

U Rijeci, 25. svibnja 2020. 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. u stečaju, Pula, Anticova 5, OIB: 63315096047**

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 20. veljače 2020. godine
do dana podnošenja ovog izvješća**

**1.1. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u prodaji pokretnina stečajnog
dužnika i zakupnim odnosima**

1) Kao što je u prethodnom izvješću opisano, dana 27. siječnja 2020. godine stečajni upravitelj je sukladno Odluci skupštine vjerovnika od 22. studenog 2018. godine objavio na mrežnim stranicama sudačke mreže prodaju pokretnina – teretnih i osobnih vozila prikupljanjem pisanih ponuda, ali s umanjnjem od 10 %.

Ovim putem prodana su sljedeća vozila:

- Nakon proteka roka za dostavom ponuda za kupnju pokretnina pristiglo je više ponuda od kojih su samo dvije bile prihvatljive s obzirom na oglašenu početnu cijenu, no uplaćena je samo jedna ponuda i to ponuda Avde Hanića za kupnju teretnog vozila **Renault Kangoo, 1.5 DCI za iznos od 9.200,00 kn uvećano za PDV**.
Po izvršenom obračunu prodaje pokretnina uplaćen je ovrhovoditelju, razlučnom vjerovniku RH Ministarstvu financija pripadajući dio kupovnine.
Moramo naglasiti da smo u zajedništvu sa RH Ministarstvom financija izuzetno brzo i na zadovoljstvo kupca izvršili preuzimanje vozila iako je sve bilo u vrijeme COVID-19, kada smo radili ili od kuće ili svaka dva tjedna.
Stečajni upravitelj će u narednom periodu ponovno oglasiti prodaju preostalih pokretnina – vozila i to za 10% umanjenu cijenu.

Što se tiče zakupnih odnosa nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika iznosim kako slijedi:

- Stečajni upravitelj je u više navrata pokušao iznajmiti jedinu nekretninu koja nije u zakupu, a to je Market u Banjolama, Čimulje 13, no najveći razlog nerealizacije zakupa je rok izlaska iz nekretnine po prodaji iste, no i sada imamo potencijalno zainteresiranog zakupnika.

- Što se tiče nekretnina na lokaciji Trščanska 33, Pula, prema mjerama zabrane rada SCZ društvo Acqua pool d.o.o. izvjestio je stečajnog upravitelja da 17.03.2020. godine prestaje sa radom, te zamolio da se ne zaračunava zakupnina, obzirom da ne ostvaruje nikakav prihod.

Zakupnici FERRO i Centrounion radili su veleprodaju, odnosno dostave po narudžbi, tako je radilo i društvo VOĆE PULA d.o.o. dok je imalo zaliha, Frigobox i OWECO radili su na održavanju, uređanju prostora, te su izvršili sanaciju i zatvaranje sanitarnog čvora na prilazu podzemnih komora, naravno sve o svom trošku bez očekivanja naknade troška.

Kako je vidljivo prema primljenim računima za režijske troškove, koji su značajno manji za travanj, negoli za prethodna razdoblja, za očekivati je da će i ostali zakupnici na lokaciji Trščanska 33, Pula tražiti odobrenja za neplaćanje po računima za zakupninu.

Mjere Grada Pule po pitanju komunalne naknade nismo mogli koristiti upravo poradi rješavanja imovinsko pravnih odnosa, pa je stečajni upravitelj mišljenja da ovim zakupnicima treba umanjiti trošak komunalne naknade.

- Na lokaciji Labinska bb, Pula, jedini zakupnik koji neredovito podmiruje obveze, ali ipak nešto podmiruje (ORBIS d.o.o.), također nije radio od 17.03.2020. godine do 11.05.2020. godine odnosno do ukidanja mjera. Isti se bavi distribucijom pića, ali su mu kupci isključivo caffè barovi i restorani, tako da ni on nije radio i zatražio je odobrenje za zakup u periodu donošenja mjera zabrane rada kafića, restorana.

- Na lokaciji Koparska 64, Pula, imamo zakupnika obrt Standa – caffè bar koji nije radio od dana donošenja mjere zabrane rada do 11.05.2020. godine, a takav slučaj imamo i u Rizzijevoj bb, Pula tj. u caffè baru „Loris” vl. Toncetti Lorisa i u Pomeru u caffè baru MIHO vl. Martinović Gorana.

Zakupnici su u zakupu na lokacijama gdje su marketi u zakupu Studenca, skladišta VOĆA i POVRĆA – AGRO ISTRA d.o.o. i marketa Brionka-Trgovine d.o.o. tako da osim odobrenja za zakup nikakve druge mjere nije moguće koristiti.

