

210

Obrazac 20

PRIMLJENO:

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA 2 -01- 2018
I STANJU STEČAJNE MASE**Nadležni Trgovački sud: **Trgovački sud RIJEKA**Posl. br. spisa **15St-27/17**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv , OIB, adresa / sjedište)

POLJANE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB 21759791746, Rijeka, Supilova 6/III

Neposredno - predano pošti: _____
 Obično-preporučeno: _____ 20 _____
 Pošta _____ R _____
 Primjeraka _____ 1 _____ priloga _____ 555 _____
 Pristojbe: _____ kn, državnim biljezima _____
 Prilozi: _____

Na Posl. br 15 St-27/2017**I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU od Izvještajnog ročišta do 31. 12. 2017. godine****1. Izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase**

Prvo ispitno i izvještajno ročište održano je 29. 08.2017. godine, dopunsko ispitno ročište održano je dana 17. listopada 2017. godine na kojem su ispitane i utvrđene tražbine:

Ukupno priznate tražbine vjerovnika II VIŠI ISPLATNI RED iznose 4.265.932,07kn.

Ukupno osporena tražbina vjerovnika drugog višeg isplatnog reda Radmila Rojnić, Fažana, Valbandon, Fažanska cesta 62. u iznosu od 108.351.605,60kn.

- na tražbinu razlučnog vjerovnika odnosi se 4.231.011,43 kn /razlučni vjerovnik po redosljedu namirenja pod 1. Veneto banka d.d. , Zagreb, Draškovićeva 1. prijavljena i kao vjerovnik drugog višeg isplatnog reda.

- U navedenom razdoblju poduzete su aktivnosti radi ažuriranja knjigovodstvenih evidencija, dostave završnog računa do dana otvaranja stečajnog postupka kao i sastavljene i odaslane nedostajući obrasci prijave poreza na dodanu vrijednost.

- poduzete su aktivnosti na potpisivanju Ugovora o najmu za nekretninu , sukladno odlukama Skupštine vjerovnika.

2. STANJE STEČAJNE MASE

- Neunovčeni predmeti stečajne mase - KUĆA, 2 PERADARNIKA, 3 SPREMIŠTA, DVORIŠTE I ŠUMA, kat. čestica 1368/1, površine 7039m², Katastarska općina: 320064, PUHARSKA, broj ZK uložka: 125, / stambeno gospodarski kompleks Poljane 111A Ičić/,

- k.č. br.1368/4, šuma,površine120m² i k.č.br.1317/2, pašnjak,površine170m², sve u 3/20 suvlasničkog dijela, upisano u zk.ul.1844,k.o. Puharska.

- nekretnine su upisane kod Općinskog suda u Opatiji:

- Zaključkom suda od 26. rujna 2016. godine određeno je prodaja nekretnine koju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Datum i vrijeme nadmetanja prve javne dražbe određeno je za 25. siječnja 2018. godine - završetak 07.02.2018, utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 8.120.695,75 kuna, minimalna zakonska cijena ispod koje se predmet prodaje ne može prodati ;

- na prvoj javnoj dražbi ispod iznosa 6.090.521,81 kn.,

- na drugoj javnoj dražbi ispod iznosa 4.060.347,87 kn.,

- na trećoj javnoj dražbi ispod iznosa 2.030.173,94 kn. ,

- i na četvrtoj javnoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni za 1 kunu.

- nekretnina je u najmu i nije slobodna od osoba i stvari

211

Novčana sredstva na računu

Stanje na žiro računu na dan 31.12.2017. iznosi 6.246,68 kuna.

3. Sudski postupci u tijeku:

Stečajni upravitelj ima saznanja o tri aktivna sudska postupka u kojima Društvo sudjeluje kao tuženik, a odnose se na slijedeće: P-4071/2015, Općinski sud u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, P-2177/2013 Općinski sud u Rijeci i P-5266/2013 Općinski sud u Rijeci, svi zastupani do otvaranja stečajnog postupka po Odvjetničkom društvu Kovačević, Koren i partneri d.o.o. Stečajni upravitelj za sada nema novih saznanja o stanju i tijeku sudskih sporova do očitovanja zatraženog od strane odvjetničkog ureda.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju nastavlja se prodajom nekretnina opisane u točki 2. koju prodaju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka. Utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 8.120.695,75 kuna i na prvoj javnoj dražbi koja započinje 25. siječnja 2018. godine - završetak 07.02.2018, minimalna zakonska cijena ispod koje se predmet prodaje ne može prodati na prvoj javnoj dražbi iznosi 6.090.521,81 kn.

