

Obrazac 20
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA

TRGOVAČKOM SUDU U RIJECI

poslovni broj St-228/2019

Stečajni dužnik: SANING d.o.o.

Sjedište: Umag, Siparska 21

OIB 02315159182

**•I.TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA OD 16.12.2020 DO
16.03.2021.**

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 30.kolovoza 2019.godine pod poslovnim brojem St-228/19 otvoren je stečajni postupak i imenovan sam za stečajnog upravitelja SANING d.o.o. sjedište,Umag, Siparska 21,OIB 02315159182.

Istim rješenjem pozvani su vjerovnici na prijavu tražbina stečajnom upravitelju , a stečajni upravitelj je sastavio prijavu tražbina sa namjeravanim očitovanjima o pojedinim tražbinama objavljenim 6.studenog 2019 n oglasnoj ploči suda i dopuni od 8.studenog 2019.

Napravljen je pečat pravne osobe u stečaju i otvoren račun stečajnog dužnika u Zagrebačkoj banci d.d. HR IBAN 5823600001102816285 .

Nastavljeni su ugovori o najmu stanova sa najmoprimcima:

Barbara Marinac OIB 74624887475 na k.č.br. 1020/1 stan br. 2 prvi kat za iznos mjesečnog najma od protivrijednost HKN od 300 €

Davor Dretvić osobna iskaznica br. 113423712 izdana po PP Županja iz Županje,Braće Radić 23 na k.č.br. 1020/2 stan br.2 prvi kat za iznos HKN protivrijednosti od 350 €,plaća tri mjeseca unaprijed

Najmoprimci plaćaju sve režijske troškove stana najam će biti produžen do prodaje stanova ili otkaza ugovora.

Za potrebe najma zaključen je ugovor o isporuci električne energije sa HEP Operator distribucijskog sustava Elektroistra Pula OIB46830600751. i ugovor o vodnim priključcima za izgrađene stanove sa Istarski vodovod d.o.o Ispostava Umag Na poziv porezne uprave predana je prijava poreza na dobit do otvaranja stečajnog postupka.

Rješenjem stečajnog suca od 04.prosinca 2019 utvrđene su tražbine prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 20.467,95 kn koje su namirene prvom djelomičnom diobom te drugog višeg isplatnog reda prema objavljenom rješenju.

Osporene su tražbine po stečajnom upravitelju vjerovnika sa ovršnom ispravom Grad Umag za iznos od 406.067,00 stečajni upravitelj je pokrenuo parnicu radi osnovanosti osporavanja.

Svojstvo vjerovnika prestalo je

1*.IVAN MANDLI ,Čakovec,Otona Zupančića 3 (podnio tražbinu s osnova jamstva)

2.H-ABDUCO d.o.o. za iznos od 300.000,00 kn

3.HETA ASSET RESOLUTION AG iznos 300.000,00 kn

4.ADDIKO BANK d.d.za iznos od 653.600,00kn

*podnio tražbinu s osnova jamstva pa će mu status oživjeti,nakon posebnog ispitnog ročišta

U odnosu na vjerovnika .Adriatic Assets d.o.o. prestala je tražbina za iznos veći od 80.609.315,62 kn (ovršna isprava) budući vjerovnik se odrekao tražbine s osnova parničnog troška temeljem izjave o odricanju u parničnom predmetu P-1/2018.

Trgovačkog suda u Pazinu po sporazmu sa stečajnim upraviteljem u vezi okončanja ovog postupka. Vjerovnicima pod 2-4 je prestao status u cijelosti po istoj osnovi.

Adria Commodities d.o.o (slijednik Adriatic Assets) istupio je dio svoje tražbine Ugovorom od 02.11.2020. u iznosu od 2.638.686,00 kn novom vjerovniku Vester Valis d.o.o OIB 59251477753 zajedno sa pripadajućim sredstvima osiguranja na dvije nekretnine u k.o. Umag i to z.k.ul 5646 i 5647 tako da sada tražbina Adria Comodiities d.o.o je umanjena zajedno sa pripadajućim zložnim pravom za iznos 2.638.686,00 kn tako da sada iznosi **77.970.629,62 kn** provedbom, *a Sporazuma o izvanskudskoj nagodbi od 14.rujna 2020.* tražbina stečajnog dužnika će se dodatno umanjiti u odnosu na vjerovnika za cjelokupnu tražbinu po presudi Trgovačkog suda Rijeci SS u Pazinu Pu P-1198/2015 od 07.srpnja 2011.za dodatnih 15.484.859,75 kn (iznos utvrđen prema obračunu na dan Sporazuma)