- zakupnik Studio Jelenić je zakupio prostor od 89,00 m² (umjesto prvotno zatraženih 50,00m²) na lokaciji Trščanska 33, Pula sa danom 01.02.2020. godine po istim uvjetima kao i prethodno navedeni zakupnici, a to je 3,00 EUR-a/m² što bi iznosilo 267,00 EUR-a mjesečno uvećano za PDV i pripadajućim režijskim troškovima.

Na navedenoj lokaciji imamo još mogućnost zakupa jedne male komore i jednog prostora od 40 m². Za prostor od 40 m² već imamo ponudu za zakup, no moramo popraviti krov. Prostor je u nastavku već zakupljenog prostora obrta LOVRO.

- Štete koje smo prijavili osiguravateljskoj kući Euroherc, sporazumno su prihvaćene i isplaćene stečajnom dužniku. No kako se dogodila ova teška zdravstvena situacija nismo mogli pristupiti sanaciji svih prostora što će se u narednom radoblju svakako riješiti.

Od navedenih šteta sanirana je u žurnom postupku prije prijave šteta u Trščanskoj 33, Pula puknuće glavne vodovodne cijevi.

Atlja d.o.o pristupio je sanaciji krovišta prema prijavljenoj šteti u Dobrićevoj 7, Pula, u vrijeme COVID-19 jer u zgradi nije bilo osoblja tako da je krovište popravljeno, ali je i utvrđena dodatna šteta, odnosno još su dvije potporne grede istrulile od vlage (kiše), što smo također prijavili osiguravateljima, te čekamo njihov odgovor da završimo sa radovima s unutarnje strane, gdje je izvođač u obvezi ugraditi spuštenu strop (što pokriva prva prijava štete).

Prije pristupa navedenim radovima Uljanik Trgovina d.o.o. ispraznila je ured i dokumentaciju i izmjestila sve navedeno, također su osim redovitih obilaska vodili brigu i o eventualnim mogućim provalama u prostore koji tada nisu radili (dvojtjednim obilaskom istih), te utvrdili veliku potrošnju vode u Dobrićevoj 7, Pula i izvršili sanaciju (ventili, vodokotlić, odštopavanje).

- Nadalje što se tiče zakupnih odnosa stečajni upravitelj zaprimio je dvije zamolbe zakupnika STUDENCA d.o.o.

U jednoj zamolbi mole za odobrenje neplaćanja zakupa za nekretninu u Premanturi za travanj, svibanj i lipanj, te najavljuju da je upitno otvaranje objekta. I ranijih godina ISM, odnosno sada STUDENAC nije imao otvoren market u Premanturi cijele godine, ali su uvijek uredno izvršavali svoje obveze plaćanja zakupa. Krajem prošle godine dogovorena je zimska i ljetna zakupnina, no očito je da je društvo u poteškoćama i da nema mogućnosti u novonastaloj situaciji nositi se sa svim obvezama.

Također su u drugoj zamolbi zatražili smanjenje zakupa na 4 lokacije za 30% što ni nama više nije rentabilno obzirom da smo već na dvije od tih lokacija već krajem prošle godine smanjili zakup na njihovu zamolbu zbog velikih režijskih troškova. Stečajni upravitelj nije suglasan sa dodatnim sniženjem zakupa, no istu zamolbu proslijediti će skupštini vjerovnika.

U svezi naprijed navedenog stečajni upravitelj mišljenja je da se STUDENAC d.o.o.-u neplaćanje zakupnine odobri za objekt u Premanturi za travanj i svibanj, a obzirom da su kampovi u Puli otvoreni i uređeni, te počinju raditi 01. lipnja 2020. godine, a da su granice otvorene i turista već sada ima, zakupniku se predlaže da sukladno Ugovoru o zakupu donese konačnu odluku o zakupnom odnosu i oslobodi nam prostor za ugovaranje sa potencijalnim novim zakupnikom.

1.2.Postupci u kojima je sudjelovao stečajni upravitelj

1) 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 3. lipnja 2020. godine.

2) Pred Trgovačkim sudom u Pazinu, poslovni broj P-216/2019 vodi se postupak 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, tužitelja Kontošić Zlatka, Rabac, protiv tuženika – stečajnog dužnika, uz sudjelovanje umješača na strani tuženika i to Općina Barban, Croatia osiguranja d.d. i OTP banke d.d.

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.

Dana 22. studenog 2019. godine Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu produžen je zastoj postupka na daljnjih 120 dana.

