

U Rijeci, 9. listopada 2025. godine

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE**

u vremenu od 31. srpnja 2025. godine do dana podnošenja ovog izvješća

i prijedlog za sazivanjem skupštine vjerovnika

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

Poslovni broj spisa: **St-455/2017**

Dužnik: **PULJANKA d.d. u stečaju, Pula, Anticova 5, OIB: 63315096047**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA

1. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo i postupci u kojima je sudjelovao

Sukladno odluci skupštine vjerovnika održane dana 31. srpnja 2025. stečajni upravitelj glasao je o prijedlogu za sklapanje predstečajne nagodbe s Istra d.d. Pula u predmetu koji se na ovom sudu vodi pod poslovnim brojem St-210/2025 (ranije Stpn-3/2024).

Predstečajna nagodba odobrena je, u tekstu kako je to ranije predočeno stečajnim vjerovnicima ovog stečajnog dužnika, prvostupanjskim rješenjem ovog suda od 4. rujna 2025.g. pod poslovnim brojem St-210/2025.

Zbog uložene žalbe protiv navedenog rješenja ista nije pravomoćna.

KOROTAJ & PARTNERI, odvjetničko društvo d.o.o. kao punomoćnik stečajnog dužnika, kako je opisano u prethodnom izvješću, rade na izvršenju poslova radi utvrđenja knjižnog vlasništva nad 3 nekretnine:

- Nekretnina 1. k.č.br.4151/ZGR i k.č.br.1398/1, k.o. Pula, u naravi skladište, na adresi Tršćanska ulica 33, Pula;
- Nekretnina 2. k.č.br.5170/2, k.o. Pula, u naravi poslovni prostor na adresi Sisplac 1, Pula;
- Nekretnina 3, k.č.br.4632/zgr, k.o. Pula, u naravi poslovni prostor na adresi Prilaz Monte Cappelleta 2, Pula.

Poslovi se obavljaju u koordinaciji sa stečajnim upraviteljem a njihov dosadašnji tijek opisan je u njihovom izvješću od 12. svibnja 2025. godine koje izvješće čini sastavni dio prethodnog izvješća stečajnog upravitelja. Novo izvješće punomoćnika stečajnog dužnika iz kojeg su razvidne radnje koje se poduzimaju radi utvrđivanja prava vlasništva stečajnog dužnika nad navedene tri nekretnine **prilaže se u privitku ovog izvješća.**

II. STANJE STEČAJNE MASE

A) Stanje žiro računa na dan 19.09.2025. godine iznosi 615.209,90 EUR

PRIMITCI KN/EUR		IZDATCI KN/EUR	
Zakupi	2.068.901,61 EUR	Plaće radnika	824,30 EUR
Zakupi zaračunati do dana stečaja naplaćeni u stečajnom postupku	87.502,92 EUR	Plaćanje PDV	412.303,01 EUR
Režije zaračunate do dana stečaja naplaćene u stečajnom postupku	649,30 EUR	Režijski troškovi i komunalije	484.098,45 EUR
Primici od prefakturiranja režijskih troškova	363.887,60 EUR	Računovodstvene, analitičke i savjetodavne usluge, usluge revizije, odvjetnika i pristojbe	216.213,80 EUR
Prijenos sa računa sudskog depozita po ovrsi	7.090,52 EUR	Uredski materijal	3.874,24 EUR
Kamate	2.623,93 EUR	Drugi dohodak	11.912,86 EUR
Prijenos sa računa OTP banke	3.050,92 EUR	Ostali izdatci – poštarina, naknada banci, SKDD, FINA, javna objava, LEI	25.664,03 EUR
Naplata po ovr.305/07 Đ.Racan	561,88 EUR	Usluge izmještanja vozila, čišćenje i premještanje arhive i skladišta, izmjena gl.prekidača, sanacija gl.vod.cijevi, otklanjanje šteta	25.326,40 EUR
Prodaja dugotrajne imovine – kuhinja Robna kuća Pula	9.821,49 EUR	Osiguranje	9.301,53 EUR
Naplata po ovr.9142/2024	80,85 EUR	Povr.po.ovr.9142/2024	81,92 EUR
Prodaja dugotrajne imovine	687,24 EUR	Demontaža i izmještanje opreme iz Robne kuće Pula – WART METAL	3.085,81 EUR
Uplata vozila po predračunima AVDO HANIĆ	3.500,56 EUR	Usluge procjenitelja Anton Radolović	629,11 EUR

(VOZILA)			
Uplata vozila po predračunu SUN FRUIT (VOZILO)	7.631,66 EUR	Zapljen sredstava N.Ragač	1.093,92 EUR
Uplata vozila po predračunu ISTRRA d.d.	1.667,47 EUR	Uplata Ministarstvu financija – Porezna uprava Pula za prodana vozila po obračunu	16.999,92 EUR
Uplata vozila po predračunu Voćko - Vodnjan (VOZILO)	2.521,73 EUR	FINA-uplata za javne dražbe	4.671,84 EUR
Uplata vozila po računu ARTEON d.o.o. (VOZILO)	2.173,34 kn	Demontaža i izmještanje opreme iz Marketa Banjole – WART METAL	2.322,65 EUR
Uplata vozila po računu FHC d.o.o.(VOZILO)	1.741,99 EUR	Isplata tražbina iza pok.Nade Šetić – I viši ispl.red	482,01 EUR
Uplata Atlija d.o.o. za OSA	1.244,28 EUR	II dohodak sudskog vještaka gra.struke – procjena nekretnina – bruto 2 iznos	4.137,63 EUR
Uplata po predračunu Gradnja Kovačević	2.488,55 EUR	I djelomična dioba I višeg ispl.reda - 30%	280.915,54 EUR
Zapljen sredstava N.Ragač	1.093,92 EUR	II djelomična dioba I višeg ispl.reda - 30%	281.397,54 EUR
Uplata po predračunu Istra d.d.	882,03 EUR	III djelomična dioba I višeg ispl.reda - 30%	281.397,54 EUR
Naplata po zd.ov-16179/07 L.Lorencin	6.892,92 EUR	IV djelomična dioba I višeg ispl.reda - 10%	95.455,53 EUR
FINA – povrat sredstava	7,96 EUR	Uplata za pohranu arhivske građe, sve prema ugovoru – I rata 15%	36.332,87 EUR
Hrvatske vode – povrat sredstava	1.109,43 EUR	Uplata za pohranu arhivske građe, sve prema ugovoru –II rata 30%	72.665,74 EUR
		Uplata za pohranu arhivske građe, sve prema ugovoru – pet rata od ukupno 55%	133.220,51 EUR

Globalna hrana-pl.usluga	484,44 EUR	Zakup skladišnog prostora do zbrinjavanja neprodavljive pokretne imovine uz nadzor PU Pula - WART METAL	46.250,00
Grad Vodnjan – povrat više plaćene komunalne naknade za Barbarigu	447,32 EUR	Odvjetničko društvo KOROTAJ prema ugovoru	10.000,00
Euroherc osiguranje imovine – uplata šteta	2,049,24 EUR	GEO BIORO Pula, prema ugovoru sa Odvj.Korotaj	4.125,00
Euroherc – povrat premija do predaje imovine u posjed kupcima	1.373,48 EUR		
FINA – Uplata troška po obračunima stečajnog upravitelja po 4 javne dražbama	297.912,88 EUR		
FINA – Uplata troška po obračunima stečajnog upravitelja po 3 javne dražbama	77.199,87 EUR		
FINA – Uplata troška po obračunima stečajnog upravitelja po 2 javne dražbama	89.496,81 EUR		
UPLATA VOZILA - BALDE	365,00 EUR		
UPLATA VOZILA - ŽUBRANIĆ	685,35 EUR		
Povrat PDV-a	30.211,36 EUR		
Prodaja OSA	1.943,75 EUR		
UKUPNO	3.079.983,60 EUR	UKUPNO	2.464.773,70 EUR

B) PREOSTALA IMOVINA U STEČAJNOJ MASI STEČAJNOG DUŽNIKA

a) Nekretnine

1) - **k.č.br. 1398/3** Pašnjak površine 5501 m² i **k.č.br. 1398/4** Dvorište površine 821 m² oboje upisano u zk.ul. 9863 k.o. Pula.

Naime nekretnine su predmet ovršnog postupka koji se vodi pred Općinskim sudom u Puli, poslovni broj Ovr-3518/2016, a kako je to već opisano u ranijim Izvješćima.

S obzirom na činjenicu da se ovaj ovršni postupak vodi protiv dva ovršenika i da traje pred Općinskim sudom već niz godina njegovo razdvajanje samo bi još više usporilo konačnu prodaju tih nekretnina.

Ročište radi utvrđivanja vrijednosti predmetnih nekretnina (nakon već nekoliko odgađanja) održano je pred Općinskim sudom u Puli dana 13. veljače 2025. godine.

Na navedenom ročištu, drugo ovršenje Brionka d.d. protivio se održavanju tog ročišta, problematizirao je uopće postojanje uvjeta za nastavak provođenja te ovrhe između ostalog i tvrdnjom da je ovrhovoditelj u cijelosti namiren, pa da ovrhu stoga treba obustaviti, te je problematiziran i legitimitet novog ovrhovoditelja.

Najbitnije za provođenje i završetak ovog stečajnog postupka drugo ovršenje je predložio ovršnom sudu da se za dvije nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika oglasi nenadležnim i provođenje ovrhe nad istima ustupi ovom trgovačkom sudu.

Sutkinja ovršnog suda navela je da će o svim spornim pitanjima odluku donijeti pismenim putem, međutim do današnjeg dana nije donesena ni jedna odluka.

Kod takvog stanja stvari i uz činjenicu da se ovaj ovršni postupak provodi još od 2016. godine, bez obzira na to kakve će odluke biti donesene na Općinskom sudu u Puli, očito je da ovaj ovršni postupak neće biti završen još dugo vremena pa bi shodno tome i ovaj stečajni postupak mogao potrajati još dugo vremena.

Stoga sam mišljenja da ovaj stečajni postupak treba zaključiti po provođenju završne diobe, jer se u smislu odredbi članaka 289. do 292. Stečajnog zakona vjerovnici namiruju i naknadnom diobom iz imovine stečajne mase.

Osim navedenog najbitnije za istaknuti vezano za navedene preostale nekretnine u stečajnoj masi stečajnog dužnika je da je tijekom provođenja ovog stečajnog postupka, po mišljenju stečajnog upravitelja i velikog dijela stečajnih vjerovnika, utvrđeno i da navedene (i jedino još neunovčene) nekretnine stečajnog dužnika STVARNO I NISU I NE TREBAJU BITI DIO STEČAJNE MASE STEČAJNOG DUŽNIKA.

TO IZ RAZLOGA JER IAKO JE STEČAJNI DUŽNIK FORMALNO UPISAN U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA KAO VLASNIK ISTIH, STVARNI VLASNIK I KVALIFICIRANI POSJEDNIK ISTIH JE BRIONKA D.D. IZ PULE KOJA I ZA ZEMLJIŠNOKNJIŽNI UPIS TIH NEKRETNINA IMA VALJANU TABULARNU ISPRAVU.

Te okolnosti detaljno su problematizirane na prošloj skupštini vjerovnika ovog stečajnog dužnika i stečajni vjerovnici su upoznati s tom problematikom.

Brionka d.d. Pula, koja je i stečajni vjerovnik ovog stečajnog dužnika, po pozivu skupštine vjerovnika da predloži način kako razriješiti ovu problematiku očitovala se samo da je ona stvarni vlasnik predmetnih nekretnina (uz prilaganje dokaza o toj činjenici) bez prijedloga kako to i zemljišnoknjižno riješiti.

