

## **TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

Stečajni vjerovnici:

- I. PROJEKT DOBRICHEVA d.o.o., Zagreb, Prilaz baruna Filipovića 23, OIB 31537062686
- II. PROJEKT BARUN d.o.o., Zagreb, Kostanjek 40/4, OIB 81404263326
- III. MATIJA BRKIĆ iz Zagreba, Prilaz baruna Filipovića 23, OIB 25446082619  
zastupani po odvjetničkom društvu Buterin @ partneri d.o.o. iz Zagreba
- IV. PROJEKT TRŠĆANSKA d.o.o., OIB 97472396408, Zagreb (Grad Zagreb),  
Prilaz baruna Filipovića 23, zastupan po odvjetničkom društvu Buterin @  
partneri d.o.o. iz Zagreba i po pun. Dražanu Gunjači i Tiziani Matijević, odv.  
iz Pule
- V. CCS CONSULTING d.o.o., Zagreb, Medulićeva ulica 2, OIB 77144436404,  
zastupan po direktoru Predragu Đorđeviću

Stečajni dužnik:

- PULJANKA d.d. u stečaju, OIB: 63315096047, Pula (Grad Pula – Pola,  
Anticova ulica Via Andrea Antico 5, zastupana po stečajnom  
upravitelju Zinku Grguriću

### **PRIJEDLOG**

stečajnih vjerovnika za sazivanje  
Skupštine vjerovnika

Privitaka x 6

**I.** Sukladno odredbi čl. 104. st. 1. toč. 3./4. Stečajnog zakona, stečajni vjerovnici, ovdje predlagatelji, predlažu sazivanje skupštine vjerovnika na kojoj bi se odlučivalo o sljedećim pitanjima:

- 1) o donošenju odluke o prodaji preostale imovine dužnika kao cjeline, u smislu čl.235. do 246. Stečajnog zakona, i
  - 2) o donošenju odluke o djelomičnoj diobi,
- sve to iz dalje navedenih razloga.

**II.** Odredbom čl. 104. st. 1. toč. 3. i 4. Stečajnog zakona propisano da će se skupština vjerovnika sazvati na obrazloženi prijedlog – najmanje pet stečajnih vjerovnika koji nisu nižega isplatnog reda, uz uvjet da zbroj tražbina stečajnih vjerovnika na temelju ocjene suda prelazi petinu iznosa tražbina svih stečajnih vjerovnika koji ne pripadaju nižim isplatnim redovima odnosno jednoga ili više stečajnih vjerovnika koji ne pripadaju nižim isplatnim redovima, uz uvjet da zbroj njihovih tražbina na temelju ocjene suda prelazi dvije petine iznosa svih stečajnih vjerovnika koji ne pripadaju nižim isplatnim redovima, slijedom čega stečajni vjerovnici ističu da su ispunjeni uvjeti iz predmetne odredbe da sud sazove skupštinu vjerovnika temeljem njihovih prijedloga

**III.** Stečajni vjerovnici, ovdje predlagatelji, predlažu da Skupština vjerovnika donese odluku o prodaji preostale imovine dužnika kao cjeline, u smislu čl.235. do 246. Stečajnog zakona budući se takvom prodajom vjerovnici ne dovode u nepovoljniji položaj za namirenje od onog u kojemu bi bili kad bi se imovina dužnika unovčila po pojedinim dijelovima, a kako ćemo to dodatno elaborirati u nastavku ovog prijedloga.

Ovaj prijedlog dodatno dobiva na težini ako se uzmu u obzir nekoliko bitnih događaja koji su se u vezi imovine stečajnog dužnika desili zadnjih mjeseci te koji su od značaja za tu imovinu, i to:

- a) činjenica da je Skupština vjerovnika na sjednici održanoj 29. listopada 2025. godine donijela odluku da se iz stečajne mase dužnika izuzimaju nekretnine upisane u z.k. ul. 9863, k.o. Pula, k.č. br. 1398/3 i k.č. br. 1398/4, tako da te nekretnine više ne predstavljaju imovinu dužnika o kojoj bi trebali odlučivati u ovom stečaju, nego će se iste prodavati u ovrsi koja se vodi pri Općinskom sudu u Puli, u postupku koji se vodi pod posl. br. Ovr-3518/2016;
- b) činjenica da su u međuvremenu prodane dionice društva Istre d.d., a što proizlazi iz Izvješća stečajnog upravitelja od 22.01.2026.g. i sklopljenih pravnih poslova koji su priloženi tom Izvješću, tako da ni one više ne predstavljaju imovinu ovog dužnika, te
- c) činjenica da je društvo UVALE NEKRETNINA d.o.o. iz Pule, Dobricheva ulica 7, OIB 04332189761, u kojem je stečajni dužnik posjedovao poslovni udio,

u međuvremenu prodano, a što proizlazi iz Izvješća stečajnog upravitelja od 22.01.2026.g. i pravnih poslova koji su priloženi tom Izvješću.

Shodno navedenom, imovina dužnika na koju se odnosi ovaj prijedlog danas predstavlja:

- 1) poslovni udjeli u društvu TV Istra d.o.o. u stečaju, Pazin, Trg Pod lipom 1, OIB 14731276098, te**
- 2) nekretnine k.č. br. 4151/ZGR i k.č. br. 1398/1, k.o. Pula, u naravi skladište s dvorištem, na adresi u Puli, Tršćanska ulica 33,**
- 3) poslovni prostor koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č. br. 5170/2, k.o. Pula, na adresi u Puli, Sisplac 1, i**
- 4) poslovni prostor koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č. br. 4632/ZGR, k.o. Pula, na adresi u Puli, Prilaz Monte Cappellea 2.**

Ad 1) U odnosu na društvo TV ISTRA d.o.o. ističemo kako iz spomenutog Izvještaja stečajnog upravitelja proizlazi da je utvrđena negativna vrijednost istog, što zapravo znači da stečajni dužnik odnosno osoba koja bi kupnjom stupila u njegovu pravnu poziciju ne bi imao nikakve koristi od stjecanja poslovnih udjela u tom društvu. Uostalom, sama činjenica da na zadnje održanoj dražbi na kojoj su se prodavali poslovni udjeli tog društva nije bilo zainteresiranih kupaca (nije stigla ni jedna ponuda za kupnju istih) dovoljno govori sama za sebe.

Ad 2) Što se pak tiče nekretnina opisanih pod alinejama 2) do 4), iste su dijelom nominalno upisane u vlasništvo drugih osoba (Republike Hrvatske i Grada Pule), a dijelom nisu upisane u zemljišnu knjigu. Točnije, stanje istih je kako slijedi:

- a) k.č. br. \*4151 je upisana u k.o. Pula, z.k. ul. 121813, zgrada, površine 1290 m<sup>2</sup>, u nominalnom vlasništvu REPUBLIKE HRVATSKE, koja u naravi predstavlja skladište u Puli, Tršćanska ulica 33.
  - Dokaz: - izvadak iz zk za navedenu nekretninu,
- b) k.č. br. 1398/1 je upisana u k.o. Pula, z.k. ul. 119961, pašnjak, površine 4637 m<sup>2</sup>, u nominalnom vlasništvu REPUBLIKA HRVATSKA – JAVNO PODUZEĆE HŽP – HRVATSKO ŽELJEŽNIČKO PODUZEĆE, koja u naravi predstavlja dvorište (koje je u funkciji skladišta iz prethodne alineje, k.č. br. \*4151),
  - Dokaz: - izvadak iz zk za navedenu nekretninu,
    - kopija katastarskog plana za k.č. br. 1398/1, k.o. Pula,
- c) poslovni prostor koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č. br. 5170/2, k.o. Pula, na adresi u Puli, Sisplac 1, predstavlja posebni dio zgrade sagrađene na toj nekretnini i to suvlasnički dio u toj zgradi koji nije etažno prikazan, te koji je u nominalnom vlasništvu GRADA PULE. Sam poslovni prostor se nalazi u prizemlju zgrade i u istom je trgovina. Po podacima iz Ugovora o kupoprodaji objekta – skloništa – samoposluge sklopljenog između „GRADINE“ složeno poduzeće za inženjering iz Pule, kao prodavatelja, i „PULJANKE“ trgovačko, ugostiteljsko i proizvođačko društveno poduzeće iz Pule, od 14.12.1990. godine, taj poslovni prostor je označen kao

