

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA  
I STANJU STEČAJNE MASE  
za Smkupštinu vjerovnika 12.04.2022. godine**

Nadležni trgovački sud                      **Trgovački sud u Pazinu**  
Poslovni broj spisa                              **St-126/20**  
Dužnik    OKNO d.o.o., Bertoši, Stancija Pataj 13 c , OIB: 98766876793,  
adresa za primanje pismena: Vlasta Majstorović, Koparska 37, 52100 Pula , (091 567 67 54, e-  
adresa: majstorovicvlasta@gmail.com)

**I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA**

Stečajni postupak nad društvom OKNO društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju i prodaju peradi, Bertoši, Stancija Pataj 13 c otvoren je pred Trgovačkim sudom u Pazinu dana 16. ožujka 2020. godine pod brojem St-26/2020.

**1. UNOVČENJE STEČAJNE MASE**

**1.1. NEKRETNINE**

**1.1.1. NEKRETNINA U PAZINU, STARI TRG 1a- vanknjižno vlasništvo**

**Upis vlasništva**

Uvidom u poslovne knjige stečajnog dužnika i pravomoćnu presudu Trgovačkog suda u Rijeci Stalna služba u Pazinu broj P-364/2014-55 od 29.01.2015. godine utvrđeno je da je stečajni dužnik vanknjižni vlasnik nekretnine i to:

Poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju stambeno poslovne zgrade u Pazinu, Stari trg 1a, sagrađene na k.č.br. 195/1 zgr. Upisanoj u z.k.ul. 646 k.o. Pazin (k.č. 2519 i 2520 k.o. Pazin-nova izmjera) površine 121,11 m<sup>2</sup>.

Navedeni prostor je VERDEF PURANI FABRIS d.o.o. kupio 01. listopada 2002. godine od društva ISTRATISAK d.o.o. Kupoprodajna cijena iznosila je 48.941,04 EUR u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja što je u vrijeme sklapanja toga ugovora iznosilo 362.488,56 kn. Prijedlog za upis vlasništva sud je zaprimio, ali nije proveo upis, i to stoga što zgrada u kojoj se poslovni prostor nalazi nije etažirana. Temeljem prijedloga Općinskog državnog odvjetništva u Puli-Pola, Stalnoj službi u Pazinu broj IpH-DO-

3178/15 od 14. rujna 2015.g. Potvrde Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Pazina, temeljem odredbi čl. 23. st.1 a u svezi s čl. 2.st.2 ZTZ-a, kao i sukladno čl 362.st.3.ZV uknjiženo je pravo vlasništva na navedenoj nekretnini (cijeloj zgradi), sa imena Društvenog vlasništva i prava korištenja GP "Istra" Pula, OOUR "Vladimir Gortan" Pazin na ime: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587. Stečajna upraviteljica je Državnom odvjetništvu podnijela zahtjev za mirno rješenje spora izdavanjem tabularne isprave, no isti je odbijen i upućeno smo na ispravimo zahtjev i dostavimo dodatnu dokumentaciju. Tijekom postupka utvrđeni su problemi vezano za zgradu u kojoj se predmetni prostor nalazi: prvotna čestica je podijeljena, zgrada nije upisana i nije formirana građevinska čestica, te nije sigurno ni na kojim česticama se zgrada nalazi. Nakon sastanka u Zavodu za katastar stupili smo u kontakt s upraviteljem zgrade- PAZIN d.o.o. i povjerenikom zgrade, te je dogovoreno da se pristupi izradi elaborata radi formiranja građevinske čestice, a sve kako bi se stvorili uvjeti za upis suvlasništva stečajnog dužnika na predmetnoj zgradi. Državnom odvjetništvu je upućena zamolba da se zastane s postupkom donošenja odluke o priznanju suvlasničkog dijela dok se ne riješi pitanje upisa zgrade, što je i prihvaćeno. Upravitelj zgrade PAZIN d.o.o. je prikupljao ponude za izradu elaborata izmjere postojećeg stanja radi ispravljanja Zk, Geodetski elaborat provedbe prostornog plana (DPU CENTAR II) ili Geodetski elaborat prema Rješenju o formiranju okućnice i GEODETSKI ELABORAT EVIDENTIRANJA ZGRADE. Prispjela je samo jedna punuda i to GEOINFO ISTRA d.o.o. u iznosu od 8.500,00 kn i skup stanara ju je prihvatio. Prema informaciji od strane izvršitelja elaborat je izrađen i upućen Gradu Pazinu na očitovanje (davanje mišljenja). Daljnjih informacija o tom postupku nemamo.

### **Zakup**

Dana 02.01.2020. godine stečajni dužnik i KARJOLA d.o.o. iz Pazina, Zagrebačka 2 sklopili su Ugovor o zakupu navedenog poslovnog prostora za iznos od 2.250,00 kn +PDV kvartalno, uz obvezu snalažanja režijskih troškova predmetnog prostora i mogućnost davanja u podzakup. Sklopljen je novi ugovor o zakupu na period od 6 mjeseci, iznos zakupa 1.000,00 kn mjesečno uvećano za PDV i obvezu plaćanja svih režijskih troškova, a potom i Aneks broj 1 za daljnjih šest mjeseci. Kako zakupnik plaća vrlo neredovito, odnosno ništa nije ni plaćeno u 2021. godini, to je predloženo da se ugovor sporazumno raskine, što je i provedeno i primopredaja prostora obavljena je 02.04.2021. godine. Raniji zakupnik je nekoliko puta pozvan da izmiri dug, no kako to nije dobrovoljno učinjeno, podnesen je prijedlog za ovrhu javnom bilježniku. Ovršenik je dug platio po pozivu javnog bilježnika, tako da je to potraživanje naplaćeno.

Stečajna upraviteljica oglašava prostor za daljnji najam, no, za sada, bez uspjeha. Bio je jedan ozbiljan upit, razgledavanje, dogovori o cijeni i cijeli postupak je bio u završnoj fazi, no nažalost, pravni posao nije realiziran. Naime, zakupnik je u poslovnom prostoru htjela organizirati dječju igraonicu, ali je nakon razgovora s predstavnikom stanara odustala, jer joj je on, po njenim riječima, uskratio davanje suglasnosti i izrazio neslaganje s takvom vrstom djelatnosti u zgradi. Poslali smo ponude za zakup Gradu Pazinu, županiji i Povijesnom arhivu u Pazinu (poštom i e-poštom). Povijesni arhiv nam je odgovorio da nije zainteresiran, a ostali nisu odgovorili. Prije desetak dana interes za najam je iskazao g. Marijan mrak iz firme MRAKWORLD d.o.o.. razgledao je prostor, uočio problem da nema grijanja (radijatori su skinuti, a kotlovnica zgrade više ne radi), te izjavio da bi mu prostor odgovarao i da bi ga kupio, a za najam je isto zainteresiran, ali na duže vrijeme i uz priznanje ulaganja koja bi se trebala izvršiti. Upućen je da stečajnoj upraviteljici dostavi pisanu ponudu, a u slučaju da traži priznanje određenih ulaganja i troškovnik s naznakom koja bi to ulaganja bila i u kojem iznosu. Do sada nismo ništa zaprimili, a ukoliko ponuda stigne dođe do dana održavanja skupštine, bit će odmah prosljeđena sudu. Nemogućnost davanja u najam predstavlja ozbiljan problem jer nas terete režijski troškovi (paušal struje i vode, pričuva), a stečajni postupak nema nikakvog priliva.

### **Prodaja**

Stečajna upraviteljica je predložila da se predmetna nekretnina proda kao vanknjižno vlasništvo, no prijedlog nije prihvaćen na skupštini vjerovnika 30. lipnja 2020. godine na kojoj je upravo Porezna uprava zastupana po ŽDO imala većinu glasova.

Slijedom navedenog stečajna upraviteljica je podnijela prijedlog za odobrenje prijedloga za prodaju nekretnine kao vanknjižnog vlasništva odnosno da RH Porezna uprava podrži prijedlog stečajne upraviteljice za prihvrat takvog prijedloga na Skupštini vjerovnika ili da u protivnom (kao zemljišni vlasnik cijele zgrade) preuzme posjed nekretnine uz sve obveze koje iz toga proizlaze, a koje trenutno podmiruje stečajni dužnik.

### **Identifikacija**

Vezano uz prijedloge za priznanje vlasništva na suvlasničkom dijelu nekretnine i/ili odobrenja prodaje nekretnine u statusu vanknjižnog vlasništva Županijsko drtžavno odvjetništvo je, kao dokument nužan za donošenje odluke o podnijetim zahtjevima, zatražilo dostavu nalaza geodete, te je izrađen nalaz kojim je utvrđeno postojanje posebnog dijela nekretnine u prizemlju zgrade na adresi Pazin, Stari trg 1a, utvrđena površina suvlasničkog dijela ( u svrhu upisa suvlasništva u z.k.ul 646 k.o. Pazin, u postupku povezivanja Zemljišne knjige i Knjige položenih ugovora. Upravitelj zgrade PAZIN d.o.o. je dostavio očitopvanje vezano uz

posebne dijelove navedene nekretnine, te je vještak geodetska struke gđa. Marija Brajković izvršila i dopunu nalaza i mišljena. Postavili smo i novi, smanjeni zahtjev, kako slijedi:

„Dana 19.11.2020. godine podnijeli smo zahtjev za mirno rješenje spora vezano uz rješavanje imovinsko pravnog statusa nekretnine:

**poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju stambeno poslovne zgrade u Pazinu, Stari trg 1a, sagrađene na k.č. 195/1 zgr., upisanoj u zk.ul. 646 k.o. Pazin (k.č. 2519 i k.č. 2520 k.o. Pazin- nova izmjera).**

Dana 05.12.2020. godine zamolili smo da zastanete s postupanjem u navedenom predmetu jer je bio u tijeku je postupak naručivanja i izrade geodetskog elaborata radi formiranja građevinske čestice, nužan za provođenje postupka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.

Ovim putem vam dostavljamo Nalaz i mišljenje Stalnog sudskog vještaka mr. Sc. Marija Brajković kojim je utvrđeno postojanje posebnog dijela nekretnine u prizemlju zgrade na adresi Pazin, Stari trg 1a, utvrđena površina suvlasničkog dijela ( u svrhu upisa suvlasništva u z.k.ul 646 k.o. Pazin, u postupku povezivanja Zemljišne knjige i Knjige položenih ugovora. (prilog 1). Upravitelj zgrade PAZIN d.o.o. je dostavio očitovanje vezano uz posebne dijelove navedene nekretnine (Prilog 2)

Temeljem naveden, kao i ranije dostavljene dokumentacije ispravljamo postavljani zahtjev, kako slijedi

**Društvo OKNO d.o.o. u stečaju moli REPUBLIKU HRVATKU, kao zemljišnoknjižnog vlasnika k.č. 195/1 zgr., upisanoj u zk.ul. 646 k.o. Pazin (k.č. 2519 i k.č. 2520 k.o. Pazin- nova izmjera) da izda dokument kojim potvrđuje da u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora neće osporavati pravo vlasništva OKNO d.o.o. u stečaju na suvlasničkom dijelu posebnog dijela nekretnine u prizemlju zgrade na adresi Pazin, Stari trg 1/A, koja je predmetom dostavljenog nalaza i mišljenja i iznosi 113/776 dijelova i da će trpiti upis kojim bi se upisalo pravo suvlasništva u omjeru 113/776 na navedenoj nekretnini u korist društva OKNO d.o.o. u stečaju,**

Izdavanje takve potvrde omogućilo bi sigurniju i kvalitetniju prodaju nekretnine kao vanknjižnog vlasništva. Na dostavljeni nalaz još nismo dobili nikakvo očitovanje.

### **1.1.2. FARMA**

Dana 17.10.2019. godine OKNO d.o.o. i društvo AGRO STANCIJA d.o.o. sklopili su ugovor temeljem kojega se AGROSTANCIJA d.o.o. uknjižila kao vlasnik nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu , z.k.ul.br.3632, k.o. Pazin, a koja u naravi

predstavlja farmu površine 498m<sup>2</sup>, dvorište površine 500m<sup>2</sup>, te pašnjak površine 647m<sup>2</sup>, ukupne površine 1645m<sup>2</sup>, sve sagrađeno na k.č.br. 4412/1 i nekretnine upisane u zamljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, z.k.ul.br.3629, k.o. Pazin, a koja u naravi predstavlja pašnjak površine 1155m<sup>2</sup>, ukupne površine 1645m<sup>2</sup>, sve sagrađeno na k.č.br. 4411/1.

U međuvremenu su nekretnine još jednom promijenile vlasnika i temeljem Ugovora od 04.05.2020. godine sada su u vlasništvu g. Franko Luksetić.

Iako je došlo do promjene vlasnika na predmetnim nekretninama, nisu preneseni režijski troškovi koji terete nekretninu, te je AGROSTANCIJA d.o.o. pozvana da, kao korisnik predmetnih nekretnina, izmiri obveze za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda u ukupnom iznosu od 6.562,50 kn, što je i učinjeno.