Do dana pisanja ovog izvješća nije predložen nastavak u ovom postupku niti je spor mirno riješen, a sve s obzirom na opće poznatu epidemiološku situaciju u Republici Hrvatskoj.

3) Stečajni dužnik je dana 26. veljače 2020. godine zaprimio tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja Brionka d.d. Pula, Tršćanska 35, OIB: 45422293596 protiv tuženika ovdje stečajnog dužnika i ISTRIA REAL ESTATE S.a.r.l., Luksemburg, 26 Boulevard Royal, OIB: 45422293596 u kojoj tužbi tužitelj traži da sud proglasi nedopuštenom ovrhu koja se vodi pred Općinskim sudom u Puli pod posl.br. **Ovr-3518/2016** na kč.br. 1398/3 i 1398/4 upisanim u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula a koji postupak se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu pod poslovnim brojem **P-23/2020**.

Stečajni dužnik podnio je odgovor na tužbu dana 30. ožujka 2020. godine osporavajući u cijelosti tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja.

4) Stečajni dužnik je dana 15. svibnja 2020. godine zaprimio Presudu Općinskog Prekršajnog suda u Zagrebu, poslovni broj Pp F-2640/2019 od dana 12. svibnja 2020. godine kojom presudom se odbija optužba protiv I. okrivljene pravne osobe – stečajnog dužnika, II. okrivljenika odgovorne osobe Zorana Vencla i III. okrivljenika odgovorne osobe Ivane Legin u svih 12. točaka optužnog prijedloga izdanog od strane Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga.

Naime u predmetnom prekršajnom postupku okrivljenicima se stavljalo na teret da :

- u periodu od 1. siječnja 2016. godine do 29. veljače 2016. godine nisu u propisanom roku objavili tromjesečni izvještaj javnosti čime da su počinili prekršaj iz članka 575. stavka 1. točke 13. i stavka 2. u svezi s člankom 410. stavkom 1. Zakona o tržištu kapitala,
- u periodu od 1. siječnja 2016. godine do 29. veljače 2016. godine nisu na propisan način objavili propisane informacije čime da su počinili prekršaj iz članka 575. stavka 1. točke 23. i stavka 2. u svezi s člankom 440. stavkom 1 i 3. Zakona o tržištu kapitala,
- u periodu od 1. siječnja 2016. godine do 29. veljače 2016. godine nisu propisane informacije dostavili uopće ili istodobno kad ih objavljuju javnosti, Agenciji i u službeni registar propisanih informacija čime da su počinili prekršaj iz članka 575. stavka 1. točke 25 i stavka 2. u svezi s člankom 441. stavkom 1. Zakona o tržištu kapitala,
- u periodu od 1. travnja 2016. godine do 30. travnja 2016. godine nisu u propisanom roku i na propisan način objavili tromjesečne izvještaje javnosti čime da su počinili prekršaj iz članka 575. stavka 1. točke 13. i st.2. u svezi s člankom 410. st. 1. Zakona o tržištu kapitala,

- u periodu od 1. travnja 2016. godine do 30. travnja 2016. godine nisu na propisan način objavili javnosti propisane informacije čime da su počinili prekršaj iz čl.575. st.1. toč.23. i st. 2. u svezi s čl.440. st.1. i 3. Zakona o tržištu kapitala,
- u periodu od 1. travnja 2016. godine do 30. travnja 2016. godine nisu dostavili propisane informacije uopće ili istodobno kad ih objavljuju javnosti, Agenciji i službeni registar propisanih informacija čime da su počinili prekršaj iz čl. 575. st.1. toč.25 i st.2. u svezi s čl. 441. st. 1. Zakona o tržištu kapitala,
- u periodu od 1. travnja 2016. godine do 30. travnja 2016. godine nisu u propisanom roku objavili godišnji izvještaj javnosti čime da su počinili prekršaj iz čl.575. st. 1. toč. 3. i st. 2. u svezi s člankom 403. st. 1. Zakona o tržištu kapitala,
- u periodu od 1. travnja 2016. godine do 30. travnja 2016. godine nisu na propisan način objavili propisane informacije u javnosti čime da su počinili prekršaj iz članka 575. st. 1. toč.23. i st. 2. u svezi s člankom 440. st. 1. i 3. Zakona o tržištu kapitala,
- u periodu od 1. travnja 2016. godine do 30. travnja 2016. godine nisu propisane informacije dostavili uopće ili istodobno kad ih objavljuju javnosti, Agenciji i u službeni registar propisanih informacija čime da su počinili prekršaj iz članka 575. st.1. toč.25. i st. 2. u svezi s člankom 441. st. 1. Zakona o tržištu kapitala,
- u periodu od 19. do 21. travnja 2016. godine su propustili u propisanom roku objaviti sve podatke sadržane u zaprimljenoj obavijesti čime da su počinili prekršaj iz članka 575. st.1. toč.17. u svezi s čl. 413. Zakona o tržištu kapitala,
- u periodu od 19. do 21. travnja 2016. godine nisu objavili propisane informacije sadržane u zaprimljenoj obavijesti javnosti na propisan način čime da su počinili prekršaj iz čl.575. st.1. toč. 23. i st.2. u svezi s člankom 440. st. 1. i 3. Zakona o tržištu kapitala,
- u periodu od 19. do 21. travnja 2016. godine nisu propisane informacije dostavili Agenciji i u službeni registar propisanih informacija uopće ili istodobno kad su ih trebali objavili javnosti čime da su počinili prekršaj iz članka 575. stavka 1. točke 25. i st.2. u svezi s člankom 441. st.1. Zakona o tržištu kapitala.