„dvonamjensko sklonište stambeno-poslovne zgrade Streljana – Istok 2“ – samoposluga, površine 485 m<sup>2</sup>. Istovremeno u zemljišnoj knjizi stoji da se radi o samoposluzi površine 225,00 m<sup>2</sup>, pa utoliko te podatke treba s rezervom i provjeriti iste. Logičnije bi bilo da je podatak iz zemljišne knjige točniji jer se radi o novijem podatku u odnosu na navedeni Ugovor iz 1990. godine. No, to ostaje za provjeru.

- Dokaz: - izvadak iz zk za navedenu nekretninu,
  - označeni Ugovor o kupoprodaji objekta – skloništa – samoposluge od 14.12.1990. godine.

d) poslovni prostor koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č. br. \*4632, k.o. Pula, na adresi u Puli, Prilaz Monte Cappelleta 2, a koja zgrada nije upisana u zemljišne knjige, a upisana je u katastar Pula-Pola, posjedovni list 3464, zgrada, površine 756 m<sup>2</sup>, dvorište, površine 381 m<sup>2</sup>, ukupne površine 1137 m<sup>2</sup>. Kao posjednik je navedena: ISTRAGRADNJA-POD-E za visoku gradnju iz Pule, Marulićeva 5, koja je brisana iz sudskog registra 2019. godine. Sam poslovni prostor se nalazi u prizemlju zgrade i u istom je trgovina. Nemamo podataka o površini ovog poslovnog prostora.

- Dokaz: - posjedovni list za navedenu nekretninu.

Označene nekretnine su u izvanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika. Označene nekretnine u naravi predstavljaju jedno skladište, jedno dvorište (koje je, po svemu sudeći, u funkciji tog skladišta) i dvije trgovine.

Podaci o ovim nekretninama uzeti su dijelom iz Izvješća stečajnog upravitelja, te priloga uz ta izvješća, te iz drugih dostupnih javnih isprava (kao što su izvanci iz zemljišnih knjiga, kopija katastarskih planova i dr.).

U vezi ovih nekretnina poduzete su od sredine 2024. godine pa nadalje razne radnje usmjerene ka ostvarivanju uvjeta za pokretanje odgovarajućih postupaka koji bi doveli do utvrđenje knjižnog (punopravnog) vlasništva na istima. Napominjemo kako nije pokrenut nijedan sudski postupak kojim bi se utvrdilo pravo vlasništva na tim nekretninama nego, kako rekosmo, radi se raznim radnjama koje prethode pokretanju takvih postupaka, kao što su uvidi u zemljišnoknjižne spise iz ranijeg razdoblja i uvid u predmete postupka pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Puljanka, te pribava odgovarajuće dokumentacije iz istih (ugovora koji su sklapani u vezi tih nekretnina i drugih isprava), angažiranje geodeta... Te radnje poduzima KOROTAJ & PARTNERI odvjetničko društvo d.o.o. iz Pule, kao punomoćnik stečajnog upravitelja. Međutim, te se radnje poduzimaju duže vrijeme s time da one do sada nisu dovele do situacija za koje bi se moglo pouzdano reći da će omogućiti stjecanje punopravnog prava vlasništva na tim nekretninama. Da je tome tako vidljivo je i iz Izvješća tog odvjetničkog društva od 20.01.2026.g., koje je priloženo uz Izvješće stečajnog upravitelja. U međuvremenu smo od stečajnog upravitelja pribavili i njihovo Izvješće od 30.03.2026. godine (koje još nije objavljeno) čiji sadržaj je pretočen u prijedlog odluke o prodaji preostale imovine dužnika kao cjeline, kako

bi potencijalni kupci bili čim temeljitije upoznati s vlasničkopравnim statusom tih nekretnina. Sve u svemu može se zaključiti da će trebati poduzeti još brojne radnje i pokrenuti odgovarajuće postupke koji bi dovele do eventualnog utvrđivanja (punopravnog) prava vlasništva na tim nekretninama, kao i da će ishod tih postupaka biti – neizvjestan. Pogotovu ako se u tom kontekstu sagleda prethodno opisani nominalni vlasničkopравni status tih nekretnina. Da bi se to što realnije sagledalo možda je najbolje ponoviti riječi stečajnog upravitelja iz njegovog Izvešća od 15. svibnja 2024. godine u kojem ističe kako „*bivše uprave prednika stečajnog dužnika nisu uspjele riješiti uknjižbu tih nekretnina u punopravno vlasništvo prednika stečajnog dužnika u periodu od preko 25 godina*“, pa nastavlja kako je stoga iluzorno očekivati da će ovu problematiku riješiti stečajni upravitelj (a mi dodajemo: ili bilo tko drugi) u kratkom roku.

Rezimirano, dio radnji koje su neophodne radi pokretanja odgovarajućih postupaka temeljem kojih bi stečajni dužnik moguće postao punopravni vlasnik predmetnih nekretnina jeste poduzet, ali još predstoji poduzeti druge radnje, pokrenuti odgovarajuće postupke, koji bi, po redovnom tijeku stvari, mogli trajati godinama (barem neki od njih), i usto su neizvjesni i skupi.

Shodno navedenom, postoji osnovana mogućnost da u konačnici stečajni dužnik odnosno osoba koja bi kupnjom tih nekretnina stupila u njegovu pravnu poziciju, ostane bez jedne ili više tih nekretnina, a ako se jednog dana i stekne pravo vlasništva na dijelu istih ili, hipotetički govoreći, na svima, za to će trebati utrošiti još poprilično vremena, truda i novca. Rezimirano, neizvjesno je da li će (i ako hoće, kada će) stečajni dužnik odnosno osoba koja bi kupnjom tih nekretnina stupila u njegovu pravnu poziciju steći i punopravno (knjižno) vlasništvo na nekoj od tih nekretnina.

**Zaključno, preostalu imovinu dužnika na koju se odnosi ovaj prijedlog predstavlja poslovni udio u društvu za koji je utvrđeno da mu je vrijednost negativna i od četiri nekretnine u izvanknjižnom vlasništvu s upitnim ishodom postupaka koje treba voditi radi utvrđenja knjižnog (punopravnog) vlasništva na istima.**

S obzirom na sve navedeno, ovi stečajni vjerovnici smatraju da je najoportunija opcija da se sva preostala imovina proda kao cjelina. Ovo tim više ako pođemo od toga da su stečajni postupci – hitni (čl.11. st.2. SZ-a). A u vezi opisanih nekretnina jedino što se ovog trenutka može pouzdano utvrditi jeste da će postupci utvrđenja knjižnog vlasništva na istima još poprilično dugo trajati. Moguće i godinama. I ponovno ističemo – s neizvjesnim rezultatom. Naime, nitko ovog trenutka ne može pouzdano jamčiti kako će ti postupci završiti... Stoga ovi stečajni vjerovnici drže da je prodaja preostale imovine kao cjeline oportuno rješenje jer će na taj način stečajni dužnik uprihoditi ne baš zanemiva (a moguće i značajna) novčana

sredstva, usto riješiti se bilo kakvih daljnjih troškova u vezi tih nekretnina, te konačno zaključiti stečajni postupak.

