

U Rijeci, 13. travnja 2022. godine

Obrazac 20.

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

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 U RAZDOBLJU od prethodno podnesenog
izvješća do dana podnošenja ovog Izvješća**

** Prvotno stečajni upravitelj ističe kako nije mogao ranije podnijeti redovito
tromjesečno izvješće zbog bolovanja, a potom i hospitalizacije u dva navrata.*

Prilog: Potvrde o bolovanju stečajnog upravitelja

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

Od otvaranja stečajnog postupka do dana podnošenja ovog Izvješća unovčena je većina imovine (nekretnina) stečajnog dužnika što u tijeku samog stečajnog postupka što u ovršnim postupcima i to:

1) kč.br. 372/ZGR, u naravi zgrada i stepenice 182 m², i kč.br. 1105/49, pašnjak površine 1004 m², u naravi prodavaonica br. 005, k.o. Pomer, upisane u zk.ul. 2405

za iznos od **1.140.000,00 kn,**

2) kč.br. 3723/116, u naravi kolektivna stambena poslovna zgrada u Puli, Modrušanov prilaz 1, dvorište uz stambenu zgradu, podul. 1-27 i 29-31, površine 1596 m², upisana u zk.ul. 15197, k.o. Pula, i to 13. Suvlasnički dio: 1532/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio P1 - trgovina u prizemlju, površine 204,75 m², koja se sastoji od spremišta, garderobe, wc-a, trgovine i rampe (u Planu označeno kao poseban dio P1, lila bojom i brojevima 17-21)

za iznos od **1.142.500,00 kn,**

3) kč.br. 277/1, u naravi dvorište, skladište, samoposluga, k.o. Premantura, upisana u zk.ul. 1870 (prodavaonica br. 039, na adresi Premantura 31, Općina Medulin)

za iznos od **2.792.500,00 kn,**

4) kč.br. 1446/138, u naravi poslovna zgrada, privredno dvorište, podul. 1-7, površine 1234 m², upisana u zk.ul. 15871, k.o. Pula, i to 1. Suvlasnički dio: 1738/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio PP1- market u prizemlju, površine 190,79 m², koji se sastoji od prodajnog prostora, garderobe, skladišta i WC (u Planu označeno kao poseban dio PP1, svjetlo roza bojom i brojevima 1 do 4)

za iznos od **3.240.000,00 kn**,

5) kč.br. 630/ZGR, 2. Suvlasnički dio: 100/500 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio poslovnog prostor na I katu sa ulazom iz zajedničkog stubišta, koji se sastoji iz 4 hodnika, 18 kancelarija, predprostora, 5 WC-a, dva predprostora WC-a, čajne kuhinje, fotokopirnice, 4 spremišta, bifea, terase, ukupne površine 520,04 m², obojano crvenom bojom u planu posebnih dijelova zgrade, k.o. Pula. Predmet prodaje je zgrada, uredi stručnih službi koji se nalaze na adresi Anticova 5, Pula, površine 520,04 m²

koju je prijebojem stekao razlučni vjerovnik.

6) - k.č.br.1733/ZGR, u naravi kuća i sporedna zgrada,

- k.č.br.1740/ZGR, u naravi automehaničarska radionica, magazin i dvorište,

- k.č.br.1741/ZGR, u naravi kuća i sporedna zgrada, površine 283 m², sve upisane u zk. ul. br. 3275, k.o. Pula

koju je prijebojem stekao razlučni vjerovnik.

7) - kč.br. 342/ZGR, u naravi zgrada (prodavaonica), površine 161 m²,

- kč.br. 433/29, u naravi privredno dvorište, površine 478 m²,

- kč.br. 433/69, u naravi poljski put, površine 209 m²,

- kč.br. 433/70, u naravi privredno dvorište, površine 16 m², sve upisane u zk.ul. 2405, k.o. Pomer, u naravi Prodavaonica br. 040, Pomer 39, Općina Medulin

koju je prijebojem stekao razlučni vjerovnik.

8) -3877/2, u naravi rezervoar, k.o. Pula, upisana u zk.ul. 12057,

koju je prijebojem stekao razlučni vjerovnik.