Ova citirana odbijajuća presuda posljedica je žalbi svih okrivljenika protiv Presude Općinskog Prekršajnog suda u Zagrebu poslovni broj Pp F-2640/2019 od 26. veljače 2020. godine, a koja presuda je bila osuđujuća u odnosu na sve okrivljenike.

5) Od ovršnih postupak bitno je izdvojiti sljedeće ovršne postupke na nekretninama stečajnog dužnika, a koji su završnoj fazi pred Općinskim sudom u Puli:

5.1. 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 :

- tijek ovog ovršnog postupka potanko je objašnjen u prethodnom izvješću, a za dan 17. lipnja 2020. godine određeno je ročište radi diobe kupovnine.

5.2. 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 održano ročište dana 13. studenog 2019. godine radi utvrđivanja vrijednosti navedenih nekretnina. Na navedenom ročištu je raspravni rješenjem određena usmena dopuna nalaza i mišljenja sudskog vještaka.

Dana 6. veljače 2020. godine održano je ročište na kojem je saslušan sudski vještak, te je Brionka d.d. Pula, Tršćanska 35, OIB: 4542293596 podnijela dokaz o podnošenju tužbe radi proglašenja predmetne ovrhe nedopuštenom.

Dana 25. svibnja 2020. godine stečajni upravitelj zaprimio je Rješenje Općinskog suda u Puli kojim je određen zastoj postupka u ovoj ovrsi temeljem Zakona o interventnim mjerama u ovršnim i stečajnim postupcima (NN 53/20), a koji zastoj će trajati do određivanja nastavka postupka kojeg će sud odrediti po službenoj dužnosti po proteku roka određenog u članku 8. navedenog zakona.

Po istom osnovu isti sud odredio je zastoj postupka i u ovršnom postupku koji se sada vodi pod poslovnim brojem Ovr-10/20 ovrhovoditelja VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč protiv istih ovršenika, a koji je započeo još 2013. godine.

Predmet ovrhe međutim nisu nekretnine stečajnog dužnika.

5.3. Stečajni upravitelj je zaprimio Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj St-455/2017, **Ovr-7/2020** od 28. travnja 2020. godine kojim se nastavlja postupak prodaje imovine stečajnog dužnika i to:

- k.č. br. 1352/3, privredno dvorište, površine 362 m2, upisana u zk.ul. 3235 k.o. Galižana,
- k.č.br. 759/178, pašnjak, površine 1014 m2, upisana u zk.ul. 2869 k.o. Pomer,
- k.č.br. 373/zgr., zgrada, stepenice, površine 468 m2, upisana u zk. ul 2868 k.o. Pomer,
- 41/48 dijela k.č. br. 1375/1, šuma, površine 569m2, 41/48 dijela k.č. br. 1375/4, šuma, površine 220 m2, 41/48 dijela k.č.br 4153/zgr. skladište, površine 207 m2, sve upisane u zk. ul. 2035,
- k.č. br. 1375/2, šuma, površine 1974 m2, k.č. br. 4154/zgr., skladište, površine 159 m2, obje upisane u zk. ul 2673 k.o. Pula,
- 85/112 dijela k.č. br. 4152/zgr., skladišta, površine 35 m2, upisana u zk. ul. 18186 k.o. Pula,
- k.č.br. 552/3 , dvorište, površine 1108 m2, k.č. br. 1431/zgr., zgrada, površine 181 m2, k.č. br.1433/zgr., gospodarska zgrada, površine 1087 m2, k.č. br. 1434/zgr., gospodarska zgrada, površine 227 m2, sve upisane u zk. ul 81111 k.o. Vodnjan,
- k.č. br. 549/4, voćnjak, površine 856 m2, k.č. br. 553/5, cesta, površine 1892 m2, obje upisane u zk. ul. 5866 k.o. Vodnjan.