U slučaju da se ovaj prijedlog prihvati, temeljno pitanje glasi: kolika bi bila početna cijena? Ovi stečajni vjerovnici zaključili su da bi početna cijena za prodaju preostale imovine kao cjeline trebala iznositi **255.000,00 EUR** (dvjestopedesetpet-tisućaeura). Naime, predlagatelji su najprije pokušali angažirati sudske vještake građevinske struke da oni procijene vrijednost predmetnih nekretnina, kako bi procijenjeni iznos bio što relevantniji i objektivniji. Međutim, iako se na prvi pogled čini kako takva procjena (barem na načelnoj razini) nije nemoguća, nekoliko vještaka je odbilo vještačiti. Naime, takvo procjenjivanje povezano je s više nepoznanica. Prije svega nije problem utvrditi današnju tržišnu vrijednost neke nekretnine, međutim, na koga se odnosi tako procijenjena vrijednost? Na stečajnog dužnika, kao izvanknjižnog vlasnika teško se to može odnositi iz prostog razloga što on – nije punopravni vlasnik tih nekretnina pa utoliko ne može te nekretnine ni prodavati kao da to jeste. Sudski vještaci procjenjuju današnju tržišnu vrijednost tih nekretnina ne ulazeći u pitanje vlasništva, a pri tom ne procjenjuju vjerojatnost stjecanja punopravnog vlasništva od strane kupca, a ovdje je to zapravo – krucijalno pitanje. Naime, kada bi stečajni dužnik te nekretnine prodao po njihovoj tržišnoj vrijednosti kao da je punopravni vlasnik istih, nameće se logično pitanje: što se dešava ako se u prije opisanim postupcima ne uspije steći pravo vlasništva na istima? U tom slučaju proizlazi da je stečajni dužnik prodao tuđu imovinu a ne svoju, točnije, da ta imovina u odnosu na njega nema nikakvu vrijednost (jer nije postao punopravni vlasnik iste). Stečajni dužnik jeste posjednik i izvanknjižni vlasnik tih nekretnina i usto je poduzeo neke radnje koje će možda jednog dana dovesti do toga da on postane punopravni vlasnik nekih od tih nekretnina, a hipotetički govoreći, moguće i svih. Ali možda i neće. Ako stečajni dužnik ili osoba koja stupi u njegovu pravnu poziciju, ne stekne punopravno vlasništva na tim nekretninama, onda – ponavljamo - one za njih ne vrijede ništa. Točnije, imaju samo gubitak koji se ogleda kroz kupoprodajnu cijenu koju će platiti te dodatno, kroz troškove postupaka radi stjecanja punopravnog prava vlasništva koji će se morati voditi...

Sve u svemu sve ove neizvjesne okolnosti dovele su do toga da predlagatelji predlažu početnu cijenu u navedenom iznosu koji je, polazeći od svih navedenih okolnosti, s njihove točke gledišta korektan i prihvatljiv. Napokon, napominjemo **da se radi o početnoj a ne prodajnoj cijeni**. Naime, prodaja tih nekretnina ide na javnu dražbu na kojoj se može postići kud i kamo veća cijena ako potencijalni kupci prepoznaju veću vrijednost istih. Što bi bilo odlično i za stečajnog dužnika i za vjerovnike. Moguće da neka od tih nekretnina predstavlja posebnu vrijednost za nekog ponuđača iz njemu znanih razloga pa će biti voljan isplatiti značajnije veću cijenu za nju čak i uz ovakav vlasničkopravni status te nekretnine. U svakom slučaju dražbovanje će biti najbolji pokazatelj vrijednosti tih nekretnina, točnije rečeno, na samoj dražbi bi se trebala postići ekvivalencija između tržišne



vrijednosti nekretnina i vjerojatnosti stjecanja punopravnog vlasništva na istima od strane kupca.

**IV.** Slijedom navedenog, ovi stečajni vjerovnici predlažu da Skupština vjerovnika donese odluku sljedećeg sadržaja:

*„ Preostala imovina stečajnog dužnika Puljanka d.d. u stečaju koju čine poslovni udjeli u društvu TV Istra d.o.o. u stečaju, te nekretnine k.č. br. 4151/ZGR, k.č. br. 1398/1, k.č. br. 5170/2, i k.č. br. 4632/ZGR, sve k.o. Pula, prodaje se kao cjelina.*

*Predmet prodaje:*

- a) *prodaju se poslovni udjeli u društvu TV Istra d.o.o. u stečaju, Pazin, Trg Pod lipom 1, OIB 14731276098. Utvrđena vrijednost predmeta prodaje: negativna vrijednost,*
- b) *prodaje se nekretnina upisana u z.k. ul. 121813, k.o. Pula, označena kao k.č. br. \*4151, Grad, zgrada, površine 1.290 m<sup>2</sup>, u nominalnom vlasništvu REPUBLIKE HRVATSKE. Predmetna nekretnina u naravi predstavlja skladište na adresi u Puli, Trščanska ulica 33. Predmetna nekretnina procijenjena je u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe poduzeća PULJANKA. Nema tereta. Nije utvrđena pojedinačna vrijednost predmetne nekretnine,*
- c) *prodaje se nekretnina upisana u z.k. ul. 119961, k.o. Pula, označena kao k.č. br. 1398/1, Grad, pašnjak, površine 4.637 m<sup>2</sup>, u vnominalnom vlasništvu REPUBLIKA HRVATSKA – JAVNO PODUZEĆE HŽP – HRVATSKO ŽELJEŽNIČKO PODUZEĆE. U naravi radi se o dvorištu. Predmetna nekretnina procijenjena je u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe poduzeća PULJANKA. Na teret ove nekretnine uknjiženo je pravo služnosti postavljanja podzemnog voda u svrhu zaštite od groma, a u korist k.č. br. 2174. Nije utvrđena pojedinačna vrijednost ove nekretnine,*
- d) *prodaje se suvlasnički dio nekretnine označene kao k.č. br. \*4632, k.o. Pula, koji u naravi predstavlja poslovni prostor koji se nalazi u zgradi na adresi u Puli, Prilaz Monte Cappelleta 2. Predmetna nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, a upisana je u katastar Pula-Pola, posjedovni list 3464, zgrada, površine 756 m<sup>2</sup>, dvorište, površine 381 m<sup>2</sup>, ukupne površine 1137 m<sup>2</sup>. Kao posjednik je navedena: ISTRAGRADNJA-POD-E za visoku gradnju iz Pule, Marulićeva 5, koja je brisana iz sudskog registra 2019. godine. Radi se o poslovnom prostoru u prizemlju zgrade koji služi kao trgovina. Poslovni prostor je u zakupu. Predmetna nekretnina procijenjena je u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe poduzeća PULJANKA. Potrebno je utvrditi točnu površinu istog. Nije utvrđena pojedinačna vrijednost ove nekretnine, i*