9) - k.č.br.1845/6, u naravi robna kuća u Puli, Koparska bb, materijalno podijeljena na posebne dijelove u podulošcima od 1-6 ove općine, površine 1562 m², upisana u zk.ul br.10336, k.o. Pula, 5. Suvlasnički dio: 3407/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), 1. posebni dio zgrade sagrađene na k.č. 1845/6 robna kuća u Puli, Koparska bb koji u naravi predstavlja "A" poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od samoposluge (1), dvije manipulacije (2,11) sedam skladišta (3,7,10,12,14,15, 32), četiri hladnjače (4,5,8,9), četiri WC-a (6,16,17,30), agregati (13), prostor za čistačicu (18), kancelarija (19), dvije garderobe (20, 21), razglas (22), spremište (23), sanitarni čvor (29), picerija (28), kuhinja (31) - ukupne površine 870,28 m² obojano crvenom bojom u planu posebnih dijelova zgrade (STANDA - Prodavaonica br.011, Koparska 64, Grad Pula)

za iznos od 3.047.500,00 kn.

10) - suvlasnički udio 3821/14345 kč.br. 1709/2, u naravi servisna radiona, tri skladišta, dva energetska postrojenja, klaonica, porta, diskont, parkiralište, privredno dvorište, upravna zgrada javnog poduzeća, redukcijska stanica, k.o. Pula, upisana u zk. ul. 10335

za iznos od 2.032.500,00 kn.

11) - k.č.br.1055/1, u naravi dvorište, površine 270 m², upisana u zk.ul.br.7789, k.o. Pula (Zgrada, uredi stručnih službi, Dobricheva 7, Grad Pula), vještak opisuje nekretninu kao zemljište u zoni mješovite namjene, u naravi dvorište unutrašnjosti bloka građevina uz predmetnu česticu za iznos od **189.250,00 kn**

12) Zgrada u Puli, S. Dobrića 5, sagrađena na katastarskim česticama: 1731, upisana u zk.ul.br.3299, k.o. Pula, stan na I. katu, koji se sastoji od pet soba, kuhinje, kupaonice, hodnika i lođe, ukupne površine 121,95 m², upisan u podulošku broj 975 (Stan u Puli, Dobricheva 5, Grad Pula) za iznos od **807.750,00 kn**

13) - k.č.br.3978/9, u naravi oranica, površine 720 m², upisana u zk.ul.br. 15385, k.o. Pula (građevinsko zemljište u Puli „kod Plinare“, marina Veruda), vještak opisuje nekretninu kao neizgrađeno građevinsko zemljište u području obuhvata UPU "Marina Veruda", u zoni trgovačko uslužne namjene za iznos od **428.725,00 kn**

14) - k.č.br.1352/3, u naravi privredno dvorište, površine 362 m², upisana u zk.ul.br.3235, k.o. Galižana,

- k.č.br.1352/4, u naravi trgovina, površine 74 m², upisana u zk.ul.br.2846, k.o. Galižana, upisano u vlastovnicu: „DRUŠTVENO VLASNIŠTVO KORISNIK JE: VELETRG.-UGOSTITELJSKO-TURISTIČKO PODUZEĆE "ISHRANA" PULA“ – pravni prednik stečajnog dužnika), Prodavaonica br.028, Michele della Vedova 59, Galižana, Grad Vodnjan, za iznos od **909.250,00 kn**.

15) - k.č.br.373/ZGR, u naravi zgrada, stepenice, površine 468 m², upisana u zk.ul.br.2868, k.o. Pomer, - k.č.br.759/178, u naravi pašnjak, površine 1014 m², upisana u zk.ul.br.2869, k.o. Pomer, (Prodavaonica br.038, Čimulje 13, Banjole, Općina Medulin) za iznos od **1.951.500,00 kn**

16) - k.č.br.867/1, u naravi oranica, pašnjak, površine 15263 m², k.č.br.867/4, u naravi pašnjak, oranica, površine 2128 m², upisane u zk.ul.br.4503, k.o. Galižana,

- k.č.br.867/2, u naravi oranica, pašnjak, površine 1964, upisana u zk.ul.br. 4281, k.o. Galižana,

- k.č.br.867/3, u naravi pašnjak, površine 3490 m², upisana u zk.ul.br.4300, k.o. Galižana,