5.4. Stečajni upravitelj zaprimio je Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj St-455/2017, **Ovr-6/2020** od 28. travnja 2020. godine kojim se nastavlja postupak prodaje imovine stečajnog dužnika i to:

- k.č. br. 1352/3, privredno dvorište, površine 362 m², upisana u zk.ul. 3235 k.o. Galižana,
- k.č.br. 759/178, pašnjak, površine 1014 m², upisana u zk.ul. 2869 k.o. Pomer,
- k.č.br. 373/zgr., zgrada, stepenice, površine 468 m², upisana u zk. ul 2868 k.o. Pomer,
- k.č.br. 1055/1, dvorište, površine 270 m², upisana u zk. ul. 7789 k.o. Pula,
- k.č. br. 1398/2, šuma, površine 1190 m², k.č. br. 1398/8, neplodno, površine 475 m², sve upisane u zk.ul. 1965 k.o. Pula,
- 41/48 dijela k.č. br. 1375/1, šuma, površine 569m², 41/48 dijela k.č. br. 1375/4, šuma, površine 220 m², 41/48 dijela k.č.br 4153/zgr. skladište, površine 207 m², sve upisane u zk. ul. 2035,
- k.č. br. 1375/2, šuma, površine 1974 m², k.č. br. 4154/zgr., skladište, površine 159 m², obje upisane u zk. ul 2673 k.o. Pula,
- 85/112 dijela k.č. br. 4152/zgr., skladišta, površine 35 m², upisana u zk. ul. 18186 k.o. Pula,
- 340/448 dijela k.č. br. 1397, pašnjak, površine 682 m², upisana u zk. ul. 834 k.o. Pula,
- k.č.br. 552/3 , dvorište, površine 1108 m², k.č. br.1433/zgr., gospodarska zgrada, površine 1087 m², k.č. br. 1434/zgr., gospodarska zgrada, površine 227 m², sve upisane u zk. ul 81111 k.o. Vodnjan,
- k.č. br. 549/4, voćnjak, površine 856 m², k.č. br. 553/5, cesta, površine 1892 m², obje upisane u zk. ul. 5866 k.o. Vodnjan.

5.5. Stečajni upravitelj zaprimio je Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj St-455/2017, **Ovr-13/2020** od 11. ožujka 2020. godine kojim se nastavlja postupak prodaje imovine stečajnog dužnika i to:

- kč.br. 864/95 u naravi pašnjak ukupne pov. 315 m² upisana u zk.ul. 4504 k.o. Galižana,
- kč.br. 867/1 u naravi oranica, pašnjak ukupne pov. 15263 m², kč.br. 867/4 u naravi pašnjak, oranica ukupne pov. 2128 m², upisane u zk.ul. 4503 k.o. Galižana;
- kč.br. 867/3 u naravi pašnjak ukupne pov. 3490 m² upisana u zk.ul. 4300 k.o. Galižana kč.br. 867/2 u naravi oranica, pašnjak ukupne pov. 1964 m² upisana u zk.ul. 4281 k.o. Galižana; kč.br. 1352/3 u naravi privredno dvorište ukupne pov. 362 m² upisana u zk.ul. 3235 k.o. Galižana,
- kč.br. 342/zgr. u naravi zgrada (prodavaonica) ukupne pov. 161 m², kč.br. 372/zgr. u naravi zgrada, stepenice ukupne pov. 185 m², kč.br. 433/29 u naravi privredno dvorište ukupne pov. 478 m², kč.br. 433/69 u naravi poljski put ukupne pov. 209 m², kč.br. 433/70 ukupne pov. 1105/49 u naravi pašnjak ukupne pov. 1004 in², sve upisane u zk.ul. 2405 k.o. Pomer;
- kč.br. 373/zgr. u naravi zgrada, stepenice ukupne pov. 468 m² upisana u zk.ul. 2868 k.o. Pomer;

