

*U Rijeci, 12. svibnja 2025. godine*

**Obrazac 18.**

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

u vremenu od 22. siječnja 2025. godine do dana podnošenja ovog izvješća

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**

**1. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo i postupci u kojima je sudjelovao**

KOROTAJ & PARTNERI, odvjetničko društvo d.o.o. kao punomoćnik stečajnog dužnika, kako je opisano u prethodnom izvješću, rade na izvršenju poslova radi utvrđenja knjižnog vlasništva nad 3 nekretnine:

- Nekretnina 1. k.č.br.4151/ZGR i k.č.br.1398/1, k.o. Pula, u naravi skladište, na adresi Trščanska ulica 33, Pula
- Nekretnina 2. k.č.br.5170/2, k.o. Pula, u naravi poslovni prostor na adresi Sisplac 1, Pula
- Nekretnina 3, k.č.br.4632/zgr, k.o. Pula, u naravi poslovni prostor na adresi Prilaz Monte Cappelleta 2, Pula

Poslovi se obavljaju u koordinaciji sa stečajnim upraviteljem a njihov dosadašnji tijek opisan je u njihovom izvješću od 13. siječnja 2025. g. koje izvješće čini sastavni dio prethodnog izvješća stečajnog upravitelja.

Novo izvješće punomoćnika stečajnog dužnika iz kojeg su razvidne radnje koje se dalje poduzimaju radi utvrđivanja prava vlasništva stečajnog dužnika nad navedene tri nekretnine **prilaže se u privitku ovog izvješća.**

## II. STANJE STEČAJNE MASE

A) Stanje žiro računa na dan 22.04.2025. godine iznosi 568.803,57 EUR, a promet po žiro računu izgleda kako slijedi:

PRIMITCI KN/EUR		IZDATCI KN/EUR	
Zakupi	1.990.089,10 EUR	Plaće radnika	824,30 EUR
Zakupi zaračunati do dana stečaja naplaćeni u stečajnom postupku	87.502,92 EUR	Plaćanje PDV	406.952,81 EUR
Režije zaračunate do dana stečaja naplaćene u stečajnom postupku	649,30 EUR	Režijski troškovi i komunalije	475.132,92 EUR
Primici od prefakturiranja režijskih troškova	352.700,04 EUR	Računovodstvene, analitičke i savjetodavne usluge, usluge revizije, odvjetnika i pristojbe	206.259,55 EUR
Prijenos sa računa sudskog depozita po ovrsi	7.090,52 EUR	Uredski materijal	3.874,24 EUR
Kamate	2.609,60 EUR	Drugi dohodak	11.912,86 EUR
Prijenos sa računa OTP banke	3.050,92 EUR	Ostali izdatci – poštarina, naknada banci, SKDD, FINA, javna objava, LEI	24.112,56 EUR
Naplata po ovr.305/07 Đ.Racan	561,88 EUR	Usluge izmještanja vozila, čišćenje i premještanje arhive i skladišta, izmjena gl.prekidača, sanacija gl.vod.cijevi, otklanjanje šteta	25.326,40 EUR
Prodaja dugotrajne imovine – kuhinja Robna kuća Pula	9.821,49 EUR	Osiguranje	9.301,53 EUR
Naplata po ovr.9142/2024	80,85 EUR	Povr.po.ovr.9142/2024	81,92 EUR
Prodaja dugotrajne imovine	687,24 EUR	Demontaža i izmještanje opreme iz Robne kuće Pula –	3.085,81 EUR

