

**Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o, u stečaju**

Poreč, Mateo Benussi 8

OIB: 25655856763

Poreč, 4. lipnja 2021.

Na posl. br: St-418/2019

**TRGOVAČKOM SUDU U PAZINU**  
**Za stečajnog suca ADRIJANU LABINJAN SKOK**

**Predmet: Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase za razdoblje od 28. veljače 2021. do 31. svibnja 2021.**

**I** Nakon prve elektroničke javne dražbe koju je provela Financijska agencija, prodana su su četiri stana po ukupnoj cijeni u iznosu od 2.612.250,00 Kn:

R. br.	Prodani stan	Prodajna cijena u Kn
1.	5. suvlasnički dio (etažno vlasništvo E-5) k.č.br. 3723/430 k.o. Pula	605.250,00
2.	3. suvlasnički dio (etažno vlasništvo stan E-3) k.č.br. 3723/429 k.o. Pula	573.750,00
3.	4. suvlasnički dio (etažno vlasništvo stan E-4) k.č.br. 3723/429 k.o. Pula	738.000,00
4.	4. suvlasnički dio (etažno vlasništvo E-4) k.č.br. 3723/428 k.o. Pula	695.250,00
	<b>Ukupno</b>	<b>2.612.250,00</b>

U tijeku je druga elektronička javna dražba koju provodi Financijska agencija radi prodaje preostalih nekretnina stečajnog dužnika: k.č.br. 3723/423 k.o. Pula, suvlasničkih dijelova: 1, 3, 7, 8. i 9. k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, suvlasničkih dijelova: 1, 3, 6, 8. i 9. k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, suvlasničkih dijelova: 1, 2, 5. i 6. k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, te suvlasničkih dijelova: 1, 2. i 6. k.č.br. 3723/428 k.o. Pula.

Pozivi Financijske agencije na sudjelovanje u elektroničkim javnim dražbama objavljeni su na internet stranicama [www.real-pula.com](http://www.real-pula.com) i Sudačke mreže, a drugi hipotekarni vjerovnik, DDM INVEST III, je prodaju predmetnih stanova objavio na internet stranici [www.njuskalo.hr](http://www.njuskalo.hr).

**II** Kao što sam naveo u podnesku sudu od 19. travnja 2021, najmoprimcu, VILE VALDEBEK j.d.o.o, otkazan je Ugovor o najmu nekretnine od 8. veljače 2019. zbog

neplaćanja najamnine, temeljem otkaza od 6. travnja 2021, kojeg je najmoprimac zaprimio preporučenom pošiljkom 8. travnja 2021, sljedećeg sadržaja:

„Temeljem Ugovora o najmu nekretnine od 8. veljače 2019, te Izmjene I navedenog ugovora od 14. veljače 2019, sklopljenih sa zakupnikom VILE VALDEBEK j.d.o.o, OIB: 00798192887, sa sjedištem u Puli, Lovežica 63, najmodavac, REAL PULA d.o.o, je najmoprimcu iznajmio dvadeset i jedan stan u četiri zgrade u Puli, na adresi Lovežica 59. – 63.

Pravni slijednik najmodavca, Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o, u stečaju, je temeljem navedenog Ugovora ispostavio najmoprimcu, VILE VALDEBRK j.d.o.o, račun za prošlogodišnji najam predmetnih stanova u iznosu od 188.250,00 kn sa uračunatim PDV-om, dana 30. prosinca 2020, sa dospijecom 13. siječnja 2021.

Temeljem navedenog računa, najmoprimac je do danas najmodavcu platio samo iznos od 3.000,00 kn.

Odredbom čl. VII predmetnog Ugovora o najmu nekretnine od 8. veljače 2019. ugovoreno je:

„Ovaj Ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme, najmoprimac ima obvezu se pridržavati plaćanja najamnine, termini plaćanja najamnine su bitan sastojak ovog Ugovora o najmu.

U slučaju neredovitog plaćanja najamnine najmodavac ima pravo automatski raskinuti ugovor o najmu.“

Odredbom čl. IX predmetnog Ugovora o najmu nekretnine od 8. veljače 2019. određeno je:

„Otkazni rok je 60 dana a računa se od dana neispunjenog uvjeta plaćanja najamnine u mjesecu u kojem se najamnina plaća a da ista nije plaćena u najkasnijem zakašnjenju jedan mjesec u tom slučaju najmodavac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor.“

Temeljem navedenog, najmodavac, Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o, u stečaju, **otkazuje Ugovor o najmu nekretnine od 8. veljače 2019**, zbog neplaćanja najamnine dospjele 13. siječnja 2021, temeljem odredbi čl. VII i IX navedenog ugovora, **sa danom 1. travnja 2021.**

Prestankom Ugovora o najmu nekretnine od 8. veljače 2019, istovremeno su prestali važiti i ugovori o najmu stanova koje je najmoprimac, VILE VALDEBEK j.d.o.o, sklopio sa podstanarima, te Vas stoga pozivam da o prestanku ugovora obavijestite podstanare, sa uputom da se jave na moj e-mail [drazen.ezgeta@gmail.com](mailto:drazen.ezgeta@gmail.com) radi pripreme sklapanja novih ugovora o najmu stanova.