- e) prodaje se suvlasnički dio nekretnine upisane u z.k. ul. 123479, k.o. Pula, k.č. br. 5170/2, SISPLAC/VERUDA, KOL.STAMB.ZGR., površine 799 m<sup>2</sup>, SAMOPOSLOGA, površine 225 m<sup>2</sup>, DVOR UZ ST.ZGR., površine 2207 m<sup>2</sup>, ENERG. POSTR., površine 18 m<sup>2</sup>, RESTORAN, SISPLAC/VERUDA, površine 328 m<sup>2</sup>, sveukupno 3577 m<sup>2</sup>, i to suvlasnički dio koji nije etažno prikazan. Utvrđuje se da je predmetni suvlasnički dio u nominalnom vlasništvu GRADA PULE, te da predstavlja poslovni prostor u prizemlju zgrade koji služi kao trgovina. Predmetna nekretnina stečena je temeljem Ugovora o kupoprodaji objekta – skloništa – samoposluge sklopljenog između „GRADINE“ složeno poduzeće za inženjering iz Pule, kao prodavatelja, i „PULJANKE“ trgovačko, ugostiteljsko i proizvođačko društveno poduzeće iz Pule, od 14.12.1990. godine, u kojem je taj poslovni prostor označen kao „dvonamjensko sklonište stambeno-poslovne zgrade Streljana – Istok 2“ – samoposluga, površine 485 m<sup>2</sup>. Istovremeno u zemljišnoj knjizi stoji da se radi o samoposluzi površine 225,00 m<sup>2</sup>, pa utoliko te podatke treba provjeriti. Poslovni prostor je u zakupu. Potrebno je utvrditi točnu površinu istog. Nije utvrđena pojedinačna vrijednost ove nekretnine.

*Sve navedene nekretnine su u posjedu stečajnog dužnika i predstavljaju njegovo izvanknjižno vlasništvo. Odvjetničko društvo Korotaj@Partneri, kao punomoćnici stečajnog upravitelja, utvrdili su da je dio navedenih nekretnina, označen u prethodnom stavku pod alinejama b), c) i d), procijenjen u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe poduzeća PULJANKA na temelju Djelomičnih rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju o procjeni nekretnine u vrijednosti društvenog kapitala, Klasa: UP/I-943-01/98-02/159, Urbroj: 563-04-403/98-3 od 10.07.1998. godine i Klasa: UP/I-943-01/98-02/159, Urbroj: 563-04-403/99-5 od 23.02.1999. godine. Stečajni dužnik nije razriješio imovinskopravne odnose sukladno navedenim rješenjima (nije upisao pravo vlasništva na istima u svoju korist u zemljišnim knjigama), dok nekretnina označena u prethodnom stavku pod alinejom e) nije ni obuhvaćena tim rješenjima. U odnosu na tu nekretninu stečajni dužnik je putem punomoćnika, odvjetničkog društva Korotaj@Partneri, izvršio uvid u zemljišnoknjižne spise i utvrdio stanje opisano u sljedećem stavku, pod alinejom 2). Ponuditelj (kupac) na sebe preuzima rizik rješavanja imovinsko pravnih odnosa za sve ove nekretnine. Ponuditelj je dužan sam se upoznati s uvjetima upisa nekretnina i prava koje su predmet prodaje u katastru nekretnina i u zemljišnoj knjizi, te upoznati se s namjenom i uvjetima korištenja tih nekretnina i prava, te svim pozitivnim propisima i propisanim ograničenjima u ostvarivanju vlasničkopravnih ovlaštenja. Ponuditelj je dužan sam upoznati se i sa stvarnim današnjim stanjem tih nekretnina.*

*Ponuditelji se upoznaju s okolnošću da je stečajni dužnik poduzeo sljedeće radnje vezane uz predmetne nekretnine (putem punomoćnika, odvjetničkog društva Korotaj@Partneri), i to:*



**1) U odnosu na nekretnine** – k.č.br. 4151/ZGR i k.č.br. 1398/1, k.o. Pula, u naravi skladište, na adresi Trščanska ulica 33, Pula.

Dana 12. studenog 2024. održan je sastanak s ovlaštenom osobom za obavljanje stručnih geodetskih poslova o predmetu i davanju ponude za angažman sukladno članku 30. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, a koji angažman čini prethodni postupak utvrđivanja prava vlasništva na procijenjenim i neprocijenjenim nekretninama.

Dana 02. prosinca 2024. po odobrenju Centra za restrukturiranje i prodaju izvršen je uvid u arhivu predmeta postupka pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Puljanka, uključivo elaborate i rješenja Klasa: UP/I-943-01/98-02/159, Urbroj: 563-04-403/98-3, i Klasa: UP/I-943-01/98-02/159, Urbroj: 563-04-403/99-5.

Dana 11. prosinca 2024. preuzeta je zahtijevana dokumentacija iz gore označenog predmeta. Uvidom u izvod elaborata o pretvorbi, utvrđeno je da temeljnu glavicu društva čine „2 objekta“ – skladišta u Vodnjanskoj ul. 33.

Dana 13. prosinca 2024. godine kopija preuzete dokumentacije predana je ovlaštenom geodetu, koji je bio dužan izraditi geodetski snimak postojećeg stanja a potom izraditi geodetski elaborat koji se treba dostaviti CERP-u koji izdaje potvrdu o usklađenosti geodetskog elaborata s gore navedenim rješenjima. CERP još uvijek nije pregledao elaborat a s obzirom na broj ovlaštenika i dinamiku rješavanja predmeta, a po stajalištu spomenutog odvjetničkog društva Korotaj@Partneri u ovom trenutku nije moguće pouzdano procijeniti vremenski okvir za izdavanje tražene potvrde.

**2) U odnosu na nekretninu** – k.č.br. 5170/2, k.o. Pula, u naravi poslovni prostor na adresi Sisplac 1, Pula.

Dana 18. studenog 2024. napravljen je uvid u spis predmeta Z-3065/07 i Z-13803/09 i preuzeta dokumentacija iz koje je potvrđeno da je između poduzeća Gradine i Stari grad d.o.o. bio zaključen ugovor o kupoprodaji br. 31/91, a koja narav ugovora odgovara Ugovoru o kupoprodaji objekta – skloništa – samoposluge sklopljenog između „GRADINE“ složeno poduzeće za inženjering iz Pule, kao prodavatelja, i „PULJANKE“ trgovačko, ugostiteljsko i proizvođačko društveno poduzeće iz Pule, od 14.12.1990. godine. Stari grad d.o.o. upisao je svoje pravo vlasništva rješenjem Z-13803/09, dok je kao prednik bio upisan Grad Pula. Po izvještaju odvjetničkog društva Korotaj@Partneri Grad Pula je navodno izrazio spremnost za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva pod uvjetom da se nedvojbeno utvrdi istovjetnost predmeta kupoprodaje iz označenog Ugovoru o kupoprodaji objekta – skloništa – samoposluge i stanja evidentiranog u zemljišnim knjigama. Prema podacima iz zemljišne knjige na toj nekretnini evidentirana su četiri suvlasnička dijela u vlasništvu Grada Pule, pri čemu nijedan od njih nije etažno prikazan. Po stajalištu spomenutog odvjetničkog društva Korotaj@Partneri potrebno je angažirati arhitektu koji bi izradio plan posebnih dijelova za te suvlasničke dijelove, potom ishoditi potvrdu nadležnost tijela o samostalnosti predmetnog prostora kao samostalne uporabne cjeline, te potom, ukoliko službena izmjera potvrdi istovjetnost predmeta kupoprodaje i suvlasničkog dijela koji predstavlja poslovni prostor, a na kojem je upisan Grad Pula, u tom slučaju Grad Pula je navodno voljan izdati tabularnu ispravu za upis prava vlasništva. Grad Pula se nije pisanim dokumentom obvezao da će se toga doista i pridržavati. Usto, a

*što bi potencijalno mogli biti posebno važno, zahtijevana istovjetnost predmeta kupoprodaje i suvlasničkog dijela koji predstavlja poslovni prostor, a koja istovjetnost je uvjet da Grad Pula izda tabularnu ispravu, moguće je upitna već utoliko što u označenom Ugovoru o kupoprodaji objekta – skloništa – samoposluge iz 1990. godine stoji da taj prostor ima 485 m<sup>2</sup>, dok istovremeno u zemljišnoj knjizi stoji da se radi o samoposluzi površine 225 m<sup>2</sup>. Zaključno, kolika je mogućnost da se utvrdi takva istovjetnost ostaje ponuditeljima da sami procjene, kao i posljedice eventualnog neutvrđenja takve istovjetnosti.*

**3) U odnosu na nekretninu** – k.č.br. 4632/zgr, k.o. Pula, u naravi poslovni prostor na adresi Prilaz Monte Cappelletta 2, Pula.

