

**"LOVRIĆ & KLOBUČAR"**  
**ODVJETNIČKO DRUŠTVO j.t.d.**

Zagreb, Gundulićeva 19/1  
Tel: (01) 4618 503, 4618 504 fax: (01) 4621 785  
e-mail: [odvjetnici@lovric-klobucar.hr](mailto:odvjetnici@lovric-klobucar.hr)

*Odvjetnici: Ivan Lovrić, Danijel Klobučar, Lucia Petković, Borna Lončar*  
*Odvjetnički vježbenik: Kristijan Čulig*

---

**TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

Dršćevka 1  
52 000 Pazin

**Na broj: St-455/17**

U Zagrebu, dana 26.06.2024.g.

**Stečajni postupak:**

**Stečajni dužnik:** **PULJANKA d.d. u stečaju**, Pula, Anticova ulica - Via Andrea Antico 5,  
OIB: 63315096047

**Stečajni vjerovnik:** **CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU**, Ivana Lučića 6,  
Zagreb, OIB: 38083028711, kojeg zastupa ravnatelj **Milan Plečaš**

**P O D N E S A K**

**stečajnog vjerovnika**

---

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od dana 13.06.2024.g. donesene pod točkom Ad. 3. dnevnog reda sa predmetne skupštine, stečajni vjerovnik Centar za restrukturiranje i prodaju (dalje: CERP) iznosi prijedlog o načinu i uvjetima unovčenja imovine stečajnog dužnika koja se sastoji od 69,69 % udjela stečajnog dužnika u vlasničkoj strukturi **ISTRA d.d.**, 100% udjela stečajnog dužnika u vlasničkoj strukturi **UVALE NEKRETNINA d.o.o.** i 2,41% udjela stečajnog dužnika u vlasničkoj strukturi **TV ISTRA d.o.o.** (dalje: imovina stečajnog dužnika).

**Način organiziranja dražbe**

Stečajni vjerovnik CERP smatra da bi se prodaja prethodno navedene imovine stečajnog dužnika trebala obaviti **elektroničkom javnom dražbom** posredstvom Financijske agencije (FINA) čija sigurna i pouzdana platforma za prodaju osigurava najviši stupanj transparentnosti i anonimnosti, te omogućuje postizanje više kupoprodajne cijene kroz dražbovanje.

Uzimajući u obzir propisane cjenike Financijske agencije za prodaju elektroničkom javnom dražbom, stečajni vjerovnik CERP smatra da je takav način prodaje ekonomski najisplativiji i najmanje otegotan za stečajnu masu stečajnog dužnika.

Podredno, ukoliko skupština vjerovnika ne usvoji prijedlog da se prodaja obavi elektroničkom javnom dražbom posredstvom Financijske agencije, stečajni vjerovnik CERP predlaže da se prodaja

obavi posredstvom javnog bilježnika, koji će se imenovati po prijedlogu stečajnog upravitelja, ali na način da se također omogući zainteresiranim subjektima nadmetanje prilikom prodaje sa svrhom postizanja što veće kupoprodajne cijene.

Stoga se podredno predlaže da se donese odluka o prodaji putem javnog bilježnika, usmenom javnom dražbom, ali bez prekidanja dražbe prilikom stavljanja valjane ponude (prema odredbama starijeg Ovršnog zakona/96), već **aktivnim i neprekidnim stavljanjem dražbenih koraka sve do postizanja najveće kupoprodajne cijene.**

Navedeno se predlaže za sva tri predmeta prodaje.

### **Utvrđena vrijednost**

Uzimajući u obzir spisu priležeći Elaborat o procjeni fer vrijednosti dionica društva ISTRA d.d. iz lipnja 2022.g., odnosno Izvještaja o procjeni vrijednosti društva UVALE NEKRETNINA d.o.o. iz studenog 2022.g., stečajni vjerovnik CERP u odnosu na iste predlaže da se njihova vrijednost utvrdi na sljedeći način:

- ISTRA d.d. – negativna vrijednost od **11.028.484,80 EUR**
- UVALE NEKRETNINA d.o.o. – negativna vrijednost od **6.374.318,67 EUR**

Što se tiče vrijednosti udjela u društvu TV ISTRA d.o.o., stečajni vjerovnik ističe da nije napravljena procjena vrijednosti navedenih udjela, te da bi skupština vjerovnika trebala suglasno odrediti evidencijski iznos utvrđene vrijednosti navedenih udjela za potrebe prodaje ili podredno naložiti stečajnom upravitelju da naruči izradu elaborata procjene vrijednosti udjela u tom društvu.