II.STANJE STEČAJNE MASE A IMOVINA

Postupak prodaje nekretnina određen rješenjem o prodaji od 03.02.2021. i pripadajućim zaključcima o prodaji (neki još nisu doneseni -pratite e -oglasnu ploču) te i to u odnosu na nekretnine stečajnog dužnika upisane u

zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Bujama-Buie,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5297, kč. br. 1055/7 opisana kao oranica površine 165 m2,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 4432, kč. br. 1020/5 opisana kao oranica površine 15 m2,

-nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5302 kč.br. 1051/2 opisana kao vinograd površine 111 m2, kč.br. 1051/1 opisana kao vinograd površine 165m2, ukupne površine 276 m2,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 1984 kč.br. 1053/1 opisana kao oranica površine 605 m2, kč.br. 1053/2 opisana kao oranica površine 658 m2, kč.br.

1053/3 opisane kao oranica površine 680 m2, kč.br. 1053/4 opisana kao oranica

površine 739 m², kč.br. 1053/5 opisane kao oranica površine 699 m², kč.br. 1053/6 opisana kao oranica površine 15 m², ukupne površine 3396m²,
- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5715 kč.br. 1052/9 opisana kao oranica površine 363 m², kč.br. 1052/10 opisana kao oranica površine 280 m², kč.br. 1052/11 opisana kao oranica površine 664 m², ukupne površine 1307m²,
- nekretnina upisana u zk.ul. br. 5129 kč.br. 1020/4 opisana kao kuća površine 96 m² i dvorište površine 101 m², ukupne površine 197m² i to:
2 1 St-228/2019-54 1 Ovr-4/2020-2 Suvlasnički dio: 29/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: Poseban dio nekretnine oznake "B" - stan na

1. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan žutom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lode, spavaće sobe i kupaoalice ukupne korisne površine 70,60 m² sporedni dijelovi na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadajuće parkirno mjesto (vanjsko) P2 površine 11,00 m²,

- Suvlasnički dio: 38/100 etažno vlasništvo (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: Poseban dio nekretnine oznake "C" - stan na 2. katu zgrade s galerijom, u planu posebnih dijelova zgrade obojan plavom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lode, spavaće sobe, kupaoalice i galerije ukupne korisne površine 97,80 m² sporedni dijelovi na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadajuće parkirno mjesto (vanjsko) P3 površine 11,00 m²,
- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5298 kč.br. 1052/3 opisana kao oranica površine 588 m²,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5623 kč.br. 1055/2 opisana kao oranica površine 1286 m²,

- nekretnina upisana u k.o. Umag zk.ul. 5622 kč.br. 1018/6 opisana kao oranica površine 742 m²,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk. ul. 5646 kč.br. 1020/2 opisana kao dvorište površine 91 m², opisane kao stambena zgrada površine 96 m², ukupne površine 187m² i to:

-Suvlasnički dio: 29/100 etažno vlasništvo (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade prvi kat. Poseban dio nekretnine oznake "B"- stan na 1. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan žutom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe i kupaoalice, ukupne korisne –površine 70,78 m². Sporedni dio na koji se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela stana je parkirno mjesto (vanjsko) P2 površine 11,00 m²,

– nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5647, kč.br. 1020/1 opisane kao

dvorište površine 91 m², opisane kao stambena zgrada površine 96 m², ukupne površine 187m² i to:

- Suvlasnički dio 29/100 etažno vlasništvo (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: "B" - stan na 1. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade, obojan žutom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe i kupaoalice ukupne korisne površine 71,35 m², sa pripadajućim parkirnim mjestom P2 površine 11,00 m²,

– nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5650 kč.br. 1019/2 opisana kao

dvorište površine 91 m², opisana kao stambena zgrada površine 96 m², ukupne površine 187 m² i to:

- Suvlasnički dio: 38/100 etažno vlasništvo (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: Posebni dio nekretnine oznake "C" - stan na 2. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan plavom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe, kupaoalice i galerije, ukupne korisne površine 99,63 m², sa pripadajućim parkirnim mjestom P3 površine 11,00m²,
3 1 St-228/2019-54 1 Ovr-4/2020-2

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5649 kč.br. 1019/4 opisana kao kuća površine 96 m², opisana kao dvorište površine 103 m², ukupne površine 199 m² i to:

- Suvlasnički dio: 29/100 etažno vlasništvo (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: "B" - stan na 1. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan žutom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe i kupaoalice ukupne korisne površine 71,29 m², sa pripadajućim parkirnim mjestom P2 površine 11,00 m²,

–Suvlasnički dio: 38/100 etažno vlasništvo (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: "C" - stan na 2. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan plavom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe, kupaoalice i galerije ukupne korisne površine 98,97 m², sa pripadajućim parkirnim mjestom P3 površine 11,00 m².