Rijeka; 11. 01. 2018. godine.

Prilog:

1. Preslika Izvoda stanja na računu;
2. Ugovor o najmu nekretnine sa najmoprimcima

Stečajni upravitelj:
Ljubica Juranović-Skočić,

POLJANE NEKRETNINE
d.o.o.
u stečaju
RIJEKA
od 5. prosinca 2017. godine.

Stanje računa 1196005232 za datum: 12.01.2018

212

MB/OIB: 2172402 / HR21759791746

POLJANE NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU

Org.jed.: 10006

Valuta: 191

BIC: CCBZHR2X

IBAN: HR7123810091196005232

Račun: Nije u zatvaranju

Status: nije blokirana

Oznaka zabrane: nema zabrane u neutvrđenom

Pripadnost: Račun se vodi u banci

Proknjiženo:	6.249,68
Nalozi u tijeku:	0,00
Neizvršen red čekanja:	0,00
Okvirni kredit:	0,00

Datum dospijeća: 01.01.1000

Raspoloživi iznos:	6.249,68
Nalozi u najavi:	0,00

213

POLJANE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju Rijeka, Supilova 6/3 (OIB: 21759791746), zastupano po stečajnoj upraviteljici Ljubici Juranović-Skočić, kao najmodavac (dalje u tekstu: Najmodavac), s jedne strane -----

i -----

INKO PAVLOVIĆ, Poljane, Poljane 111/A (OIB: 69124267476), i DENIS PAVLOVIĆ, Poljane, Poljane 111A (OIB 3873450407) kao najmoprimci (dalje u tekstu: Najmoprimci), s druge strane, sklopili su slijedeći-----

UGOVOR o NAJMU NEKRETNINE

Članak 1.

Najmodavac je vlasnik nekretnine kuća, 2 peradarnika, 3 spremišta, dvorište i šuma ukupne površine 7039 m², sagrađene na k.č. br. 1368/1 upisana u zk.ul. 125, k.o. Puharska, na adresi Poljane, Poljane 111/A, Opatija (dalje: Nekretnina). -----

Članak 2.

Nad trgovačkim društvom POLJANE NEKRETNINE d.o.o. rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 15 St-27/17-17 od 15.(petnaestog) svibnja 2017. (dvijetisućesedamnaeste) godine otvoren stečajni postupak, čime je Nekretnina ušla u stečajnu masu kojom sukladno zakonu upravlja stečajna upraviteljica.-----

Članak 3.

Najmodavac daje Najmoprimcima u najam Nekretninu, koju će koristiti isključivo u svrhu stanovanja i drugih osobnih potreba. Najmoprimci se obvezuju da u nekretnini neće obavljati poslovnu djelatnost. Podnajam ili podzakupu nisu dopušteni. -----

Pored Najmoprimaca Nekretninu neće koristiti druge osobe kao što su npr. članovi njihove obitelji. Useljenje drugih osoba u Nekretninu koji bi ju koristili s Najmoprimcima dopušteno je isključivo uz pisano odobrenje Najmodavca. -----

Najmoprimci solidarno odgovaraju Najmodavcu za sve obveze iz ovog ugovora. -----

Najmoprimci primaju Nekretninu u viđenom stanju. -----

Članak 4.

Ugovorne strane utvrđuju da se Najmoprimci nalaze u posjedu Nekretnine od razdoblja prije otvaranja stečajnog postupka. -----

Ugovorne strane utvrđuju da se u trenutku sklapanja ovog ugovora Nekretnina nalazi u stanju pogodnom za stanovanje. -----

Najmoprimci preuzimaju obvezu tekućeg održavanja Nekretnine. -----

Najmodavac nije obvezan poduzimati nikakve zahvate redovnog ili izvanrednog održavanja Nekretnine, niti je iste ovlašten poduzimati Najmoprimac, bez izričite pisane suglasnosti