## **1.2. POKRETNINE**

Uvidom u uvjerenje Stanice za tehnički pregled vozila Agram TIS d.o.o. CVH STP EUROPULA, Industrijska 15/c Pula utvrđeno je da je, prema službenoj evidenciji registracije vozila na dan 14.05.2020. godine stečajni dužnik evientiran kao vlasnik vozila:

-N1, marka IVECO DAILY 35.10 godina proizvodnje 1999. broj šasije ZCFC3570105211127 reg oznaka PU 754 TE datum odjave 18.09.2018. (zabilježena mjera ograničenog raspolaganja – ovrha od 15.09.2017)

-O2, marka SARIS F30, godina proizvodnje 1997. broj šasije XLGFB3027A0210716. reg. Oznaka PU 128 UU,

Stečajni dužnik je u pisanom odgovoru na postavljena pitanja naveo da ne posjeduje materijalnu imovinu. U dijelu dokumentacije koji je predan stečajnoj upraviteljici nalazi se i račun koji je stečajni dužnik izdao ANI FABRIS, iz Pazina, Zagrebačka 2, za navedena vozila u ukupnom iznosu od 2.750 00kn (bez PDV, odnosno 3.437,50 kn s PDV) od 04.02.2020. godine. Račun je unesen u PDV obrazac za I tromjesečje 2020. godine. Račun nije plaćen. Vozila nisu predana stečajnoj upraviteljici. Ranijem zankonskom zastupniku g. Petar Fabris i kupcu gđa. Ana Fabris upućen je poziv na primopredaju stečajne mase- u naravi vozila, no oni se na taj poziv nisu očitovali.

Stečajna upraviteljica je Poreznu upravu pozvala da se, kao razlučni vjerovnik izjasni da li prihvaća da se predmetne pokretne prodaju za iznos od 2.750,00 kn (bez PDV), odnosno da li prihvaćaju vrijednosti iskazane u računu OKNO d.o.o. broj 1-10-1 od 04.02.2020. godine, sve uzimajući u obzir starost vozila i činjenicu da stečajna upraviteljica nije u posjedu

navedenih vozila. Nakon njihove suglasnosti kupac gđu Ana Fabris pozvana je na uplatu, a po izvršenoj uplati proveden je postupak namirenja, sukladno odredbama Stečajnog zakona

### **1.3. POTRAŽIVANJA**

**1.3.1.** Potraživanje od KARJOLA j.d.o.o. temeljem zakupa poslovnog prostora na lokaciji Stari trg, Pazin nastala prije otvaranja stečajnog postupka u iznosu **2.496,00 kn** naplaćeno je u cjelosti.

**1.3.2.** Potraživanje od TISKARA FABRIS d.o.o. utvrđeno je predstečajnom nagodbom broj Stpn-1021/15-12 odobrenom od strane Trgovačkog suda u Pazinu dana 08.12.2015. godine: Vjerovnik Verdef d.o.o. Pazin, Zagrebačka 2 i dužnik suglasno utvrđuju da vjerovnik ima prema dužniku potraživanja u ukupnom iznosu od 46.620,17 kuna s osnova nepodmirenih obveza .

Vjerovnik i dužnik suglasno utvrđuju da vjerovnik umanjuje dug za iznos od 27.972,10 kuna, a dužnik pristaje na takav otpust duga. Vjerovnik i dužnik suglasno utvrđuju da će se ostatak duga u iznosu od **18.648,07** kuna podmiriti u roku od 5 godina, u obliku polugodišnjih anuiteta uz kamatu od 4,5 % godišnje. Prvi anuitet dospijeva u roku od 6 mjeseci od pravomoćnosti rješenja kojim se odobrava sklapanje ove nagodbe.“

Kako dužnik nije dobrovoljno ispunio svoju obvezu, to je stečajna upraviteljica ishodila rješenje Stpn-1021/15-12 Trgovačkog suda u Pazinu od 08.12.2015. godine s potvrdom pravomoćnosti i ovršnosti i provela ovršni postupak temeljem ovršne isprave pred FINA. Potraživanje je naplaćeno u cjelosti, odnosno u iznosu navedenom u nagodbi.

**1.3.3.** Naplaćeno je potraživanje od AGROSTANCIJA d.o.o. za izmirenje režijskih troškova farme koji troškovi su teretili stečajnog dužnika, a odnose se na obveze za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda u ukupnom iznosu od **6.562,50 kn**.

## **2. OSTALE RADNJE**

U izvještajnom razdoblju

- knjiženi su nastali poslovni događaji,
- izrađen je završni računa za 2021. godinu

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

Stanje stečajne mase je nepromijenjeno, izmiruju se troškovi i obveze stečajne mase.

Potraživanja su naplaćena i pokretnine unovčene.

Nekretnina u Pazinu, na lokaciji Stari trg je u postupku rješavanja kompliciranih imovinsko pravnih pitanja, odnosno još je u toku postupak za formiranje građevinske čestice.

## **ŽIRO RAČUN**

Stanje žiro računa na dan 30.03.2022. godine iznosi 18.169,20 kn. Promet žiro računa od otvaranja stečaja do dana izrade ovog izvješća dostavlja se u prilogu.

Stečajna upraviteljica  
Vlasta Majstorović