

U Rijeci, 25. svibnja 2020. godine

PULJANKA d.d. u stečaju
OIB: 63315096047
Anticova 5, 52 100 Pula,
zastupano po stečajnom upravitelju
Zinku Grguriću, OIB: 83423185553
Ćikovići 126, 51 215 Kastav

Trgovački sud u Pazinu
Dršćevka 1
52 000 Pazin

Na poslovni broj: St-455/2017

**PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA ZA
PRODAJU NEKRETNINA STEČAJNOG DUŽNIKA
PO FUNKCIONALNIM CJELINAMA**

S obzirom na činjenicu da se nekretnine stečajnog dužnika sastoje od velikog broja zemljišnoknjižnih čestica upisanih u različite zemljišnoknjižne uloške više katarskih općina, da su sve opterećene različitim razlučnim pravima većeg broja razlučnih vjerovnika, te da su i na više istih zemljišnih čestica vođeni različiti ovršni postupci ranije i pred različitim Općinskim sudovima u tako provedenim ovršnim postupcima nastala bi i pravna i funkcionalna zbrka.

Nakon što je Trgovački sud u Pazinu konačno postao pravomoćno nadležan za nastavak tih ovršnih postupaka (izuzev opisanih u mom Izvješću od 25. svibnja 2020. godine, a kojeg je privitak i ovaj Prijedlog) suštinski sve nekretnine stečajnog dužnika prodavat će se sada u okviru ovog stečajnog postupka i po odredbama Stečajnog zakona.

Kao što sam i opisao u svom navedenom izvješću radi izbjegavanja daljih komplikacija u prodaji i što efikasnijoj prodaji istih nekretnina smatram da nekretnine stečajnog dužnika treba prodavati kao cjelovite funkcionalne cjeline kako je nastavno predloženo.

Cjelina koju treba prodavati po utvrđenoj vrijednosti za cjelinu označena je brojevima od 1 do 19 po kolokvijalnom nazivu za istu.

Mišljenja sam da bi vrijednost svake cjeline za koju sam naveo da postoji procjena, radi ekonomičnosti, stečajni sudac mogao odrediti prema navedenoj procjeni, a za neprocijenjene nekretnine ili mi dati nalog da angažiram vještaka da ih procjeni ili stečajni sudac sam dati nalog vještaku da izvrši procjenu.

Stoga predlažem prodaju po cjelinama i procijenjenim vrijednostima kako slijedi u nastavku.

1. MARKET VINKURAN

k.č.br.372/ZGR, u naravi zgrada, stepenice, površine 185 m2,
k.č.br.1105/49, u naravi pašnjak, površine 1004 m2, sve upisane u zk.ul.br.2405, k.o. Pomer

(Prodavaonica br.005, Vinkuran b.b., Općina Medulin)

PROCJENA (sudski vještak Suad Kadrić u spisu Ovr-3520/16 OS Pula) 1.320.000,00 kn

2. MARKET POMER

k.č.br.342/ZGR, u naravi zgrada (prodavaonica), površine 161 m2,
k.č.br.433/29, u naravi privredno dvorište, površine 478 m2,
k.č.br.433/69, u naravi poljski put, površine 209 m2, k.č.br.433/70, u naravi privredno dvorište, površine 16 m2,

Prodavaonica br.040, Pomer 39, Općina Medulin)

PROCJENA (sudski vještak Suad Kadrić u spisu Ovr-3520/16 OS Pula) 905.000,00 kn

3. MARKET PREMANTURA

k.č.br.277/1, u naravi dvorište, skladište, samoposluga, upisana u zk.ul.br.1870, k.o. Premantura

(Prodavaonica br.039, Premantura 31, Općina Medulin)- Ovr-3520/2016

PROCJENA (sudski vještak Suad Kadrić u spisu Ovr-3520/16 OS Pula) 1.350.000,00 kn

4. MARKET VELI VRH

k.č.br.1446/138, u naravi poslovna zgrada, privredno dvorište, podul. 1-7, površine 1234 m2, upisana u zk.ul br.15871, k.o. Pula

1. Suvlasnički dio: 1738/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) S kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio PP1- 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 1 do 4)

(Prodavaonica br.060, Braće Leonardelli 1, Grad Pula)

PROCJENA (sudski vještak Suad Kadrić u spisu Ovr-3520/16 OS Pula) 1.680.000,00 kn

5. MARKET VALDEBEK

k.č.br.3723/116, u naravi kolektivna stambena poslovna zgrada u Puli, Modrušanov prilaz 1, dvorište uz stambenu zgradu, podul.1-27 i 29-31, površine 1596 m2, upisana u zk.ul.br.15197, k.o. Pula, 13. Suvlasnički dio: 1532/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) S kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio P1 - trgovina u prizemlju, površine 204,75 m2, koja se sastoji od spremišta, garderobe, wc-a, trgovine i rampe (u Planu označeno kao poseban dio P1, lila bojom i brojevima 17-21).