- k.č.br.864/95, u naravi pašnjak, površine 315 m², upisana u zk.ul.br.4504, k.o. Galižana, vještak opisuje nekretninu kao neizgrađeno građevinsko zemljište u području obuhvata GUP Pula, u zoni gospodarske trgovačko uslužne i industrijsko – zanatske namjene

za iznos od **4.087.500,00 kn**

17) - k.č.br.1375/1, u naravi šuma, površine 525 m², k.č.br.1375/4, u naravi šuma površine 220 m², k.č.br.4153/ZGR, zgr. skladište, površine 207 m², upisane u zk.ul.br.2035, k.o. Pula

– suvlasnički udio stečajnog dužnika je 41/48 dijela,

- k.č.br.4152/ZGR, u naravi skladište, površine 35 m², upisana u zk.ul.br.18186, k.o. Pula

– suvlasnički udio stečajnog dužnika je 85/112 dijela,

- k.č.br.1397, u naravi pašnjak, površine 545 m², upisana u zk.ul.br.834, k.o.Pula

- suvlasnički udio stečajnog dužnika je 340/448 dijela,
- k.č.br.1398/2, u naravi šuma, površine 1190 m2, k.č.br.1398/8, u naravi neplodno, površine 475 m2, upisane u zk.ul.br. 20484, k.o. Pula,
- k.č.br.1375/2, u naravi šuma, površine 1902 m2, k.č.br. 4154/zgr, u naravi skladište površine 159 m2, upisane u zk.ul. 2673, k.o.Pula

za iznos od **4.830.000,00 kn.**

18) -k.č.br. 5063/2 robna kuća, površine 352 m2, upisana u zk.ul. 12418 k.o. Pula

- k.č.br. 2596/4 ZGR., robna kuća površine 70 m2

- k.č.br. 5059/36 robna kuća, površine 441 m2

- k.č.br. 5059/37 robna kuća površine 35 m2, sve upisano u zk.ul. 12542 k.o. Pula

- k.č.br. 5059/35 robna kuća površine 109 m2 upisano u zk.ul. 15085 k.o. Pula

za iznos od **9.040.000,00 kn.**

Parnični postupci

1. Pred Trgovačkim sudom u Pazinu, poslovni broj **P-415/2020** vodi se postupak radi utvrđivanja prava vlasništva na nekretninama označenim kao k.č.br. 191/1, 191/3, 191/9, 65/1 zgr, 65/2 zgr, 65/3 zgr, sve k.o. Barban, tužitelja Kontošić Zlatka, Rabac, protiv tuženika – stečajnog dužnika, uz sudjelovanje umješaca na strani tuženika i to Općina Barban, Croatia osiguranja d.d. i OTP banke d.d.

Za dan 27. travnja 2022. godine zakazano je ročište za pokušaj mirnog rješavanja spora.

2. Pred Trgovačkim sudom u Pazinu u tijeku je parnični postupak, poslovni broj **P-23/2020** tužitelja Brionka d.d. Pula, Tršćanska 35, OIB: 45422293596 protiv 1. tuženika ISTRIA REAL ESTATE S.a.r.l., Luksemburg, 26 Boulevard Royal, OIB: 45422293596 i 2. tuženika ovdje stečajnog dužnika, a radi proglašenja nedopuštenom ovrhe koja se vodi pred Općinskim sudom u Puli pod posl.br. **Ovr-3518/2016** na k.č.br. 1398/3 i 1398/4 upisanim u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula.

Stečajni dužnik podnio je odgovor na tužbu dana 30. ožujka 2020. godine osporavajući u cijelosti tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja.

Dana 29. srpnja 2021. godine donesena je presuda kojom se odbija tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti. Protiv navedene presude tužitelj je izjavio žalbu.

3. Pred Trgovačkim sudom u Pazinu pokrenut je parnični postupak pod poslovnim brojem **P-264/2021** u pravnoj stvari tužitelja BRIONKA – TRGOVINA d.o.o. Pula, Tršćanska 35 protiv tuženika VALAMAR RIVIERA d.d. Poreč, PULJANKE BRIONKE d.o.o. u stečaju te ovdje stečajnog dužnika, a radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, a koja ovrha se vodi pod poslovnim brojem Ovr-210/2019 nad nekretninom k.č.br. 276/Z (E-5) upisano u zk.ul. 78 k.o. Rovinj, a koja nekretnina nije u vlasništvu ovdje stečajnog dužnika.