		WART METAL	
Uplata vozila po predračunima AVDO HANIĆ (VOZILA)	3.500,56 EUR	Usluge procjenitelja Anton Radolović	629,11 EUR
Uplata vozila po predračunu SUN FRUIT (VOZILO)	7.631,66 EUR	Zapljena sredstava N.Ragač	1.093,92 EUR
Uplata vozila po predračunu ISTRRA d.d.	1.667,47 EUR	Uplata Ministarstvu financija – Porezna uprava Pula za prodana vozila po obračunu	16.999,92 EUR
Uplata vozila po predračunu Voćko - Vodnjan (VOZILO)	2.521,73 EUR	FINA-uplata za javne dražbe	4.671,84 EUR
Uplata vozila po računu ARTEON d.o.o. (VOZILO)	2.173,34 kn	Demontaža i izmještanje opreme iz Marketa Banjole – WART METAL	2.322,65 EUR
Uplata vozila po računu FHC d.o.o.(VOZILO)	1.741,99 EUR	Isplata tražbina iza pok.Nade Šetić – I viši ispl.red	482,01 EUR
Uplata Atlija d.o.o. za OSA	1.244,28 EUR	II dohodak sudskog vještaka gra.struke – procjena nekretnina – bruto 2 iznos	4.137,63 EUR
Uplata po predračunu Gradnja Kovačević	2.488,55 EUR	I djelomična dioba I višeg ispl.reda - 30%	280.915,54 EUR
Zapljena sredstava N.Ragač	1.093,92 EUR	II djelomična dioba I višeg ispl.reda - 30%	281.397,54 EUR
Uplata po predračunu Istra d.d.	882,03 EUR	III djelomična dioba I višeg ispl.reda - 30%	281.397,54 EUR
Naplata po zd.ov-16179/07 L.Lorencin	6.892,92 EUR	IV djelomična dioba I višeg ispl.reda - 10%	95.455,53 EUR
FINA – povrat sredstava	7,96 EUR	Uplata za pohranu arhivske građe, sve prema ugovoru – I rata 15%	36.332,87 EUR
Hrvatske vode – povrat sredstava	1.109,43 EUR	Uplata za pohranu arhivske građe, sve prema ugovoru –II rata 30%	72.665,74 EUR
		Uplata za pohranu arhivske građe, sve	106.576,41 EUR

		prema ugovoru – četvrta od pet rata od ukupno 55%	
Globalna hrana-pl.usluga	484,44 EUR	Zakup skladišnog prostora do zbrinjavanja neprodavljive pokretne imovine uz nadzor PU Pula - WART METAL	46.250,00
Grad Vodnjan – povrat više plaćene komunalne naknade za Barbarigu	447,32 EUR	Odvjetničko društvo KOROTAJ prema ugovoru	10.000,00
Euroherc osiguranje imovine – uplata šteta	2,049,24 EUR	GEO BIORO Pula, prema ugovoru sa Odvj.Korotaj	4.125,00
Euroherc – povrat premija do predaje imovine u posjed kupcima	1.373,48 EUR		
FINA – Uplata troška po obračunima stečajnog upravitelja po 4 javne dražbama	297.912,88 EUR		
FINA – Uplata troška po obračunima stečajnog upravitelja po 3 javne dražbama	77.199,87 EUR		
FINA – Uplata troška po obračunima stečajnog upravitelja po 2 javne dražbama	89.496,81 EUR		
UPLATA VOZILA - BALDE	365,00 EUR		
UPLATA VOZILA - ŽUBRANIĆ	685,35 EUR		
Povrat PDV-a	22.032,57 EUR		
Prodaja OSA	1.943,75 EUR		
UKUPNO	2.981.790,40 EUR	UKUPNO	2.412.986,84 EUR

## **B) PREOSTALA IMOVINA U STEČAJNOJ MASI STEČAJNOG DUŽNIKA**

### **a) Nekretnine**

1) - **k.č.br. 1398/3** Pašnjak površine 5501 m<sup>2</sup> i **k.č.br. 1398/4** Dvorište površine 821 m<sup>2</sup> oboje upisano u zk.ul. 9863 k.o. Pula

Naime nekretnine su predmet ovršnog postupka koji se vodi pred Općinskim sudom u Puli, poslovni broj Ovr- 3518/2016, a kako je to već opisano u ranijim Izvješćima.

Obje katastarske čestice bile su opterećene založnim pravom razlučnog vjerovnika prvog prioritetnog reda Istria Real Estate, Luksemburg, čije je razlučno pravo upisano u iznosu od 66.000.000,00 kn tako da stečajni dužnik nakon prodaje istih može **za stečajnu masu unovčiti samo troškove unovčenja tih nekretnina.**

Dana 29.5.2024. godine pod poslovnim brojem Z-1005/2024 u zemljišnim knjigama uknjiženo je ustupanje založnog prava u korist PROJEKT TRŠĆANSKA d.o.o., OIB: 9742396408, PRILAZ BARUNA FILIPOVIĆA 23, ZAGREB, tako da je sada to trgovačko društvo razlučni vjerovnik s prvenstvenim redom ustupitelja.