### **Početna cijena / minimalna cijena ispod koje se predmet ne može prodati**

Uzimajući u obzir spisu priležeće iskazane interese dva subjekta za otkup dionica društva ISTRA d.d. i poslovnih udjela društva UVALE NEKRETNINA d.o.o., i to u iznosu od 20.000,00 EUR za dionice društva ISTRA d.d. i u iznosu od 30.000,00 EUR za dionice/udjele oba društva, stečajni vjerovnik CERP u odnosu na iste predlaže sljedeće početne cijene, odnosno cijene ispod koje se predmet prodaje ne može prodati:

- ISTRA d.d. – iznos od **25.000,00 EUR**
- UVALE NEKRETNINA d.o.o. – iznos od **15.000,00 EUR**

S obzirom da se na skupštini vjerovnika održanoj dana 13.06.2024.g. raspravljalo da bi se za udjele u društvu TV ISTRA d.o.o. odredila simbolična početna cijena od 100,00 EUR, stečajni vjerovnik, polazeći od upisanog temeljnog kapitala navedenog društva u iznosu od 829.000,00 kn / 110.027,21 EUR, vlasništva nad nekretninom upisanom u zk.ul.br. 449 k.o. Martinac i u bilanci društva iskazane vrijednosti materijalne imovine (zemljišta) u iznosu od 107.373,00 EUR, pretpostavljeno unesenog u temeljni kapital, predlaže početnu cijenu za 2,41 % udjela u vlasničkoj strukturi TV ISTRA d.o.o. u iznosu od **2.750,00 EUR**. Međutim, svakako je prethodno potrebno odrediti evidencijski iznos utvrđene vrijednosti ili napraviti elaborat procjene vrijednosti udjela.

### **Iznos dražbenog koraka**

Prema čl. 20. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku ("Narodne novine" br. 156/14., 1/19., 28/21., 9/23.) dražbeni korak određuje se

**prema utvrđenoj vrijednosti predmeta prodaje** koju određuje nadležno tijelo zaključkom o prodaji, te u slučaju da nadležno tijelo navede pogrešan dražbeni korak u zahtjevu za prodaju, Financijska agencija će postupiti po odredbama toga stavka i o tome obavijestiti nadležno tijelo.

Prema navedenoj odredbi, cijeneći negativnu procijenjenu vrijednost dionica društva ISTRA d.d. i poslovnih udjela društva UVALE NEKRETNINE d.o.o., dražbeni korak bi prilikom prodaje putem Financijske agencije trebao iznositi 1,00 EUR što je potpuno neprimjenjivo i neprihvatljivo. Stoga se predlaže razmatranje opcije da se dražbeni korak odredi odlukom skupštine vjerovnika, u sljedećim iznosima:

- ISTRA d.d. – iznos od **1.350,00 EUR**
- UVALE NEKRETNINA d.o.o. – iznos od **250,00 EUR**
- TV ISTRA d.o.o. – iznos od **70,00 EUR**

### **Visina jamčevine**

Sukladno čl. 11. st. 2. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku ("Narodne novine" br. 156/14., 1/19., 28/21., 9/23.) jamčevina iznosi **najmanje 10 %** utvrđene vrijednosti predmeta prodaje.

Stoga, uzimajući u obzir da navedenim Pravilnikom nije zabranjeno da se jamčevina odredi u većem iznosu, cijeneći predložene početne cijene, te radi osiguranja sudjelovanja samo ozbiljnih kupaca, stečajni vjerovnik CERP predlaže sljedeće iznose jamčevine:

- ISTRA d.d. – iznos od **12.500,00 EUR** (50 % početne cijene)
- UVALE NEKRETNINA d.o.o. – iznos od **7.500,00 EUR** (50 % početne cijene)
- TV ISTRA d.o.o. – iznos od **1.375,00 EUR** (50 % početne cijene).

### **Ostali uvjeti**

Osim prethodno navedenih glavnih uvjeta za prodaju, stečajni vjerovnik CERP predlaže da se prodaja obavi uz korištenje uobičajenih uvjeta koji se koriste prilikom unovčenja imovine stečajnog dužnika dražbom (prodaja po načelu „viđeno-kupljeno” bez mogućnosti isticanja naknadnih prigovora; prodaja po kriteriju „tko da više”, uračunavanje jamčevine u kupovninu; gubitak jamčevine u slučaju neplaćanja kupovnine i dr.).

Zaključno, stečajni vjerovnik CERP, radi privlačenja što većeg broja potencijalnih kupaca i zbog postizanja maksimalno moguće kupoprodajne cijene, predlaže da skupština vjerovnika naloži stečajnom upravitelju da u sredstvima javnog priopćavanja (Jutarnji/Večernji list) objavi poziv na sudjelovanje u dražbi, te da se stečajni vjerovnici ovlaste o svom trošku objaviti predmetni poziv na svojim internetskim stranicama ili na drugi prikladan način.

CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU  
kojeg zastupa ravnatelj Milan Plećaš,  
zastupani po: