

**PULJANKA d.d. u stečaju**  
**OIB: 63315096047**  
**Anticova 5, 52 100 Pula,**  
**zastupano po stečajnom upravitelju**  
**Zinku Grguriću, OIB: 83423185553**  
**Čikovići 126, 51 215 Kastav**  
**e-mail: zinkogrguric@gmail.com**

**Trgovački sud u Pazinu**

**Dršćevka 1**

**52 000 Pazin**

**Na poslovni broj: St-455/2017**

## **IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA**

**Na poslovni broj: St-455/2017**

---

Temeljem dostavljenog Zaključka naslovnog suda od 11.06.2021.godine, a koje je stečajni upravitelj zaprimio 16. lipnja 2021. godine stečajni upravitelj navodi kako slijedi:

Vrijednost imovine, izuzev nekretnina, ima knjigovodstvenu vrijednost koja nije realna. Popis pokretnina izvršen je 02.05.2018. godine, te je popisano, odnosno pronađeno, puno manje pokretnina no što je to u popisu OSA društva do stečaja.

Popisana je imovina koja je nađena po lokacijama.

Imovina, odnosno inventar trgovina i marketa nalazila se na više lokacija, te se pojedini inventar nalazio u nekretninama koje su bile iznajmljene. Kako su se izmjenjivali zakupci, a nisu koristili zatečeni inventar isti se skladištio u Labinskoj 14 i Dobrićevoj 7, Pula u prostorima koji nisu bili u zakupu. Inventar Robne kuće Pula još je uvijek tamo i nije razmontiran i izmješten kako bi se sačuvala njegova vrijednost.

Dok je pokretna imovina bila na korištenju kod zakupnika nije se mogla izvršiti procjena zakupljenih nekretnina.

U svakoj smo prilici ponudili zainteresiranima i mogućim zakupnicima i kupcima nekretnina inventar koji posjedujemo no nitko nije iskazao interes.

Također napominjem da je uredski inventar na lokaciji Dobrićeva 7, Pula u prostoru koji je dijelom koristila nekada i Istra d.d., te je tu i njihova imovina.

Stečajni upravitelj će svu pokretnu imovinu, po prodaji nekretnina, popisati još jednom i skladištiti je na jednom mjestu, a to je Labinska 14, Pula te će omogućiti sudskom vještaku procjenu pokretnina i potom prodaju putem oglasa na sudačkoj mreži.

Od pokretnina prodane su stalaže koje su se nalazile na lokaciji Standa, Koparska 64 i kuhinja iz Robne kuće Pula (koja se nalazila u stražnjem dijelu marketa) i to prikupljanjem ponuda zainteresiranih.

Navedena imovina unovčena je za ukupno 83.375,00 kuna.

Popisati pokretnine potrebno je još jednom iz razloga što je ranije popisano sve što se zateklo, čak i samo dijelovi inventara koji se ne mogu složiti u jednu cjelinu, te se kao takvi ne mogu prodavati. Kako ne bi imali problema kod same prodaje smatram da je nužno napraviti novi popis. Procjenom će se utvrditi vrijednost pokretnina, no i nadalje će iste biti teško identificirati u knjigovodstvenom popisu društva do stečaja.

Obzirom na naprijed navedeno stečajni upravitelj nije u mogućnosti dati podatak o eventualnom budućem prihodu od prodanih pokretnina.

Što se tiče druge imovine, odnosno pokretnina, procijenjena su teretna i osobna vozila, te se oglašavaju na sudačkoj mreži. Prikupljenim sredstvima namiruje se razlučni vjerovnik RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava Pula. Svakim oglasom umanjuje se vrijednost za 10% po uputi razlučnog vjerovnika.

Teretna i osobna vozila procijenjena su na ukupan iznos od 232.194,22 kn od strane sudskog vještaka Antona Radolovića. Do sada je prodano pet vozila, a za tri smo dostavili predračune za uplatu. Ukupno je od prodaje vozila prihodovano 96.513,89 kn, te se od tog iznosa platio PDV i namirili su se troškovi prema obračunima razlučnom vjerovniku koji se s istima suglasio. Uplata razlučnom vjerovniku iznosi 69.094,95 kuna.

Dosadašnji prihodi i rashodi prikazani su nastavno u tablici primitaka i izdataka:

PRIMICI		IZDACI	
Zakupi	9.355.530,66	Plaće radnika	6.210,70
Zakupi zaračunati do dana stečaja naplaćeni u stečajnom postupku	659.290,72	Plaćanje PDV	2.255.139,78
Režije zaračunate do dana stečaja naplaćene u stečajnom postupku	4.892,13	Režijski troškovi i komunalije	2.257.980,31
Primici od prefakturiranja režijskih troškova	1.548.248,08	Računovodstvene, analitičke i savjetodavne usluge, usluge revizije, odvjetnika i pristojbe	729.835,60
Prijenos sa računa sudskog depozita po ovrsi	53.423,53	Uredski materijal	24.131,60
Kamate	10.891,65	Drugi dohodak	83.482,58
Prijenos sa računa OTP	22.987,16	Ostali izdaci –	83.429,46

banke		poštarina, naknada banci, SKDD, FINA, javna objava	
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	163.668,75
Prodaja dugotrajne imovine – kuhinja Robna kuća Pula	74.000,00	Osiguranje	70.082,37
Uplata vozila po predračunima AVDO HANIĆ	26.375,00	Usluge procjenitelja Anton Radolović	4.740,00
Uplata vozila po predračunu SUN FRUIT	57.500,00	Zapljena sredstava N.Ragač	8.242,11
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	FINA-uplata za javne dražbe	29.600,00
Naplata po zd.ov-16179/07 L.Lorencin	3.333,64	II dohodak sudskog vještaka građ.struke – procjena nekretnina – bruto 2 iznos	31.175,00
FINA – povrat sredstava	60,00	I djelomična dioba I višeg ispl.reda	2.116.558,11
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	15.440,00		

– uplata šteta			
FINA – Uplata troška po obračunima stečajnog upravitelja po 4 javne dražbama	1.293.466,32		
<b>UKUPNO</b>	<b>13.175.307,66</b>	<b>UKUPNO</b>	<b>7.933.371,32</b>
		Stanje računa na dan izvješća	<b>5.241.936,34</b>

Stanje stečajne mase na dan izvješća iznosi **5.241.936,34** kn.

Kada se iz ukupnih prihoda izuzmu prihodi od prodaje imovine, odnosno nekretnina (uprihodovani s osnova obračunatih i naplaćenih troškova postupka po čl. 254., st.3. Stečajnog zakona), iznos prihoda iznosi **11.881.841,34** kune, a stečajna masa iznosi **3.948.470,02** kune.

Dosadašnji troškovi također su iskazani u tablici i iznose ukupno **7.933.371,32** kune ili bez diobe I višeg isplatnog reda iznose **5.816.813,21** kunu.

Stečajni upravitelj mora naglasiti da su režijski troškovi nekretnina bili značajni bez obzira da li je nekretnina bila zakupljena ili nije. Također je i PDV na izdane račune zakupa ili prefakturiranja značajan.

Režijski troškovi koji su opterećivali nekretnine:

– GRAD PULA – komunalna naknada i NUV	1.242.683,50 kn
– HEP ODS RIJEKA - el.energija	700.467,70 kn
– GRAD VODNJAN – komunalna naknada i NUV	103.878,01 kn
– PRAGRANDE d.o.o. PULA – odvodnja i proc.otp.voda	14.518,32 kn
– VODOVOD PULA d.o.o. - vodne usluge	84.281,95 kn
– EKI INŽINJERING d.o.o. - pričuva	36.275,25 kn
– SZP ULJANIK d.o.o. - pričuva	50.423,02 kn
– EUROHERC d.d. - osiguranje nekretnina	70.082,37 kn
– OBRT KLJUČ – izmještanje vozila	10.593,75 kn
– ISTRA AKCIJA – pregled arhivske građe i izmještanje iste	23.125,00 kn
– Transporti Mario – izmještanje OSA Tršćanska -Labinska	5.075,00 kn
– Anton Radolović – procjena teretnih i motornih vozila	4.740,00 kn
– Suad Kadrić – procjena nekretnina	31.175,00 kn
što ukupno iznosi:	<b>2.377.318,87 kn</b>
PDV na izdane račune iznosi ukupno:	<b>2.574.566,83 kn</b>

kako se vidi iz naprijed priložene tablice prihoda i izdataka razlika u obračunatom i plaćenom PDV-u u istom razdoblju iznosi **319.427,05** kn.

**Budući prihodi** stečajnog dužnika biti će i nadalje zakupi nekretnina do konačne prodaje, a kojih je ostalo vrlo malo kao i prihodi od prodaje pokretnina.

Prihodi koji se očekuju su i naplata potraživanja od zakupaca koji su pogođeni znatno manjim prihodima tijekom razdoblja pandemije zaostali sa plaćanjem, te očekuju poticaje za koje su predali zahtjeve i izgledno je naplatiti potraživanja. Oni sa plaćanjima nisu stali već plaćaju prema trenutnim mogućnostima.

**Budući troškovi** koje stečajni upravitelj očekuje jesu: trošak sudskog vještaka za procjenu pokretnina, režijski troškovi obzirom na zakupodavne odnose, te trošak knjigovodstva i troškovi eventualnih ovršnih postupaka, troškovi javnih bilježnika i pristojbi, nagrada stečajnog upravitelja i stvarni troškovi stečajnog upravitelja, te troškovi arhiviranja za koje imamo tri ponude u rasponu od 1.825.000,00 kn do 2.706.250,00 kn, s time da je stečajni upravitelj u kontaktu sa Državnim arhivom.

### **Rekapitulacija po zaključku:**

A) Vrijednost imovine kojom raspolaže stečajni dužnik nakon otvaranja stečaja, izuzev nekretnina, je vrijednost pokretne imovine koja se sastoji od teretnih i osobnih vozila i postrojenja i opreme trgovina. Vrijednost postrojenja i opreme trgovina ima knjigovodstvenu vrijednost od **1.094.509,99 kn**. Vrijednost teretnih i osobnih vozila iznosi **232.194,22 kn**.

B) Imovina pod A) unovčena je za iznose opisane u naprijed iskazanoj tablici i to: postrojenja i oprema trgovina za iznos od **83.375,00 kn**, a teretna i osobna vozila za iznos od **96.513,88 kn**. Obzirom na iskazanu vrijednost imovine, te nezainteresiranost potencijalnih kupaca kojima se imovina stalno nudi na prodaju **vrlo je neizvjesno reći za koliki iznos se ta imovina može unovčiti** tim više što su tehnologije zastarjele, te se više ne koriste.

C) Dosadašnji prihodi iznose ukupno 13.175.307,66 kuna, odnosno ako se izuzmu do sad naplaćeni prihodi s osnova obračunatih troškova po članku 254. st. 3 Stečajnog zakona iznose **11.881.841,34**, a budući prihodi od zakupa i prefakturiranja biti će do konačne prodaje svih nekretnina, što je za sada potpuno neizvjesno za iskazati.

D) Dosadašnji troškovi ukupno iznose **7.933.371,32 kn**, ako se izuzme isplata I. Djelomične diobe vjerovnika I. višeg isplatnog reda (tražbine bivših radnika) onda je to iznos od 5.816.813,21 kunu.

Buduće troškove stečajnog postupka vrlo je neizvjesno prognozirati ali sigurni i izvjesni troškovi su:

- 1) troškovi nagrade i stvarni troškovi stečajnog upravitelja od najmanje 700.000,00 kn;
- 2) troškovi arhiviranja od najmanje 1.825.000,00 kn (s osnova dosadašnjih ponuda);
- 3) trošak knjigovodstva koji će uključivati, osim knjigovodstveno-financijskih poslova, i uslužne poslove vezane uz prodaju i primopredaju preostale imovine i preostalih zakupa u iznosu od najmanje 15.000,00 kn mjesečno.

**Dakle, pod pretpostavkom da ovaj stečajni postupak bude zaključen u roku od 10 mjeseci od dana podnošenja ovog izvješća, daljnji troškovi iznositi će minimalno 2.675.000,00 kn.**

**Napomena:**

S obzirom na nemogućnost egzaktno procjene svih zatraženih podataka, s ostalim razlučnim vjerovnicima I. prioritenog reda dogovoreno je da se troškovi obračunavaju na način kako je to učinjeno u do sad predanim obračunima troškova od strane stečajnog upravitelja. Smatram da je tako dogovoreni način i najpravičniji jer svi ostali razlučni vjerovnici (izuzev AGRAM BANKA d.d. iz Zagreba) pristaju da se prihodi od zakupa ne obračunavaju u ukupnu vrijednost imovine, a troškovi koji su neizvjesni se ne obračunavaju na njihov teret.

**Za Puljanka d.d. u stečaju:**

**Zinko Grgurić, stečajni upravitelj**