*Dana 02. prosinca 2024. godine u Centru za restrukturiranje i prodaju izvršen je uvid u arhivu predmeta postupka pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Puljanka, te da dana 11. prosinca 2024. preuzeta dokumentacija.*

*Iz preuzete dokumentacije utvrđeno je da je nekretnina k.č.br. 4632 bila procijenjena u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe poduzeća PULJANKA, u površini od 1406 m<sup>2</sup>. Uvidom u izvod elaborata o pretvorbi, utvrđeno je da temeljnu glavicu društva čini društveni kapital u nekretnini oznake „samoposluga sa bifeom i skloništem u Puli, na Vidikovcu, R-006" bruto građevinske površine 967m<sup>2</sup>, neto građevinske površine 852m<sup>2</sup>, k.č.br. 4632 k.o. Pula, starih oznaka k.č.br. 3894/36, 3894/33, 4995/31, 3885/98, 3885/99, 3885/56, 3885/102.*

*U zemljišnoknjižnom odjelu izvršen je uvid s ciljem utvrđenja čestica starih oznaka. U međuvremenu je pokrenut postupak dopune zemljišne knjige pod posl.br. Z-2546/2025 koji nije okončan. U izvješću odvjetničkog društva Korotaj@Partneri stoji da oni očekuju da bi se rješenje moguće pronašlo u planiranoj provedbi postupka obnove zemljišne knjige kojeg planira Općinski sud u Puli za šire područje, s time da ne zna kada će se takav postupak pokrenuti, koliko će trajati i od kakvog bi značaja bio za ovaj poslovni prostor.*

Početna cijena za nadmetanje je **255.000,00 EUR**.

*Imovina stečajnog dužnika koja se prodaje kao cjelina prodavat će se na usmenim javnim dražbama koje će biti održane pred javnim bilježnikom po izboru stečajnog upravitelja. Održat će se ukupno 5 usmenih javnih dražbi. U slučaju da se imovina stečajnog dužnika koja se prodaje kao cjelina ne proda ni na petoj usmenoj javnoj dražbi, sazvat će se skupština vjerovnika radi odluke o daljnjem načinu i uvjetima prodaje.*

Početna cijena na prvoj usmenoj javnoj dražbi je **255.000,00 EUR**. U slučaju da se imovina stečajnog dužnika koja se prodaje kao cjelina ne proda na prvoj usmenoj javnoj dražbi, za drugu usmenu javnu dražbu kao početna cijena odredit će se iznos od **204.000,00 EUR** (80% početne cijene na prvoj usmenoj javnoj dražbi), za treću usmenu javnu dražbu iznos od **153.000,00 EUR** (60% početne cijene na prvoj usmenoj javnoj dražbi), za četvrtu usmenu javnu dražbu iznos od **102.000,00 EUR** (40% početne cijene na prvoj usmenoj javnoj dražbi) te za petu

usmenu javnu dražbu iznos od **51.000,00 EUR** (20% početne cijene na prvoj usmenoj javnoj dražbi).

Kao kupci na usmenim javnim dražbama mogu sudjelovati isključivo osobe koje najkasnije tri dana prije zakazane usmene javne dražbe uplate jamčevinu u iznosu od **50.000,00 EUR** te u istom roku dostave prijavu za sudjelovanje na dražbi. Prijava za sudjelovanje mora sadržavati tvrtku, sjedište i OIB za pravne osobe, odnosno ime, prezime, adresu i OIB za fizičke osobe, dokaz o uplati jamčevine, kao i broj računa na koji će biti moguće izvršiti povrat jamčevine. Sudionicima usmene javne dražbe čija ponuda neće biti najpovoljnija jamčevina će biti vraćena u roku od 10 dana od dana održavanja usmene javne dražbe.

Nakon završetka dražbe stečajni upravitelj sklapa Ugovor o kupoprodaji s odabranim ponuditeljem i o tome obavještuje sud. Ugovor o kupoprodaji ima se sklopiti najkasnije u roku od 15 dana od dana završetka dražbe. U slučaju da odabrani ponuditelj odbije sklopiti Ugovor o kupoprodaji u navedenom roku isti gubi pravo na povrat jamčevine. Ugovor o prodaji sud potvrđuje rješenjem protiv kojeg svaki stečajni vjerovnik ima pravo na posebnu žalbu.

Ugovor o kupoprodaji sklapa se u režimu kapare kao odustatnine u visini od 10% kupoprodajne cijene. Ponuditelj čija ponuda bude najpovoljnija dužan je, u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja kojim se potvrđuje Ugovor o prodaji uplatiti na račun stečajnog dužnika razliku između jamčevine i kupoprodajne cijene, u protivnom se Ugovor o kupoprodaji raskida po sili zakona, bez ostavljanja dodatnog roka, a Prodavatelj zadržava dio jamčevine u visini kapare, dok preostali dio jamčevine vraća kupcu u roku od 15 dana od dana raskida Ugovora o kupoprodaji.

Prodaja imovine stečajnog dužnika koja se prodaje kao cjelina obavlja se po načelu „viđeno-kupljeno“ te su isključeni svi naknadni prigovori kupca. Stečajni dužnik kupcu ne odgovara za nemogućnost uknjižbe/upisa vlasništva imovine koja će se prodavati kao cjelina u zemljišnim knjigama i drugim javnim upisnicima. Isključuje se odgovornost Prodavatelja za materijalne i pravne nedostatke predmeta prodaje. U slučaju da kupac ne stekne punopravno (knjižno) pravo vlasništva na predmetnim nekretninama, ne može zbog toga pobijati ugovor o prodaji (ne može pobijati ugovor o prodaji zbog prekomjernog oštećenja).

Stečajni dužnik dužan je prije održavanja dražbe omogućiti razgledavanje predmetnih nekretnina. Stečajni dužnik uvodi kupca u posjed kupljenih nekretnina po pravomoćnosti rješenja kojim se potvrđuje Ugovor o prodaji i isplate ukupne kupoprodajne cijene.