Rješenjem o prodaji od 28.04.2020. i zaključkom o prodaji od 03.03.2021. određena je prodaja

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5623 kč.br. 1055/2 opisana kao oranica površine 1286 m²,

– nekretnina upisana u k.o. Umag zk.ul. 5622 kč.br. 1018/6 opisana kao oranica površine 742 m²,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5859 kč.br. 1018/1 opisana kao oranica površine 259m², kč.br. 1018/2 opisana kao oranica površine 209 m², kč.br. 1018/3 opisana kao oranica površine 536 m², kč.br. 1018/4, opisana kao oranica površine 240 m², kč.br. 1018/5, opisana kao oranica površine 947 m², za utvrđenu vrijednost od iznosi 6.419.292,80 kn. pdv uključen po prihvaćenom prijedlogu Klaudia Zankole .

**NOVČANA SREDSTVA na računu dužnika na dan 16.03.2021.
iznosi 68.210.11**

PRIHODI I RASHODI STEČAJNE MASE

			31.12.2019.	12/31/2020	3/1/2021
GODINE			2019	2020	2021
vodni priključak:			-	2099,48	
nagrada i stvarni troškovi stečaj. upravitelja:			-	10.912,00	
pristojba na zalbu:				200,00	
pristojba na presudu					
zbog odricanja			-	1.250,00	
pristojba na prijedlog za privremenu mjeru:				200,00	
pristojba na odgovor na tužbu:				2.500,00	
pristojba na tužbu:			2.205,50	2.205,50	
sudski troškovi:				4.511,00	
Knjigovodstvene					
usluge			1.250,00	13.375,00	
usluga javnog bilježnika:				47,50	
Naknada banke			86,4	1215,98	182,28

trošak dražbe eletronske					7.600,00kn
Neto plaće			-	18.746,79	
doprinosi i honorar ugovora o djelu:				3992,13	
UKUPNO RASHODI :			3.541,90	61.255,38	182,28
Prihodi od najma			24.083,25	65.140,00	4440
prihodi od kamate			-	1,51	4,83
naknada troškova			52.806,16	-	
postupka - Umag					
UKUPNI PRIHODI:			76.889,41	65.141,51	4444,83

IV SUDSKI POSTUPCI DUŽNIKA PARNIČNI POSTUPCI

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

P-487/2020

Tužitelj GRAD UMAG

Tuženici: SANING d.o.o u stečaju

FORUM-PROJEKT d.o.o

radi. Utvrđenja ništetnosti ugovora o cesiji

Postupak u okviru prethodnoih očitovanja stranaka

Tužbeni zahtjev osporen

P-497/2020

Tužitelj :SANING d.o.o u stečaju

Tuženik: FORUM-PROJEKT d.o.o

radi pobijanja pravnih radnji

Postupak u okviru prethodnoih očitovanja stranaka

P-551/2019

Tužitelj: SANING d.o.o u stečaju

Tuženik: Grad Umag

radi osporavanja tražbine vjerovnika sa ovršnom ispravom
Donijeto je rješenje o presumiranom povlačenju tužbe protiv kojeg je uložena žalba
tužitelja .spis na VTS-u povodom žalbe tužitelja
Odbijena žalba tužitelja uloženi prijedlog za dopuštenje revizije

OPĆINSKI SUD U PAZINU Stalna služba u Bujama
P-2406/2019

Tužitelj: MARTINA ŽUPANČIĆ

Tuženik SANING d.o.o u stečaju
radi smetanja posjeda

održano ročište 02.12.2020. , određen ponovno po prijedlogu stranaka zastoj
postupka radi mirnog rješenja spora

Ostali postupci okončani su skladu s usvojenim odlukama skupštine i zaključenom
nagodbom sa Adria Commodities d.o.o i Gradom Umag koja je objavljena tijekom
pripreme skupštine od 31.kolovoza 2020, a ovršni postupci pokrenuti od strane
vjerovnika su prekinuti, temeljem zakona, a u upravnim sporovima povodom vođenja
predstečajne nagodbe stečajni dužnik je povukao tužbu nakon pravomoćnosti rješenja
o otvaranju stečajnog postupka, dok drugi ovršni postupci koji se odnose na tražbine
dužnika su:

OVRŠNI POSTUPCI

Općinski sud u Puli-Pola- Stalna služba u Bujama-Buie

Ovr-5991/2015

Ovrhovoditelj SANING d.o.o

Ovršenik GRAD UMAG

Ovaj ovršni postupak je započeo zahtjevom za izravnu naplatu koju je Financijskoj
agenciji podnio prijašnji zakonski zastupnik Ivan Mandli. Radi naplate tražbine Pu P-
1198/15 (prije P-2211/2011) Trgovačkog suda u Rijeci SS u Pazinu od 07.srpnja
2011.