- kč.br. 759/178 u naravi pašnjak ukupne pov. 1014 m2 upisana u zk.ul. 2869 k.o. Pomer;
- kč.br. 277/1 u naravi dvorište, skladište, samoposluga upisana u zk.ul. 1870 k.o. Premantura;
- kč.br. 549/4 u naravi voćnjak ukupne pov. 856 m2, kč.br. 553/5 u naravi cesta ukupne pov. 1892 m2 upisana u zk.ul. 5866 k.o. Vodnjan; 2 1 St-455/2017-155 1 Ovr-13/2019-4
- kč.br. 552/3 u naravi dvorište ukupne pov. 11008 m2, kč.br. 1433/zgr u naravi gospodarska zgrada ukupne pov. 1087 m2, kč.br. 1434/zgr u naravi gospodarska zgrada ukupne pov. 227 m2 upisane u zk.ul. 19763 k.o. Vodnjan;
- kč.br. 1397 u naravi pašnjak ukupne pov. 682 m2 upisana u zk.ul. 834 k.o. Pula;
- kč.br. 1375/1 u naravi šuma ukupne pov. 569 m2, kč.br. 1375/4 u naravi šuma ukupne pov. 220 m2, kč.br. 4153/zgr u naravi zgr. skladište ukupne pov. 207 m2 upisane u zk.ul. 2035 k.o. Pula;
- kč.br. 1055/1 u naravi dvorište ukupne pov. 270 m2 upisana u zk.ul. 7789 k.o. Pula;
- kč.br. 1733/zgr u naravi kuća i sporedna zgrada, kč.br. 1740/zgr u naravi automehaničarska radionica, r.Zagazin dvorište, kč.br. 174 1/zgr u naravi kuća i sporedna zgrada ukupne pov. 283 m2, upisana u zk.ul. 3275 k.o. Pula kč.br. 630/zgr u naravi kuća, dvorište i sporedna zgrada u Puli, V. Širola Paje kbr. 5, podu1.1-7 upisana u zk.ul. 3074 k.o. Pula, a sa kojim suvlasničkim dijelom neodvojivo je povezana: 100/500 dijela ETAŽNO VLASNIŠTVO — 1. s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio poslovni prostor na I katu sa ulazom iz zajedničkog stubišta, koji se sastoji iz 4 hodnika, 18 kancelarija, predprostora, 5 wc-a, dva predprostora wc-a, čajne kuhinje, fotokopirnice, 4 spremišta, bifea, terase, ukupne površine 520,04 m2, obojano crvenom bojom u planu posebnih dijelova zgrade; upisan u poduložak 2 naprijed navedene k.o.
- kč.br. 1375/2 u naravi šuma ukupne pov. 1974 m2, kč.br. 4154/zgr u naravi skladište ukupne pov. 159 m2 upisane u zk.ul. 2673 k.o. Pula; kč.br. 1398/3 u naravi pašnjak ukupne pov. 5501 m2, kč.br. 1398/4 u naravi dvorište ukupne pov. 821 m2 upisane u zk.ul. 9863 k.o. Pula;
- kč.br. 1845/6 u naravi robna kuća u Puli, Koparska bb materijalno podijeljena na posebne dijelove u podulošcima od 1-6 ove općine ukupne pov. 1562 m2 upisana u zk.ul. 10336 k.o. Pula, a sa kojim suvlasničkim dijelom neodvojivo je povezana: 5. suvlasnički dio: 3407/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5): posebni dio zgrade sagrađene na kč.br. 1845/6 robna kuća u Puli, Koparska bb koji u naravi predstavlja „A" poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od samoposluge (1), dvije manipulacije (2,11) sedam skladišta (3,7,10,12,14,15,32), četiri hladnjače (4,5,8,9), četiri wc-a (6,16,17,30), agregati (13), prostor za čistačicu (18), kancelarija (19), dvije garderobe (20,21), razglas (22), spremište (23), sanitarni čvor (29), picerija (28), kuhinja (31) - ukupne površine 870,28 m2 obojano crvenom bojom u planu posebnih dijelova zgrade upisano u poduložak 5 naprijed navedene k.o.; - kč.br. 2596/4 u naravi robna kuća ukupne pov. 70 m2, kč.br. 5059/36 u naravi robna kuća ukupne pov. 441 m2, kč.br. 5059/37 u naravi robna kuća 35 m2, upisana u zk.ul. 12542 k.o. Pula;
- kč.br. 5063/2 u naravi robna kuća ukupne pov. 352 m2 upisana u zk.ul. 12418 k.o. Pula;
- kč.br. 3877/2 u naravi rezervoar upisana u zk.ul. 12057 k.o. Pula;
- kč.br. 5059/35 u naravi robna kuća ukupne pov. 109 m2 upisana u zk.ul. 15085 k.o. Pula;

