sudom je u tijeku.

Kod tako opisanog stanja glede nadležnosti za prodaju nekretnina na kojima postoji razlučno pravo stečajni upravitelj daljnjim inzistiranjima kod općinskih sudova na oglašavanju nenadležnim i ustupanju započetih ovršnih postupaka na nekretninama opterećenih razlučnim pravom Trgovačkom sudu u Pazinu samo bi izazvao nepotrebn gubitak vremena u postupku unovčenja imovine stečajnog dužnika.

Agram banka d.d. Zagreb kao pravni slijednik Kreditne banke d.d. Zagreb inzistira na postupanju stečajnog upravitelja na način da isti ishodi prodaju nekretnina nad kojim sada

Agram banka d.d. Zagreb ima razlučno pravo pred Trgovačkim sudom u Pazinu u stečajnom postupku.

Međutim iako se stečajni upravitelj slaže sa pravnim shvaćanjima Agram banke d.d. Zagreb, odnosno njegovih punomoćnika glede nadležnosti za prodaju predmetnih nekretnina stečajnog dužnika pred Trgovačkim sudom u Pazinu, stečajni upravitelj nema ovlaštenja za odlučivanje o nadležnosti sudova u navedenim ovršnim postupcima a kako je to i opisano u prethodnom izvješću.

Od ovršnih postupak bitno je izdvojiti sljedeće ovršne postupke na nekretninama stečajnog dužnika koji su u završnoj fazi i to:

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. 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.**

**U najskorijem roku očekujem odluku Općinskog suda i sazivanje ročišta radi diobe kupovnine.**

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 kč.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 ročište zakazano za dan 13. studenog 2019. godine radi utvrđivanja vrijednosti navedenih nekretnina.

3. Stečajnom dužniku dostavljen je i niz rješenja o obustavi ovršnih postupaka radi naplate novčanih tražbina, a koje je nepotrebno taksativno navoditi jer se vrši knjigovodstveno usklađenje temeljem tih rješenja.

## 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 I. ovog Izvješća.

Ni jedna nekretnina nije prodana. Ovršni postupci su u tijeku s napomenom da je za nekretnine označene kao kč.br. 5063/2, 5059/36, 5059/37, 2596/4, 5059/35 k.o. Pula doneseno Rješenje Općinskog suda u Puli-Pola, poslovni broj Ovr-3521/2016 od 11.9.2019. o dosudi navedenih nekretnina ponuditelju ISTR REAL ESTATE, Luksemburg, a koje Rješenje još nije pravomoćno.

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 **4.200.839,63kn.**

*Prilog: Novačni tijek*

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

PRIMITCI		IZDATCI	
Zakupi	5477510,3	Plaće radnika	6.210,70
Zakupi zaračunati do dana stečaja naplaćeni u stečajnom postupku	659.290,72	Plaćanje PDV	1.228.085,60
Režije zaračunate do dana stečaja naplaćene u stečajnom postupku	4.892,13	Režijski troškovi i komunalije	1079318,54
Primitci od prefakturiranja režijskih troškova	719.154,82	Računovodstvene, analitičke i savjetodavne usluge, usluge revizije, odvjetnika i pristojbe	331.860,60
Prijenos sa računa sudskog depozita po ovrsi	53.423,53	Uredski materijal	15.107,71
Kamate	3.215,24	Drugi dohodak	53.258,97
Prijenos sa računa OTP banke	22.987,16	Ostali izdatci – poštarina, naknada banci,	40.385,02

		SKDD, FINA, javna objava	
Naplata po ovr.305/07 Đ.Racan	4.233,48	Usluge izmještanja vozila, čišćenje i premještanje skladišta, izmjena gl.prekidača	70.643,75
Prodaja dugotrajne imovine – kuhinja Robna kuća Pula	74.000,00	Osiguranje	25.606,93
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 ISTRRA 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	1.692,28		
Grad Vodnjan – povrat više plaćene komunalne naknade za Barbarigu	3.370,33		
Zapljena sredstava N.Ragač	8.242,11		
<b>UKUPNO</b>	<b>7.126.400,98</b>	<b>UKUPNO</b>	<b>2.925.561,35</b>
		Stanje računa na dan izvješća	<b>4.200.839,63</b>

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

1. Nastavit ću s prodajom preostalih pokretnina po istim početnim cijenama kao i do sada i aktivno ću sudjelovati u ovršnim postupcima koji su u tijeku.

Ako neke pokretnine ostanu neprodane po utvrđenim početnim cijenama predložit ću sazivanje skupštine vjerovnika radi eventualnog smanjivanja početnih cijena istih.

Predložit ću sazivanje skupštine vjerovnika i iz razloga verificiranja svih promjena u zakupnim odnosima, te posebice radi donošenja odluke o daljnjem postupanju glede sastavljanja obračuna troškova u smislu članka 254. Stečajnog zakona u svim ovršnim postupcima radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika koji su u tijeku pred općinskim sudovima.

Ovisno o rezultatu ročišta za diobu kupovnine pred Općinskim sudom u Puli, poslovni broj Ovr-3521/2016, a koji ovršni postupak je ranije detaljno opisan, bit će potrebno donijeti odluku o načinu prijavljivanja troškova postupka sukladno odredbi članka 254. Stečajnog zakona s obzirom da kod prodaje nekretnina stečajnog dužnika u postupcima pred općinskim sudovima sada postoji pravna praznina glede načina na koji bi stečajni upravitelj te troškove trebao prijavljivati. Osim toga različita je praksa čak i trgovačkih sudova glede visine prijavljivanja tih troškova.

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

*U prilogu:*  
*- Novčani tijek*