Potom je stečajni vjerovnik Projekt Trščanska d.o.o. Zagreb po punomoćniku Dražanu Gunjači podneskom sudu objavljenom na e-oglasnoj ploči suda dana 1. rujna 2025. godine u cijelosti opisao stvarnu i pravnu problematiku vezanu za predmetne nekretnine i stečajni upravitelj u cijelosti je suglasan s njegovim mišljenjem.

Radi razrješenja te problematike i stečajni upravitelj obavio je niz pravnih konzultacija.

Dana 6. listopada 2025.g. dio stečajnih vjerovnika predložio je stečajnom upravitelju da predloži sudu sazivanje skupštine vjerovnika s konkretnim prijedlozima kako bi se ovaj stečajni postupak što ekonomičnije mogao okončati.

Kako stečajni upravitelj u cijelosti dijeli mišljenje tih stečajnih vjerovnika i podržava njihov prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika to stečajni upravitelj predlaže sazivanje skupštine vjerovnika s dnevnim redom kako je to predloženo u podnesku stečajnom upravitelju od 6. listopada 2025. KOJI SE PRILAŽE U PRIVITKU.

Međutim iz prethodno a i nastavno opisanog pregleda preostale imovine stečajnog dužnika razvidno je da je sva nesporna imovina stečajnog dužnika, izuzev financijske imovine. unovčena.

Stoga za dnevni red skupštine čije sazivanje predlažem, predlažem i donošenje odluke o načinu unovčenja te financijske imovine kako bi se stekli uvjeti za zaključenje ovog stečajnog postupka.

To tim više jer je osim financijske imovine koja je nastavno opisana sva preostala imovina sporna.

b) Pokretnine

Sve pokretnine koje su se mogle unovčiti prodane su, dakle i sva motorna vozila su unovčena i u cijelosti je namirena Porezna uprava na svim vozilima na kojima je imala razlučno pravo.

c) Dionice i poslovni udjeli

Za dionice u društvu Istra d.d. Pula, te poslovne udjele u društvima Uvale nekretnina d.o.o, i TV Istra d.o.o., Skupština vjerovnika odlučila je da će se o načinu njihove prodaje odlučiti naknadno.

Mišljenja sam da zbog ekonomičnosti provođenja ovog stečajnog postupka nema više razloga da se ta preostala financijska imovina ne izloži prodaji.

II. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU i prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika

Slijedom svega navedenog predlažem sazivanje skupštine vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

- 1. Donošenje odluke o izuzimanju nekretnina upisanih u z.k.ul. 9863 k.o. Pula iz stečajne mase stečajnog dužnika Puljanka d.d. Pula u stečaju;**
- 2. Donošenje odluke o načinu i uvjetima prodaje poslovnih udjela stečajnog dužnika Puljanka d.d, Pula u stečaju u društvima Uvale nekretnina d.o.o, Pula i TV Istra d.o.o. Pula, te dionica u društvu Istra d.d. Pula.**

Stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika pod točkom 1. donese odluku o izuzimanju predmetnih nekretnina iz stečajne mase stečajnog dužnika a pod točkom 2. donese odluku o žurnoj prodaje financijske imovine stečajnog dužnika ili na način kako je to još 2024. godine predložila Brionka d.d. Pula u svom podnesku ovom sudu ili kako je to predložio CERP u svom podnesku ovom sudu **a koji podnesci se prilažu u prilogu.**

Privici:

- Izvješće o poduzetim radnjama KOROTAJ & PARTNERI, odvjetničko društvo d.o.o.
- Podnesak dijela stečajnih vjerovnika stečajnom upravitelju od 6. listopada 2025.- prijedlog za davanje prijedloga za sazivanja skupštine vjerovnika
- Podnesak Brionka d.d.
- Podnesak CERP

**Za Puljanka d.d. u stečaju:
Zinko Grgurić, stečajni upravitelj**