- kč.br. 3723/116 u naravi kolektivna stambena poslovna zgrada u Puli, Modrušanov prilaz 1, dvorište uz stambenu zgradu, podul. 1 -27 i 29-37 upisana u zk.ul. 15197 k.o. Pula, a sa kojim suvlasničkim dijelom neodvojivo je povezana: 13. ETAŽA: 1532/10000 DIJELA - s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio P1 - trgovina u prizemlju, površine 204,75 m², koja se sastoji od spremišta, garderobe, wca, trgovine i rampe (u Planu označeno kao poseban dio P1, lila bojom i brojevima 17-21), upisana u poduložak 13 naprijed navedene k.o.; 3 1 St-455/2017-155 1 Ovr-13/2019-4

- kč.br. 1446/138 u naravi poslovna zgrada, privredno dvorište, podul.1-7 ukupne pov. 1234 m² upisana u zk.ul. 15871 k.o. Pula, a sa kojim suvlasničkim dijelom neodvojivo je povezana: 1738/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio PP 1 - market u prizemlju, površine 190,79 m², koji se sastoji od prodajnog prostora, garderobe, skladišta i wc (u Planu označeno kao poseban dio PP1, svijetlo roza bojom i brojevima I do 4) upisano u poduložak 1 naprijed navedene k.o.;

- kč.br. 3978/9 u naravi oranica ukupne pov. 720 m² upisana u zk.ul. 15385 k.o. Pula;

- kč.br. 1398/2 u naravi šuma ukupne pov. 1 190 m², kč.br. 1398/8 u naravi neplodno ukupne pov. 475 m² upisana u zk.ul. 20484 k.o. Pula;

- kč.br. 4152/zgr u naravi skladište ukupne pov. 35 m² upisana u zk.ul. 18186 k.o. Pula;

- kč.br. 1709/2 u naravi servisna radiona, tri skladišta, dva energetska postrojenja, klaonica, porta, diskont, parkiralište, privredno dvorište, upravna zgrada javnog poduzeća, redukcijska stanica ukupne pov. 14345 m² upisana u zk.ul. 10335 k.o. Pula; - nekretnina - stan na I. katu koji se sastoji od pet soba, kuhinje, kupaonice, hodnika i lođe, ukupne površine 121,95 m², upisan u poduložak 975, zk.ul. 3299 k.o. Pula, a koji se nalazi u zgradi u Puli, S. Dobrića kbr. 5, sagrađena na kč.br. 1731 naprijed navedene k.o.

Sukladno iznesenom u prethodnom izvješću i ovom jasno je da se sada sva imovina stečajnog dužnika može prodati u stečajnom postupku pri Trgovačkom sudu u Pazinu.

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 prethodnim točkama ovog Izvješća.

Ovršni postupci nad nekretninama stečajnog dužnika sada su u tijeku pred Trgovačkim sudom u Pazinu.

Stanje 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 **5.070.861,57 kn.**

Prilog: Novačni tijek

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

PRIMITCI		IZDATCI	
Zakupi	7.024.914,53	Plaće radnika	6.210,70
Zakupi zaračunati do dana stečaja naplaćeni u stečajnom postupku	659.290,72	Plaćanje PDV	1.670.030,35
Režije zaračunate do dana stečaja naplaćene u stečajnom postupku	4.892,13	Režijski troškovi i komunalije	1.430.037,83
Primitci od prefakturiranja režijskih troškova	1.037.835,38	Računovodstvene, analitičke i savjetodavne usluge, usluge revizije, odvjetnika i pristojbe	464.210,60
Prijenos sa računa sudskog depozita po ovrsi	53.423,53	Uredski materijal	19.587,04
Kamate	5.450,37	Drugi dohodak	64.693,73
Prijenos sa računa OTP banke	22.987,16	Ostali izdatci – poštarina, naknada banci, SKDD, FINA, javna objava	51.394,83
Naplata po ovr.305/07 Đ.Racan	4.233,48	Usluge izmještanja vozila, čišćenje i premještanje arhive i skladišta, izmjena gl.prekidača, sanacija gl.vod.cijevi, otklanjanje šteta	123.668,75
Prodaja dugotrajne imovine – kuhinja Robna kuća Pula	74.000,00	Osiguranje	51.213,86
Uplata vozila po predračunima AVDO HANIĆ	26.375,00	Usluge procjenitelja Anton Radolović	4.740,00
Uplata vozila po	57.500,00	Zapljena sredstava	8.242,11