Rješenjima od 29. rujna 2015. utvrđeno je da je ovrha nedopuštena i da se ovrha
odgađa

(privitak rješenja). Protiv navedenih rješenja je ovršenik podnio žalbu koja je
odbijena a koja odluka je zavedena u ovom spisu 23.09.2016.

Ovr-4458/2015

Ovrhovoditelj Adriatic Assets d.o.o (sada Adria Commodities d.o.o)

Ovršenik SANING d.o.o.

U ovom predmetu Rješenjem o ovrsi na novčanoj tražbini po Presudi Pu P-1198/15(prije P-2211/2011) Trgovačkog suda u Rijeci SS u Pazinu od 07.srpnja 2011. ovršenikovom dužniku se zabranjuje da ovršeniku ispuni zapljenjene novčane tražbine, a **ovršeniku se zabranjuje da naplati Novčane tražbine ili da inače njima raspoláže**

Predmetni postupak je u tijeku. Rješenjem od 19.09.2019. određen je prekid i istodobni nastavak postupka kojeg je po ZPP-u preuzeo stečajni upravitelj.

V.RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI

Vezano za rješenje o izvedenom stanju (legalizaciju) za nekretnine stečajnog dužnika izvješten sam od Grada Umag da su podnijeti uredni zahtjevi te da čekaju red na rješavanje, a kad bi to moglo biti na poseban upit još nisam dobio odgovor.

OČITOVANJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Na Rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske Pž-5575/2020 od 20.siječnja 2021.

Održana je skupština vjerovnika 02.prosinca 2020 na kojoj je donesena odluka o prijedlogu vjerovnika Klaudija Zankole za ovrhu djelomične tražbine po presudi Pu P-1198/15 (P-2211/2011) Trgovačkog suda u Rijeci SS u Pazinu od 07.srpnja 2011. (odluka je negativna)-punomoćnica odvjetnica Martina Benolić je tražila poništenje odluke temeljem čl.108 SZ-a -prijedlog je odbijen po sudu prvog stupnja no Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske Pž-5575/2020 od 20.siječnja 2021. prihvaćena je žalba Klaudija Zankole i ukinuta je predmetna odluka skupštine.

U odnosu na problematiku odlučivanja sa ove skupštine i u vezi cit. Odluke VTS-a potrebno je istaknuti kao što je naprijed navedeno da je postupak izravne naplate pokrenut po ranijoj upravi dužnika te su povodom istoga ovršni postupci u tijeku, pa ne postoje procesni uvjeti da se s istog osnova podnese nova izravna naplata.

U svjetlu Sporazuma od 31.08.2020. i prijedloga Klaudija Zankole predmetni ovršni zahtjev stečajnog dužnika može se samo reducirati od onoga što je već podneseno, a ne podnijeti novi Kakva će sudbina tog zahtjeva biti zavisi o tijeku postupka. Stečajni dužnik se nije Sporazumom od 31.08.2020. ničega odrekao no obvezuje ga

ugovor po kojim su ugovoreni uvjeti pod kojima će se smatrati namiren, no to nema veze s pravom i obvezom na izravnu naplatu već uvjetima pod kojima predmetna ovrha podnesena po ranijoj upravi eventualno (ne) bi bila u cjelosti ili djelomično dopuštena.

Predmetnu odluku Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske Pž-5575/2020 od

20.siječnja 2021. treba tumačiti da skupština ne može stečajnom upravitelju zabraniti naplatu bilo koje tražbine uključujući i ovu, odnosno da to pitanje nije nadležnost skupštine, no ne i da se takav prijedlog treba nekritički i podnijeti, posebno imajući u vidu da je već podnesen.

Dakako da treba imati u vidu i navode Grada Umaga i Adria Commodities d.o.o u svojim očitovanjima na predmetnu drugostupanjsku odluku, kao i činjenicu da se nekretnine koje su predmet reparacije dužniku po presudi Pu P-1198/15 (ranije P-2211/2011) Trgovačkog suda u Rijeci SS u Pazinu od 07.srpnja 2011. sada prodaju u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom

Uplaćen je predujam Finanijskoj agenciji za provedbu elektronske javne dražbe za nekretnine za koje je donijet zaključak o prodaji pa će se uskoro oglasiti prva dražba na web stranicama FINE.

U Rijeci, 16.ožujka 2021.

SANING d.o.o u stečaju
Stečajni upravitelj