(Prodavaonica br.068, Modrušanov prilaz, Grad Pula)

PROCJENA (sudski vještak Suad Kadrić u spisu Ovr-3520/16 OS Pula) 1.270.000,00 kn

6. TVRĐAVA REZERVOAR VIDIKOVAC

- k.č.br.3877/2, u naravi rezervoar, upisan u zk.ul.br.12057, k.o. Pula
(Zgrada-tvrđava Vidikovac, Grad Pula)

PROCJENA (sudski vještak Suad Kadrić u spisu Ovr-3520/16 OS Pula) 2.800.000,00 kn

7. UPRAVNA ZGRADA DOBRICHEVA

- k.č.br.1733/ZGR, u naravi kuća i sporedna zgrada,
- k.č.br.1740/ZGR, u naravi automehaničarska radionica, magazin i dvorište,
- k.č.br.1741/ZGR, u naravi kuća i sporedna zgrada, površine 283 m², sve upisane u
zk.ul.br.3275, k.o. Pula

PROCJENA (sudski vještak Suad Kadrić u spisu Ovr-3520/16 OS Pula) 3.300.000,00 kn

8. MARKET STANDA PRIZEMLJE

2. k.č.br.1845/6, u naravi robna kuća u Puli, Koparska bb, materijalno podijeljena na posebne dijelove u podulošcima od 1-6 ove općine, površine 1562 m², upisana u zk.ul.br.10336, k.o. Pula

5. Suvlasnički dio: 3407/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

1. posebni dio zgrade sagrađene na k.č. 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
(STANDA - Prodavaonica br.011, Koparska 64, Grad Pula)

**Visina vrijednosti nekretnine sukladno Nalazu i mišljenju vještaka Jelene Velkavrh :
4.010.000,00 kn**

**Izvasudski elaborat od 27.12.2019 naručitelja Brionka d.d. : nekretnina procijenjena na
4.121.000,00 kn**

9. MARKET BANJOLE

3. - k.č.br.373/ZGR, u naravi zgrada, stepenice, površine 468 m², upisana u zk.ul.br.2868, k.o. Pomer

- k.č.br.759/178, u naravi pašnjak, površine 1014 m², upisana u zk.ul.br.2869, k.o. Pomer
(Prodavaonica br.038, Čimulje 13, Banjole, Općina Medulin)

NIJE PROCIJENJENO

10. MARKET GALIŽANA

- k.č.br.1352/3, u naravi privredno dvorište, površine 362 m², upisana u zk.ul.br.3235, k.o. Galižana

- k.č.br.1352/4, u naravi trgovina, površine 74 m², upisana u zk.ul.br.2846, k.o. Galižana - upisano u vlastovnicu : „DRUŠTVENO VLASNIŠTVO KORISNIK JE: VELETRG.-UGOSTITELJSKO-TURISTIČKO PODUZEĆE "ISHRANA" PULA“ – pravni prednik stečajnog dužnika

(Prodavaonica br.028, Michele della Vedova 59, Galižana, Grad Vodnjan)

NIJE PROCIJENJENO (pitanje da li prodavati cjelinu - pitanje društvenog vlasništva)

11. SKLADIŠTA TRŠĆANSKA

- k.č.br.1375/1, u naravi šuma, površine 525 m², k.č.br.1375/4, u naravi šuma površine 220 m², k.č.br.4153/ZGR, zgr. skladište, površine 207 m², upisane u zk.ul.br.2035, k.o. Pula – suvlasnički udio stečajnog dužnika je 41/48 dijela

- k.č.br.4152/ZGR, u naravi skladište, površine 35 m², upisana u zk.ul.br.18186, k.o. Pula – suvlasnički udio stečajnog dužnika je 85/112 dijela

- k.č.br.1397, u naravi pašnjak, površine 545 m², upisana u zk.ul.br.834, k.o.Pula – suvlasnički udio stečajnog dužnika je 340/448 dijela

- k.č.br.1398/2, u naravi šuma, površine 1190 m², k.č.br.1398/8, u naravi neplodno, površine 475 m², upisane u zk.ul.br. 20484, k.o. Pula,

- k.č.br.1375/2, 4154/zgr, upisane u zk.ul. 2673, k.o.Pula

PROCJENA stečajni upravitelj je u posjedu Revizije tržišne vrijednosti nekretnina na dan 3.11.2019 naručitelja Agram banka d.d., a koja vrijednost nekretnina ukupno iznosi 9.660.000,00 kn

12. ANTICOVA POSLOVNI PROSTOR

5. k.č.br.630/ZGR., u naravi kuća, dvorište i sporedna zgrada u Puli, V. Širola Paje br.5, podul 1-7, upisano u zk.ul.br.3074, k.o. Pula