Uvid u raspoloživu dokumentaciju o predmetnim nekretninama, te nacrt Ugovora o prodaji, mogu se dobiti u uredu stečajnog upravitelja Zinka Grgurića u Rijeci,

*Ante Starčevića 5. Za eventualna pitanja glede predmeta prodaje i same dražbe svi zainteresirani ponuditelji mogu se obratiti stečajnom upravitelju.*

*Sve poreze, pristojbe i javnobilježničke i druge troškove prodaje imovine stečajnog dužnika koja se prodaje kao cjelina snosi kupac.*

*Iznos dražbenog koraka: 10% početne cijene.*

*Nakon pravomoćnosti rješenja kojim će sud potvrditi Ugovor o prodaji i isplate kupoprodajne cijene u cijelosti, na kupca prelaze sva prava stečajnog dužnika prema trećim osobama koja se tiču preuzete imovine dužnika. Danom pravomoćnosti rješenja o potvrđivanju ugovora o prodaji i isplatom kupoprodajne cijene u cijelosti prekidaju se svi postupci koje prema odredbama Stečajnog zakona nastavlja kupac u svoje ime i za svoj račun.*

*Oglas o prodaji objavit će se na mrežnoj stranici suda, Financijske agencije, Hrvatske gospodarske komore, a svaki vjerovnik može o svom trošku objaviti oglas i u drugim medijima."*

**V.** Iznimno od navedenog u prethodnoj točki ovog prijedloga, predlagatelji opreza radi predlažu Skupštini vjerovnika da se prodaja preostale imovine kao cjeline provodi putem Financijske agencije, elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, ako Skupština vjerovnika ocijeni da je to oportuniji pa utoliko i prihvatljiviji način prodaje od onog predviđenog u prethodnoj točki. Predlagatelji drže da su obje ove opcije prihvatljive, a na Skupštini vjerovnika je da odluči koja je ipak prihvatljivija.

U slučaju da se odluči da se prodaja provodi putem Financijske agencije, početna cijena za prodaju preostale imovine kao cjeline trebala bi također iznositi **255.000,00 EUR** (dvjestopedesetpettisücaura), kao i u slučaju iz prethodne točke. S obzirom da bi prodaju provodila Financijska agencija, elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, to bi značilo da vrijednost preostale imovine kao cjeline iznosi 340.000,00 EUR (tristočetridesettisücaura), budući se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi imovina prodaje po početnoj cijeni koja ne može biti niža od 3/4 utvrđene vrijednosti, a to je 255.000,00 EUR.

Slijedom navedenog, u slučaju da se odluči donošenje odluke o prodaji imovine putem Financijske agencije, ovi stečajni vjerovnici predlažu da Skupština vjerovnika donese odluku sljedećeg sadržaja:

*„ Preostala imovina stečajnog dužnika Puljanka d.d. u stečaju koju čine poslovni udjeli u društvu TV Istra d.o.o. u stečaju, te nekretnine k.č. br. 4151/ZGR, k.č. br. 1398/1, k.č. br. 5170/2, i k.č. br. 4632/ZGR, sve k.o. Pula, prodaje se kao cjelina.*

*Predmet prodaje:*

- a) *prodaju se poslovni udjeli u društvu TV Istra d.o.o. u stečaju, Pazin, Trg Pod lipom 1, OIB 14731276098. Utvrđena vrijednost predmeta prodaje: negativna vrijednost,*
- b) *prodaje se nekretnina upisana u z.k. ul. 121813, k.o. Pula, označena kao k.č. br. \*4151, Grad, zgrada, površine 1.290 m<sup>2</sup>, u nominalnom vlasništvu REPUBLIKE HRVATSKE. Predmetna nekretnina u naravi predstavlja skladište na adresi u Puli, Trščanska ulica 33. Predmetna nekretnina procijenjena je u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe poduzeća PULJANKA. Nema tereta. Nije utvrđena pojedinačna vrijednost predmetne nekretnine,*
- c) *prodaje se nekretnina upisana u z.k. ul. 119961, k.o. Pula, označena kao k.č. br. 1398/1, Grad, pašnjak, površine 4.637 m<sup>2</sup>, u vnominalnom vlasništvu REPUBLIKA HRVATSKA – JAVNO PODUZEĆE HŽP – HRVATSKO ŽELJEŽNIČKO PODUZEĆE. U naravi radi se o dvorištu. Predmetna nekretnina procijenjena je u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe poduzeća PULJANKA. Na teret ove nekretnine uknjiženo je pravo služnosti postavljanja podzemnog voda u svrhu zaštite od groma, a u korist k.č. br. 2174. Nije utvrđena pojedinačna vrijednost ove nekretnine,*
- d) *prodaje se suvlasnički dio nekretnine označene kao k.č. br. \*4632, k.o. Pula, koji u naravi predstavlja poslovni prostor koji se nalazi u zgradi na adresi u Puli, Prilaz Monte Cappelleta 2. Predmetna nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, a upisana je u katastar Pula-Pola, posjedovni list 3464, zgrada, površine 756 m<sup>2</sup>, dvorište, površine 381 m<sup>2</sup>, ukupne površine 1137 m<sup>2</sup>. Kao posjednik je navedena: ISTRAGRADNJA-POD-E za visoku gradnju iz Pule, Marulićeva 5, koja je brisana iz sudskog registra 2019. godine. Radi se o poslovnom prostoru u prizemlju zgrade koji služi kao trgovina. Poslovni prostor je u zakupu. Predmetna nekretnina procijenjena je u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe poduzeća PULJANKA. Potrebno je utvrditi točnu površinu istog. Nije utvrđena pojedinačna vrijednost ove nekretnine, i*
- e) *prodaje se suvlasnički dio nekretnine upisane u z.k. ul. 123479, k.o. Pula, k.č. br. 5170/2, SISPLAC/VERUDA, KOL.STAMB.ZGR., površine 799 m<sup>2</sup>, SAMOPOSŁUGA, površine 225 m<sup>2</sup>, DVOR UZ ST.ZGR., površine 2207 m<sup>2</sup>, ENERG. POSTR., površine 18 m<sup>2</sup>, RESTORAN, SISPLAC/VERUDA, površine 328 m<sup>2</sup>, sveukupno 3577 m<sup>2</sup>, i to suvlasnički dio koji nije etažno prikazan. Utvrđuje se da je predmetni suvlasnički dio u nominalnom vlasništvu GRADA PULE, te da predstavlja poslovni prostor u prizemlju zgrade koji služi kao trgovina. Predmetna nekretnina stečena je temeljem Ugovora o kupoprodaji objekta – skloništa – samoposługe sklopljenog između*



„GRADINE“ složeno poduzeće za inženjering iz Pule, kao prodavatelja, i „PULJANKE“ trgovačko, ugostiteljsko i proizvođačko društveno poduzeće iz Pule, od 14.12.1990. godine, u kojem je taj poslovni prostor označen kao „dvonamjensko sklonište stambeno-poslovne zgrade Streljana – Istok 2“ – samoposluga, površine 485 m<sup>2</sup>. Istovremeno u zemljišnoj knjizi stoji da se radi o samoposluzi površine 225,00 m<sup>2</sup>, pa utoliko te podatke treba provjeriti. Poslovni prostor je u zakupu. Potrebno je utvrditi točnu površinu istog. Nije utvrđena pojedinačna vrijednost ove nekretnine.