Također, pozivam Vas da mi dostavite sve važeće ugovore o najmu stana koje je VILE VALDEBEK j.d.o.o. sklopio sa podstanarima, kao i podatke o podstanarima koji su u posjedu predmetnih stanova ukoliko nemaju sklopljene ugovore o najmu stana: njihova imena, prezimena, OIB-e, te brojeve mobitela i e-mail adrese, koji podaci će biti potrebni prilikom sklapanja predstojećih ugovora o najmu stana.

Navedene dokumente i podatke molim da mi pošaljete na na adresu: Dražen Ezgeta, Mateo Benussi 8, Poreč, ili na e-mail: [drazen.ezgeta@gmail.com](mailto:drazen.ezgeta@gmail.com).“

Bivšem najmoprimcu, VILE VALDEBEK j.d.o.o, je zatim poslan zahtjev za predaju posjeda predmetnih stanova, na koji se zahtjev oglašio.

Iz navedenog razloga nije bilo moguće predati kupcu posjed stanova navedenih pod točkom I ovog podneska, pa je Trgovački sud u Pazinu donio rješenja, posl. br. St-418/209-149, St-418/209-150, St-418/209-151 i St-418/209-152 dana 31. svibnja 2021, kojima je odredio ovrhu ispražnjenjem i predajom stanova kupcu.

Zaprimljen je podnesak VILE VALDEBEK j.d.o.o, dana 31. svibnja 2021, u kojem navodi da će predati posjed stana br. 5. u zgradi na k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, Lovežica 61, dana 18. lipnja 2021. u 18 sati, koji podnesak je prosljeđen kupcu.

Od VILE VALDEBEK j.d.o.o. su zatražene preslike svih ugovora o najmu stanova koje je sklopio temeljem Ugovora o najmu nekretnine od 8. veljače 2019, ali se VILE VALDEBEK j.d.o.o. oglašio i na navedeni zahtjev.

Do sada su zaprimljeni upiti pedeset i dvije osobe zainteresirane za kupnju predmetnih stanova, ali kupci ne mogu razgledati stanove jer se posjednik, VILE VALDEBEK j.d.o.o, oglašio i na zahtjev da omogući razgledavanje stanova.

Stoga je proveden postupak višekratnih obilazaka stanova, tijekom kojeg su većini podstanara uručene obavijesti sljedećeg sadržaja:

„Poštovani,

U ovoj zgradi na adresi: Pula, \_\_\_\_\_ sagrađenoj na k.č.br. \_\_\_\_\_ Pula, Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o, u stečaju (ranije: REAL PULA d.o.o, u stečaju), vlasnik je sljedećih stanova:

---

Ukoliko boravite u jednom od navedenih stanova, potrebno je da znate sljedeće:

U tijeku je postupak prodaje navedenih stanova, kao i stanova u tri susjedne zgrade, kojeg provodi Financijska agencija temeljem rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, te su pozivi Financijske agencije na sudjelovanje u dražbama objavljeni na internet stranici [www.real-pula.com](http://www.real-pula.com).

U tijeku je druga elektronička javna dražba, na kojoj je početna cijena stanova određena u visini polovine njihove procijenjene vrijednosti.

U postupku prodaje predmetnih stanova potrebno je da se zainteresiranim kupcima omogući razgledavanje stanova, pa Vas molim da mi se javite na mob. 0989023000 ili na e-mail [drazen.ezgeta@gmail.com](mailto:drazen.ezgeta@gmail.com) radi dogovora termina razgledavanja stana kojeg ste u posjedu, u vrijeme kada Vama odgovara.

Obavještavam Vas da će predmetni stanovi u svakom slučaju biti prodani do kraja srpnja 2021, nakon čega će biti potrebno predati stanove kupcima, te stoga molim da mi se javite kako bih Vas mogao pravovremeno obavijestiti o prodaji.

Za sva pitanja u vezi navedenog možete me nazvati na mob. 0989023000 ili me kontaktirati na e-mail [drazen.ezgeta@gmail.com](mailto:drazen.ezgeta@gmail.com).“

Međutim, za sada se sa samo troje podstanara uspio postići dogovor da omoguće razgledavanje stanova kojih su u posjedu, pa će se razgledavanje tih stanova provesti sljedeći tjedan.

U tijeku je postupak utvrđivanja relevantnih okolnosti radi utvrđenja da li su predmetni stanovi oslobođeni PDV-a temeljem odredbe čl. 40. st. 1. t. j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

**III** Pošto jedinu imovinu stečajnog dužnika čine predmetne nekretnine, u stečajnom postupku nije bilo ostvarenih prihoda niti rashoda po računu.

Sa poštovanjem,

**Stečajni upravitelj**  
**Dražen Ezgeta**