**S obzirom na činjenicu da se ovaj ovršni postupak vodi protiv dva ovršenika i da traje pred Općinskim sudom već niz godina njegovo razdvajanje samo bi još više usporilo konačnu prodaju tih nekretnina.**

Stoga sam s punomoćnicima razlučnog vjerovnika dogovorio da će isti namiriti troškove unovčenja tih nekretnina i prije zaključenja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom i o tome treba **sklopiti sporazum s razlučnim vjerovnikom po odobrenju skupštine vjerovnika stečajnog dužnika.**

Novi razlučni vjerovnik ponudio je da na ime troškova unovčenja navedenih nekretnina plati iznos od 10.000,00 EUR,

Ročište radi utvrđivanja vrijednosti predmetnih nekretnina (nakon već nekoliko odgađanja) održano je pred Općinskim sudom u Puli dana 13. veljače 2025. godine.

Na navedenom ročištu, drugo ovršenje Brionka d.d. protivio se održavanju tog ročišta, problematizirao je uopće postojanje uvjeta za nastavak provođenja te ovrhe između ostalog i tvrdnjom da je ovrhovoditelj u cijelosti namiren, pa da ovrhu stoga treba obustaviti, te je problematiziran i legitimitet novog ovrhovoditelja.

Najbitnije za provođenje i završetak ovog stečajnog postupka, drugo ovršenje je predložio ovršnom sudu da se za dvije nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika oglasi nenadležnim i provođenje ovrhe nad istima ustupi ovom trgovačkom sudu.

Sutkinja ovršnog suda navela je da će o svim spornim pitanjima odluku donijeti pismenim putem, međutim do današnjeg dana nije donesena ni jedna odluka.

Kod takvog stanja stvari i uz činjenicu da se ovaj ovršni postupak provodi još od 2016. godine, bez obzira na to kakve će odluke biti donesene na Općinskom sudu u Puli, očito je da ovaj ovršni postupak neće biti završen još dugo vremena pa bi shodno tome i ovaj stečajni postupak mogao potrajati još dugo vremena.

Stoga sam mišljenja da ovaj stečajni postupak treba zaključiti po provođenju završne diobe, jer se u smislu odredbi članaka 289. do 292. Stečajnog zakona vjerovnici namiruju i naknadnom diobom iz imovine stečajne mase.

To tim više jer je osim financijske imovine koja je nastavno opisana sva preostala imovina sporna.

#### **b) Pokretnine**

Sve pokretnine koje su se mogle unovčiti prodane su, dakle i sva motorna vozila su unovčena i u cijelosti je namirena Porezna uprava na svim vozilima na kojima je imala razlučno pravo.

#### **c) Dionice i poslovni udjeli**

Za dionice u društvu Istra d.d. Pula, te poslovne udjele u društvima Uvale nekretnina d.o.o. i TV Istra d.o.o., Skupština vjerovnika odlučila je da će se o načinu njihove prodaje odlučiti naknadno.

Mišljenja sam da zbog ekonomičnosti provođenja ovog stečajnog postupka nema više razloga da se ta preostala financijska imovina ne izloži prodaji.

## **II. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

Nastavljaju se poslovi vezani uz problematiku vanknjižnog vlasništva na nekretninama opisanim u točki I. 1. ovog izvješća po dinamici navedenoj u priloženom izvješću punomoćnika stečajnog dužnika, a mišljenja sam da te poslove treba nastaviti stečajna masa stečajnog dužnika po zaključenju ovog stečajnog postupka.

Nakon konzultacija sa stečajnim sucem predložit ću sazivanje Skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o načinu namirenja troškova unovčenja nekretnina koje se sada prodaju u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Puli pod poslovnim brojem Ovr-3518/2016, načinu prodaje **poslovnih udjela u društvima Uvale nekretnina d.o.o. i TV Istra d.o.o., te dionica u društvu Istra d.d. Pula** kao i načinu i vremenu zaključenja ovog stečajnog postupka.

*Privitak:*

- *Izvješće o poduzetim radnjama KOROTAJ & PARTNERI, odvjetničko društvo d.o.o*
- *Zapisnik s ročišta održanog na Općinskom sudu u Puli posl.br. Ovr-3518/2016*

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