214

Najmodavca, a u svakom slučaju nema pravo, odnosno odriče se prava potraživati bilo kakve naknade s te osnove, pa čak i ako se radi o nužnim troškovima. -----

U slučaju potrebe poduzimanja zahvata izvanrednog održavanja Nekretnine koje Najmodavac nije voljan poduzeti, Najmoprimac ima pravo otkaza ovog ugovora bez otkaznog roka, u kojem slučaju je obvezan predati Najmodavcu Nekretninu u roku od 8 (osam) dana od dana izjavljivanja otkaza. -----

Najmoprimac se odriče prava potraživati od Najmodavca bilo kakvih troškova učinjenih u svezi s Nekretninom, a napose u svrhu održavanja Nekretnine, nužnih i korisnih troškova učinjenih u svrhu mogućnosti stanovanja i korištenja Nekretnine. -----

Članak 5.

Najmoprimci se obvezuju plaćati najamninu za razdoblje od 01. (prvog) rujna 2017. (dvijetisućesedamnaeste) godine u iznosu od 300,00 (tristo) kuna mjesečno, uvećano za porez na dodanu vrijednost, najkasnije do 15-og (petnestog) u mjesecu za tekući mjesec, uplatom na žiro račun Najmodavca koji se vodi pod brojem HR7123810091196005232 kod banke VENETO BANKA d.d. -----

Članak 6.

Najmoprimci su obvezni platiti za razdoblje prije i od dana 01. (prvog) rujna 2017. (dvijetisućesedamnaeste) godine sve režijske troškove Nekretnine (struja, voda, grijanje, komunalna naknada, vodni doprinos, troškove telefonskog priključka) te općenito sve režije koje terete Nekretninu. -----

Članak 7.

Ugovor o najmu Nekretnine sklapa se na određeno vrijeme i to do pravomoćnosti odluke suda u stečajnom postupku kojom se Nekretnina dosuđuje kupcu u tom postupku (rješenje o dosudi). -----

Neovisno o prethodnoj odredbi o određenom vremenu trajanja ugovora, Najmodavac je ovlašten otkazati ovaj ugovor o najmu bez posebnog razloga, uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca od upućivanja Najmoprimcima pisane obavijesti o otkazu. Najmoprimci su ovlašteni otkazati ovaj ugovor o najmu bez posebnog razloga, uz otkazni rok od 8 (osam) dana. -----

Članak 8.

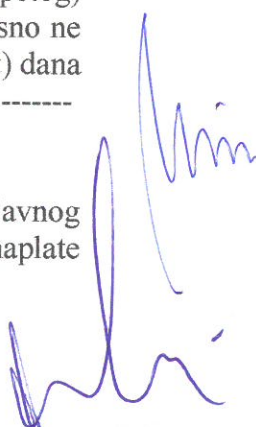
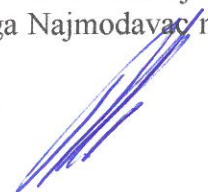
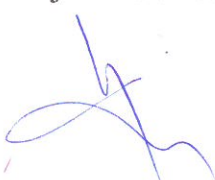
U slučaju prestanka ugovora nastupom okolnosti iz članka 7. (sedmog) ovog članka Najmoprimci se obvezuju u roku od 30 (trideset) dana od primitka obavijesti Najmodavca o nastupu tih okolnosti predati Nekretninu slobodnu od osoba i stvari u posjed stečajnom upravitelju Najmodavca. -----

Članak 9.

Najmodavac može otkazati ovaj ugovor prije isteka vremena na koje je sklopljen, bez otkaznog u slučaju ako Najmoprimac ne plati jednu dospelu najamninu iz članka 5. (petog) ovog ugovora ili bilo koju dospelu naknadu iz članka 6. (šestog) ovog Ugovora, odnosno ne ispunji bilo koju drugu novčanu obvezu temeljem ovog ugovora ni u roku od 30 (trideset) dana od pisanom poziva Najmodavca da to učini, upućenom preporučenom pošiljkom. -----

Članak 10.