Sve navedene nekretnine su u posjedu stečajnog dužnika i predstavljaju njegovo izvanknjižno vlasništvo. Odvjetničko društvo Korotaj@Partneri, kao punomoćnici stečajnog upravitelja, utvrdili su da je dio navedenih nekretnina, označen u prethodnom stavku pod alinejama b), c) i d), procijenjen u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe poduzeća PULJANKA na temelju Djelomičnih rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju o procjeni nekretnine u vrijednosti društvenog kapitala, Klasa: UP/I-943-01/98-02/159, Urbroj: 563-04-403/98-3 od 10.07.1998. godine i Klasa: UP/I-943-01/98-02/159, Urbroj: 563-04-403/99-5 od 23.02.1999. godine. Stečajni dužnik nije razriješio imovinskopravne odnose sukladno navedenim rješenjima (nije upisao pravo vlasništva na istima u svoju korist u zemljišnim knjigama), dok nekretnina označena u prethodnom stavku pod alinejom e) nije ni obuhvaćena tim rješenjima. U odnosu na tu nekretninu stečajni dužnik je putem punomoćnika, odvjetničkog društva Korotaj@Partneri, izvršio uvid u zemljišnoknjižne spise i utvrdio stanje opisano u sljedećem stavku, pod alinejom 2). Ponuditelj (kupac) na sebe preuzima rizik rješavanja imovinsko pravnih odnosa za sve ove nekretnine. Ponuditelj je dužan sam se upoznati s uvjetima upisa nekretnina i prava koje su predmet prodaje u katastru nekretnina i u zemljišnoj knjizi, te upoznati se s namjenom i uvjetima korištenja tih nekretnina i prava, te svim pozitivnim propisima i propisanim ograničenjima u ostvarivanju vlasničkih prava. Ponuditelj je dužan sam upoznati se i sa stvarnim današnjim stanjem tih nekretnina.

Ponuditelji se upoznaju s okolnošću da je stečajni dužnik poduzeo sljedeće radnje vezane uz predmetne nekretnine (putem punomoćnika, odvjetničkog društva Korotaj@Partneri), i to:

**1) U odnosu na nekretnine** – k.č.br. 4151/ZGR i k.č.br. 1398/1, k.o. Pula, u naravi skladište, na adresi Trščanska ulica 33, Pula.

Dana 12. studenog 2024. održan je sastanak s ovlaštenom osobom za obavljanje stručnih geodetskih poslova o predmetu i davanju ponude za angažman sukladno članku 30. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, a koji angažman čini prethodni postupak utvrđivanja prava vlasništva na procijenjenim i neprocijenjenim nekretninama.

Dana 02. prosinca 2024. po odobrenju Centra za restrukturiranje i prodaju izvršen je uvid u arhivu predmeta postupka pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća



*Puljanka, uključivo elaborate i rješenja Klasa: UP/I-943-01/98-02/159, Urbroj: 563-04-403/98-3, i Klasa: UP/I-943-01/98-02/159, Urbroj: 563-04-403/99-5.*

*Dana 11. prosinca 2024. preuzeta je zahtijevana dokumentacija iz gore označenog predmeta. Uvidom u izvod elaborata o pretvorbi, utvrđeno je da temeljnu glavicu društva čine „2 objekta“ – skladišta u Vodnjanskoj ul. 33.*

*Dana 13. prosinca 2024. godine kopija preuzete dokumentacije predana je ovlaštenom geodetu, koji je bio dužan izraditi geodetski snimak postojećeg stanja a potom izraditi geodetski elaborat koji se treba dostaviti CERP-u koji izdaje potvrdu o usklađenosti geodetskog elaborata s gore navedenim rješenjima. CERP još uvijek nije pregledao elaborat a s obzirom na broj ovlaštenika i dinamiku rješavanja predmeta, a po stajalištu spomenutog odvjetničkog društva Korotaj@Partneri u ovom trenutku nije moguće pouzdano procijeniti vremenski okvir za izdavanje tražene potvrde.*

**2) U odnosu na nekretninu** – k.č.br. 5170/2, k.o. Pula, u naravi poslovni prostor na adresi Sisplac 1, Pula.

*Dana 18. studenog 2024. napravljen je uvid u spis predmeta Z-3065/07 i Z-13803/09 i preuzeta dokumentacija iz koje je potvrđeno da je između poduzeća Gradine i Stari grad d.o.o. bio zaključen ugovor o kupoprodaji br. 31/91, a koja narav ugovora odgovara Ugovoru o kupoprodaji objekta – skloništa – samoposluge sklopljenog između „GRADINE“ složeno poduzeće za inženjering iz Pule, kao prodavatelja, i „PULJANKE“ trgovačko, ugostiteljsko i proizvođačko društveno poduzeće iz Pule, od 14.12.1990. godine. Stari grad d.o.o. upisao je svoje pravo vlasništva rješenjem Z-13803/09, dok je kao prednik bio upisan Grad Pula. Po izvještaju odvjetničkog društva Korotaj@Partneri Grad Pula je navodno izrazio spremnost za izdavanje isprave podobne za upis prava vlasništva pod uvjetom da se nedvojbeno utvrdi istovjetnost predmeta kupoprodaje iz označenog Ugovoru o kupoprodaji objekta – skloništa – samoposluge i stanja evidentiranog u zemljišnim knjigama. Prema podacima iz zemljišne knjige na toj nekretnini evidentirana su četiri suvlasnička dijela u vlasništvu Grada Pule, pri čemu nijedan od njih nije etažno prikazan. Po stajalištu spomenutog odvjetničkog društva Korotaj@Partneri potrebno je angažirati arhitektu koji bi izradio plan posebnih dijelova za te suvlasničke dijelove, potom ishoditi potvrdu nadležnost tijela o samostalnosti predmetnog prostora kao samostalne uporabne cjeline, te potom, ukoliko službena izmjera potvrdi istovjetnost predmeta kupoprodaje i suvlasničkog dijela koji predstavlja poslovni prostor, a na kojem je upisan Grad Pula, u tom slučaju Grad Pula je navodno voljan izdati tabularnu ispravu za upis prava vlasništva. Grad Pula se nije pisanim dokumentom obvezao da će se toga doista i pridržavati. Usto, a što bi potencijalno mogli biti posebno važno, zahtijevana istovjetnost predmeta kupoprodaje i suvlasničkog dijela koji predstavlja poslovni prostor, a koja istovjetnost je uvjet da Grad Pula izda tabularnu ispravu, moguće je upitna već utoliko što u označenom Ugovoru o kupoprodaji objekta – skloništa – samoposluge iz 1990. godine stoji da taj prostor ima 485 m2, dok istovremeno u zemljišnoj knjizi stoji da se radi o samoposluzi površine 225 m2. Zaključno, kolika je mogućnost da se utvrdi takva istovjetnost ostaje ponuditeljima da sami procjene, kao i posljedice eventualnog neutvrđenja takve istovjetnosti.*

3) **U odnosu na nekretninu** – k.č.br. 4632/zgr, k.o. Pula, u naravi poslovni prostor na adresi Prilaz Monte Cappelletta 2, Pula.

Dana 02. prosinca 2024. godine u Centru za restrukturiranje i prodaju izvršen je uvid u arhivu predmeta postupka pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Puljanka, te da dana 11. prosinca 2024. preuzeta dokumentacija.

Iz preuzete dokumentacije utvrđeno je da je nekretnina k.č.br. 4632 bila procijenjena u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe poduzeća PULJANKA, u površini od 1406 m<sup>2</sup>. Uvidom u izvod elaborata o pretvorbi, utvrđeno je da temeljnu glavnica društva čini društveni kapital u nekretnini oznake „samoposluga sa bifeom i skloništem u Puli, na Vidikovcu, R-006" bruto građevinske površine 967m<sup>2</sup>, neto građevinske površine 852m<sup>2</sup>, k.č.br. 4632 k.o. Pula, starih oznaka k.č.br. 3894/36, 3894/33, 4995/31, 3885/98, 3885/99, 3885/56, 3885/102.