predračunu SUN FRUIT		N.Ragač	
Uplata vozila po predračunu ISTRA d.d.	12.638,88	Uplata Ministarstvu financija – Porezna uprava Pula za prodana vozila po obračunu	69.094,95
Uplata Atlija d.o.o. za OSA	9.375,00		
Naplata po zd.ov-16179/07 L.Lorencin	1.948,73		
FINA – povrat sredstava	60,00		
Hrvatske vode – povrat sredstava	8.358,97		
Globalna hrana-pl.usluga	3.650,00		
Grad Vodnjan – povrat više plaćene komunalne naknade za Barbarigu	3.370,33		
Zapljena sredstava N.Ragač	8.242,11		
Euroherc osiguranje imovine – uplata šteta	15.440,00		
UKUPNO	9.033.986,32	UKUPNO	3.963.124,75
		Stanje računa na dan izvješća	5.070.861,57

U tijeku izvještajnog razdoblja stečajni upravitelj je poradi učestalih poziva bivših radnika stečajnog dužnika zatražio zamolbom suglasnost RH Ministarstva financija kao vjerovnika I. višeg isplatnog reda da se izvrši isplata u 100% iznosu radnicima obzirom da je veliki srazmjer u njihovima tražbinama i da bi u ovo vrijeme radnicima isplata bila vrlo značajna.

Radničke tražbine iznose 355.272,06 kn od čega su porezi i doprinosi 88.387,83 kn koje bi pripale RH Ministarstvu financija, a tražbina RH Ministarstva financija u I. višem isplatnom redu iznosi 6.800.415,11 kn.

Obzirom da stečajni upravitelj do dana podnošenja ovog izvješća nije dobio suglasnost RH za takvu predloženu diobu, predložiti će Djelomičnu diobu koja bi za sada mogla obuhvatiti sve vjerovnike I. višeg isplatnog reda u manjem postotku.

Prijedlog djelomične diobe podnijet ću poslije 17. lipnja 2020. godine, nakon što bude održano zakazano ročište za diobu kupovnine na Općinskom sudu u Puli u ovršnom

predmetu Ovr-3521/16, a kako je opisano prethodno u ovom izvješću. Kod predlaganja djelomične diobe morat ću uzeti u obzir činjenicu da je tek jedna nekretnina prodana, te da se moramo gospodarski ponašati u ovo teško kako zdravstveno tako i gospodarsko vrijeme, kada nam je svaki zakupoprimalac važan obzirom na velike režijske troškove nekretnina.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Nastavit ću s prodajom preostalih pokretnina i aktivno ću sudjelovati u postupcima prodaje nekretnina stečajnog dužnika a koji postupci se sada (izuzev ranije u izvješću opisanih) vode u okviru stečajnog postupku pri Trgovačkom sudu u Pazinu.

Iako je poznata zdravstvena situacija u RH i svijetu usporila rad na pripremi kvalitetne i efikasne prodaje imovine stečajnog dužnika te je i odgođeno zakazano ročište za donošenje odluke o načinu, uvjetima i utvrđivanju prodajne cijeni nekretnina stečajnog dužnika koje treba izložiti prodaji u ovom stečajnom postupku, u suradnji sa stečajnim sucem, predstavnicima bivših zaposlenika i uprave, dijelom predstavnika razlučnih vjerovnika i nekim potencijalnim kupcima sastavio sam Prijedlog za način prodaje nekretnina stečajnog dužnika, koji prilažem uz ovo izvješće.

Prodajom nekretnina po predloženim funkcionalnim cjelinama izbjegle bi se moguće postupovne komplikacije glede načina namirenja razlučnih vjerovnika, a dijelom bi se vjerovatno odvratio potencijalne sudionike dražbe od špekulantskih motiva kupnje, što onda od kupnje odvraća ozbiljne kupce.

Svjestan sam složenosti gospodarske situacije, ali s obzirom na činjenicu da je većina nekretnina u zakupu po funkcionalnim cjelinama a neki od zakupnika su i potencijalni kupci, kao što su to i razlučni vjerovnici prvog prioritetnog reda mišljenja sam da bi višu prodajnu cijenu mogli dobiti ako postupak prodaje ranije započne.

Stoga predlažem stečajnom sucu da ponovno javno objavi oglas o održavanju ročišta radi utvrđivanje vrijednosti nekretnina koje će se prodavati u stečajnom postupku, a da datum održavanja odredi u vremenu kojeg smatra najoptimalnijim u ovim zdravstvenim i gospodarskim uvjetima.

Predlažem i da se prihvati moj prijedlog prodaje po funkcionalnim cjelinama kojeg dostavljam i kao privitak ovog izvješća.

Za Puljanka d.d. u stečaju:

Zinko Grgurić, stečajni upravitelj