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju da se ovaj ugovor nakon solemnizacije od strane javnog bilježnika smatra javnobilježničkim aktom, na temelju kojega Najmodavac može radi naplate



svojih tražbina iz ovog ugovora i radi predaje Nekretnina u posjed neposredno provesti ovrhu protiv Najmoprimca. -----
 Najmoprimaca je suglasan da javni bilježnik na temelju ovjerene izjave Najmodavca da je Najmoprimac zakasnio s plaćanjem jedne dospelje najamnine ili druge novčane obveze temeljem ovog Ugovora, odnosno temeljem izjave da Najmoprimac nije Najmodavcu u predao Nekretninu u roku u kojem je bio dužan, na ovaj Ugovor stavi klauzulu ovršnosti, kako bi se radi naplate novčanih tražbina provela ovrha na cjelokupnoj imovini Najmoprimca, odnosno ovrha radi predaje u posjed Nekretnine. -----

Članak 11.

Stranke suglasno utvrđuju da se na sva pitanja koja nisu regulirana ovim Ugovorom primjenjuju primjenjivih propisa u Republici Hrvatskoj. -----

Članak 12.

Sve eventualne sporove koji mogu proisteći iz ovog Ugovora stranke će nastojati riješiti sporazumno, a ukoliko u tome ne uspiju, ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci. -----

Članak 13.

U znak prihvatanja prava i obveza koje proizlaze iz ovog Ugovora stranke isti vlastoručno potpisuju. -----

Članak 14.

Sve troškove vezane uz zaključenje ovog ugovora i njegovu solemnizaciju kod javnog bilježnika po sporazumu stranaka snosi Najmoprimac. -----

Članak 15.

Ovaj Ugovor sklapa se u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih je svaki primjerak potpisan i --ima pravnu snagu izvornika te od kojih Najmodavac zadržava po 2 (dva) primjerka, Najmoprimac jedan primjerak, a 1 (jedan) primjerak služi za potrebe javnog bilježnika. -----

Ovaj ugovor primjenjuje se od 01. rujna 2017. (prvog rujna dvijetisuće sedamneste), a svojstvo ovršnosti stječe danom solemnizacije. -----

Sve obveze iz ovog Ugovora koje se odnose na razdoblje prije njegova sklapanja, Najmoprimac je obvezan isplatiti u roku od 15 (petnaest) dana od dana sklapanja ovog Ugovora. -----

U Rijeci, 05. prosinca 2017. godine

Najmodavac:
 POLJANE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju,
 Zastupane po stečajnoj upraviteljici
 Ljubici Juranović

POLJANE NEKRETNINE
 d.o.o.
 u stečaju
 RIJEKA

Najmoprimci:
 HINKO PAVLOVIĆ

DENIS PAVLOVIĆ



REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
ZORAN VRSALOVIĆ
Rijeka, Korzo 40

216

Poslovni broj: OV-241/2018

Ja, javni bilježnik **ZORAN VRSALOVIĆ**, Rijeka, Korzo 40, potvrđujem da su stranke:

HINKO PAVLOVIĆ, OIB 69124267476, POLJANE, OPATIJA, BABILONI III A, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 113147166 PP OPATIJA, kao najmoprimac,

DENIS PAVLOVIĆ, OIB 38734504072, POLJANE, OPATIJA, POLJANE III A, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 113350502 PP Opatija, kao najmoprimac,

LJUBICA JURANOVIĆ-SKOČIĆ, OIB 88499470397, KASTAV, ČIKOVIĆI 26, kao stečajni upravitelj **POLJANE NEKRETNINE d. o. o. u stečaju, MBS: 040235102, OIB: 21759791746, Rijeka, Supilova 6III**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 110364321 PU Primorsko-goranska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao najmodavac

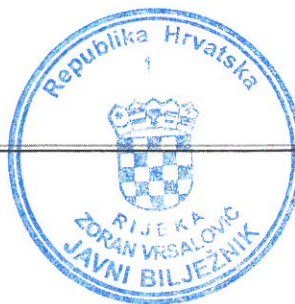
podnijela prednju privatnu ispravu: **UGOVOR O NAJMU NEKRETNINE, sastavljen u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvataju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 7. i 1. ZJP naplaćena u iznosu 5,00 kuna.
Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 125,00 kuna uvećana za PDV u iznosu od 31,25 kuna.

Rijeka, 10.01.2018.



Javni bilježnik
ZORAN VRSALOVIĆ