U zemljišnoknjižnom odjelu izvršen je uvid s ciljem utvrđenja čestica starih oznaka. U međuvremenu je pokrenut postupak dopune zemljišne knjige pod posl.br. Z-2546/2025 koji nije okončan. U izvješću odvjetničkog društva Korotaj@Partneri stoji da oni očekuju da bi se rješenje moguće pronašlo u planiranoj provedbi postupka obnove zemljišne knjige kojeg planira Općinski sud u Puli za šire područje, s time da ne zna kada će se takav postupak pokrenuti, koliko će trajati i od kakvog bi značaja bio za ovaj poslovni prostor.

Utvrđuje se vrijednost preostale imovine stečajnog dužnika koja se prodaje kao cjelina u iznosu od **340.000,00 EUR**.

Prodaju imovina stečajnog dužnika koja se prodaje kao cjelina provesti će Financijska agencija, elektroničkom javnom dražbom, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

Na temelju odluke o prodaji i pravomoćnog rješenja suda o potvrđivanju odluke o prodaji, objavit će se oglas na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova i na mrežnoj stranici Financijske agencije, uz naznaku uvjeta i načina prodaje.

Prodaja imovine stečajnog dužnika koja se prodaje kao cjelina ne može se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi prodati ispod 3/4 utvrđene vrijednosti odnosno ispod iznosa od **255.000,00 EUR**, na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ne može se prodati ispod 1/2 utvrđene vrijednosti odnosno ispod iznosa od **170.000,00 EUR**, na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi ne može se prodati ispod 1/4 utvrđene vrijednosti odnosno ispod iznosa od **85.000,00 EUR**, i na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi ispod iznosa od **1,00 EUR**.

U elektroničkoj javnoj dražbi, kao kupci, mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu u iznosu od **50.000,00 EUR**. Jamčevina se uplaćuje najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje. Uplatiteljom jamčevine smatrat će se osoba čiji je OIB naveden u pozivu uplate. Valjanom uplatom smatrat će se uplata izvršena u roku i evidentirana na računu

*Agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu. Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Financijska agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava.*

*Nakon završetka elektroničke dražbe stečajni upravitelj sklapa Ugovor o kupoprodaji. Ugovor o kupoprodaji ima se sklopiti najkasnije u roku od 30 dana od dana završetka elektroničke javne dražbe. U slučaju da odabrani ponuditelj odbije sklopiti Ugovor o kupoprodaji u navedenom roku isti gubi pravo na povrat jamčevine. Ugovor o prodaji sud potvrđuje rješenjem protiv kojeg svaki stečajni vjerovnik ima pravo na posebnu žalbu.*

*Ugovor o kupoprodaji sklapa se u režimu kapare kao odustatnine u visini od 10% kupoprodajne cijene. Ponuditelj čija ponuda bude najpovoljnija dužan je, u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja kojim se potvrđuje Ugovor o prodaji uplatiti na račun stečajnog dužnika razliku između jamčevine i kupoprodajne cijene, u protivnom se Ugovor o kupoprodaji raskida po sili zakona, bez ostavljanja dodatnog roka, a Prodavatelj zadržava dio jamčevine u visini kapare, dok preostali iznos jamčevine vraća kupcu u roku od 15 dana od dana raskida Ugovora o kupoprodaji.*

*U slučaju da kupac ne uplati na račun stečajnog dužnika razliku između jamčevine i kupoprodajne cijene te da zbog toga dođe do opisanog raskida ugovora o kupoprodaji, sazvati će se Skupština vjerovnika na kojoj će se odlučiti da li će stečajni upravitelj sklopiti ugovor o kupoprodaji sa sljedećim kupcem koji je ponudio nižu cijenu ili će sud rješenjem oglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju.*

*Prodaja imovine stečajnog dužnika koja se prodaje kao cjelina obavlja se po načelu „viđeno-kupljeno“ te su isključeni svi naknadni prigovori kupca. Stečajni dužnik kupcu ne odgovara za nemogućnost uknjižbe/upisa vlasništva imovine koja će se prodavati kao cjelina u zemljišnim knjigama i drugim javnim upisnicima. Isključuje se odgovornost Prodavatelja za materijalne i pravne nedostatke predmeta prodaje. U slučaju da kupac ne stekne punopravno (knjižno) pravo vlasništva na predmetnim nekretninama, ne može zbog toga pobijati ugovor o prodaji (ne može pobijati ugovor o prodaji zbog prekomjernog oštećenja).*

*Stečajni dužnik dužan je prije održavanja elektroničke dražbe omogućiti razgledavanje predmetnih nekretnina. Stečajni dužnik uvodi kupca u posjed kupljenih nekretnina po pravomoćnosti rješenja kojim se potvrđuje Ugovor o prodaji i isplate ukupne kupoprodajne cijene.*

*Uvid u raspoloživu dokumentaciju o predmetnim nekretninama, te nacrt Ugovora o prodaji, mogu se dobiti u uredu stečajnog upravitelja Zinka Grgurića u Rijeci,*

*Ante Starčevića 5. Za eventualna pitanja glede predmeta prodaje i same dražbe svi zainteresirani ponuditelji mogu se obratiti stečajnom upravitelju.*

*Sve poreze, pristojbe i javnobilježničke i druge troškove prodaje imovine stečajnog dužnika koja se prodaje kao cjelina snosi kupac.*

*Iznos dražbenog koraka: 1.350,00 EUR (sukladno Pravilniku o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (NN br. 156/2014, 1/2019, 28/2021, 9/2023)).*

*Nakon pravomoćnosti rješenja kojim će sud potvrditi Ugovor o prodaji i isplate kupoprodajne cijene u cijelosti, na kupca prelaze sva prava stečajnog dužnika prema trećim osobama koja se tiču preuzete imovine dužnika. Danom pravomoćnosti rješenja o potvrđivanju ugovora o prodaji i isplatom kupoprodajne cijene u cijelosti prekidaju se svi postupci koji se tiču preuzete imovine dužnika, koje prema odredbama Stečajnog zakona nastavlja kupac u svoje ime i za svoj račun.*

*Oglas o prodaji objavit će se na mrežnoj stranici suda, Financijske agencije, Hrvatske gospodarske komore, a svaki vjerovnik može o svom trošku objaviti oglas i u drugim medijima."*

**VI.** Predlagatelji ovim prijedlogom predlažu da Skupština vjerovnika donese i odluku o djelomičnoj diobi i to iz sljedećih razloga. Prije svega stoga što su svi vjerovnici 1. višeg isplatnog reda podmireni. S obzirom da su vjerovnici 1. višeg isplatnog reda podmireni, to su ispunjeni uvjeti za djelomičnu isplatu u kojoj bi se podmirivali vjerovnici 2. višeg isplatnog reda, razmjerno veličini svojih tražbina. S obzirom da je nadavno unovčen dio imovine stečajnog dužnika to nema prepreka da se prikupljena novčana sredstva podijele na opisani način.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje odluke o djelomičnoj diobi unovčenih sredstava.

**VII.** Zaključno, ovi stečajni vjerovnici predlažu sazivanje skupštine vjerovnika stečajnog dužnika PULJANKE d.d. u stečaju sa sljedećim dnevnim redom:

- 1) donošenju odluke o prodaji preostale imovine dužnika kao cjeline, u smislu čl.235. do 246. Stečajnog zakona,
- 2) donošenju odluke o djelomičnoj diobi,
- 3) razno.

## **PREDLAGATELJI:**

---

PROJEKT DOBRICHEVA d.o.o.,  
PROJEKT BARUN d.o.o.,  
MATIJA BRKIĆ,  
po punomoćniku

---

PROJEKT TRŠĆANSK d.o.o.  
po punomoćniku

---

CCS CONSULTING d.o.o. po  
direktoru Predragu Đorđeviću