2. Suvlasnički dio: 100/500 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 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

(Zgrada, uredi stručnih službi, Anticova 5, Grad Pula)

Prema izvasudskom elaboratu od 22.7.2019.g. naručitelja Brionka d.d. predmetna nekretnina ima vrijednost od 3.290.000,00 kn

13. ZEMLJIŠTE STARA PLINARA

- k.č.br.3978/9, u naravi oranica, površine 720 m2, upisana u zk.ul.br.15385, k.o. Pula (građevinsko zemljište u Puli „kod Plinare“, marina Veruda)

NIJE PROCIJENJENO

14. LABINSKA (stara klaonica)

- k.č.br.1709/2, u naravi servisna radiona, tri skladišta, dva energetska postrojenja, klaonica, porta, diskont, parkiralište, privredno dvorište, upravna zgrada javnog poduzeća, redukcijaska stanica, površine 14345 m2, upisana u zk.ul.br. 10335, k.o. Pula –suvlasnički udio stečajnog dužnika 3821/14345

(Poslovni prostori Labinska, Labinska bb, Grad Pula)

Prema reviziji procjene tržišne vrijednosti od 11.12.2019. godine naručitelja Agram banke d.d. predmetna nekretnina vrijedi 8.050.000,00 kn

15. DOBRICHEVA DVORIŠTE

- k.č.br.1055/1, u naravi dvorište, površine 270 m2, upisana u zk.ul.br.7789, k.o. Pula (Zgrada, uredi stručnih službi, Dobricheva 7, Grad Pula)

NIJE PROCIJENJENO

16. STAN DOBRICHEVA

- Zgrada u Puli, S. Dobrića 5, sagrađena na katastarskim česticama: 1731, upisana u zk.ul.br.3299, k.o. Pula, stan na I. katu, koji se sastoji od pet soba, kuhinje, kupaonice, hodnika i lođe, ukupne površine 121,95 m2, upisan u podulošku broj 975

(Stan u Puli, Dobricheva 5, Grad Pula)

NIJE PROCIJENJENO

17. VIDIKOVAC MARKET

7. kč.br. 4632/zgr k.o. Pula, površine 1137 m2 u naravi zgrada u kojoj se nalazi market površine 756 m2 i dvorište površine 381 m2 na adresi u Puli, Monte Cappelletto 2 – Nekretnina nije upisana u zemljišnim knjigama

Procjena u spisu sudski vještak Jelena Velkavrh 3.745.000,00 kn

18. STANCIJA BARBARIGA

- k.č.br.549/4, u naravi voćnjak, površine 856 m², k.č.br.553/5, u naravi cesta, površine 1892 m², obje upisane u zk.ul.br.5866, k.o. Vodnjan
 - k.č.br.552/3, u naravi dvorište, površine 11008 m², k.č.br.1433/ZGR, u naravi gospodarska zgrada, površine 1087 m², k.č.br.1434/ZGR, u naravi gospodarska zgrada, površine 227 m², sve upisane u zk.ul.br. 19763, k.o. Vodnjan
- (Stancija Barbariga, Stara Barbariga, Grad Vodnjan)**

NIJE PROCIJENJENO

19. ZEMLJIŠTE VALMARIN GALIŽANA

- k.č.br.867/1, u naravi oranica, pašnjak, površine 15263 m², k.č.br.867/4, u naravi pašnjak, oranica, površine 2128 m², upisane u zk.ul.br.4503, k.o. Galižana
- k.č.br.867/2, u naravi oranica, pašnjak, površine 1964, upisana u zk.ul.br. 4281, k.o. Galižana
- k.č.br.867/3, u naravi pašnjak, površine 3490 m², upisana u zk.ul.br.4300, k.o. Galižana
- k.č.br.864/95, u naravi pašnjak, površine 315 m², upisana u zk.ul.br.4504, k.o. Galižana

NIJE PROCIJENJENO

Ovrhe nad navedenim nekretninama vode se sada pri Trgovačkom sudu u Pazinu pod slijedećim poslovnim brojevima:

- St-455/2017 Ovr-12/2019;
- St-455/2017 Ovr-14/2019;
- St-455/2017 Ovr-24/2019;
- St-455/2017 Ovr-25/2019;
- St-455/2017 Ovr-13/2019;
- St-455/2017 Ovr-6/2020;
- St-455/2017 Ovr-7/2020.

Radi efikasnosti, pojednostavljenja i ekonomičnosti prodaje nekretnina stečajnog dužnika, kao i izjegavanja mogućih postupovnih nejasnoća mišljenja sam da je moguće donošenje odluke o spajanju navedenih u suštini ovršno stečajnih postupaka i to i prije održavanja ročišta za utvrđivanje vrijednosti nekretnina koje će biti predmetom prodaje.

Puljanka d.d. u stečaju

**Stečajni upravitelj
Zinko Grgurić**