

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA
I STANJU STEČAJNE MASE
za period od 30.09.2021.. do 31.12.2021. 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 m².

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, 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 , te je u toku postupak prikupljanja dokumentacije koja će se dostaviti uz novi zahtjev, sukladno navodima Državnog odvjetništva u primljenoj odbijenici.

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 ponuda 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. Nemogućnost davanja u najam predstavlja 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, 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. (prilog 1). Upravitelj zgrade PAZIN d.o.o. je dostavio očitopvanje vezano uz posebne dijelove navedene nekretnine (Prilog 2), te je vještak geodetska struke gđa. Marija Brajković izvršila i dopunu nalaza i mišljena (Prilog 3). Tlocrt prostora dostavlja se kao prilog 4.

1.2. POTRAŽIVANJA

1.2.1. Potraživanja od KARJOLA j.d.o.o. temeljem zakupa poslovnog prostora na lokaciji Stari trg, pazin naplaćeno je u cjelosti, kao i obveze za režije farme prije nego li je realiziran prijenos na novog vlasnika.

1.2.2. 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.

2. OSTALE RADNJE

U izvještajnom razdoblju

- knjiženi su nastali poslovni događaji,

II. STANJE STEČAJNE MASE

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

ŽIRO RAČUN

Stanje žiro računa na dan 31.12.2021. godine iznosi 18.617,35 kn.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom periodu

- provodit će se radnje vezano uz utvrđivanje vlasništva na nekretnini na Starom trgu Pazin i uknjižbu suvlasničkog dijela, sve radi stvaranja uvjeta za unovčenje
- nastaviti će se s utvrđivanjem potraživanja

Stečajna upraviteljica
Vlasta Majstorović