Ovršni postupci na nekretninama:

1. Ovršni postupak pred Općinskim sudom u Puli, poslovni broj **Ovr-3518/2016** u pravnoj stvari ovrhovoditelja Istra Real Estate, Luksemburg, OIB: 70575709582 protiv 1. ovršenika – stečajnog dužnika i 2. ovršenika Brionka d.d., OIB: 4542293596, radi ovrhe na nekretninama označenim kao kč.br. 1398/3, 1398/4, 1399/2, 1403/1, 1604/8, 1605/10, 1401, 1402 i 1406 sve k.o. Pula.

Naime u vlasništvu stečajnog dužnika su **k.č.br. 1398/3 i k.č.br. 1398/4** k.o. Pula dok ostale čestice su u vlasništvu 2. ovršenika.

2. Ovršni postupak pred Općinskim sudom u Puli, Stalna služba u Rovinju, poslovni broj **Ovr-210/2019** u pravnoj stvari ovrhovoditelja: Valamar Riviera d.d. Poreč, Stancija Kaligari 1, OIB: 36201212847 protiv 1. ovršenika ovdje stečajnog dužnika i 2. ovršenika Puljanka - Brionka d.d. Pula, Tršćanska 35, OIB: 54957281859 radi ovrhe na nekretnini kč.br. 276/Z 1. ETAŽA, podul. 1, zk.ul.78 k.o. Rovinj, **a koja nekretnina nije u vlasništvu ovdje stečajnog dužnika.**

Preostale nekretnine za prodaju

Nekretnine koje preostaje unovčiti u ovom stečajnom postupku su sljedeće:

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 opisano u ovom i ranijim Izvješćima.

2) Stancija Barbariga:

- **k.č.br. 552/3** Dvorište površine 11008 m2, **k.č.br. 1433/zgr** Gospodarska zgrada površine 1087 m2, **k.č.br. 1434/zgr** Gospodarska zgrada površine 227 m2 sve upisano u zk.ul. 19763 k.o. Vodnjan

- **k.č.br. 549/4** Voćnjak površine 856 m2 i **k.č.br. 553/5** Cesta površine 1892 m2 oboje upisano u zk.ul. 5866 k.o. Vodnjan

Navedene nekretnine procijenjene su od strane stalnog sudskog vještaka Suada Kadrića dana 29. srpnja 2020. godine i to:

- **k.č.br. 552/3** na iznos od 6.740.000,00 kn
- **k.č.br. 1433/zgr** na iznos od 2.617.000,00 kn
- **k.č.br. 1434/zgr** na iznos od 418.000,00 kn
- **k.č.br. 549/4** na iznos od 640.000,00 kn
- **k.č.br. 553/5** na iznos od 843.000,00 kn

Sukladno očitovanju razlučnog vjerovnika Istarske kreditne banke Umag d.d. od 17. lipnja 2020. godine stečajni upravitelj predlaže da se k.č.br. 552/3, 1433/zgr, 1434/zgr i 553/5 prodaju kao cjelina dok da se k.č.br. 549/4 prodaje zasebno sve sukladno procjeni stalnog sudskog vještaka Suada Kadrića.

3) Izvanknjižno vlasništvo Puljanke koje je točno navedeno u prilogu.

Prilog: Izvanknjižno vlasništvo Puljanke

II. STANJE STEČAJNE MASE

PRIMITCI		IZDATCI	
Zakupi	10.631.520,75	Plaće radnika	6.210,70
Zakupi zaračunati do dana stečaja naplaćeni u stečajnom postupku	659.290,72	Plaćanje PDV	2.454.502,12
Režije zaračunate do dana stečaja naplaćene u stečajnom postupku	4.892,13	Režijski troškovi i komunalije	2.564.757,23
Primitci od prefakturiranja režijskih troškova	1.830.906,79	Računovodstvene, analitičke i savjetodavne usluge, usluge revizije, odvjetnika i pristojbe	899.576,60
Prijenos sa računa sudskog depozita po ovrsi	53.423,53	Uredski materijal	25.717,85
Kamate	14.980,12	Drugi dohodak	84.252,19
Prijenos sa računa OTP banke	22.987,16	Ostali izdatci – poštarina, naknada banci, SKDD, FINA, javna objava	103.472,25
Naplata po ovr.305/07 Đ.Racan	4.233,48	Usluge izmještanja vozila, čišćenje i premještanje	163.668,75

		arhive i skladišta, izmjena gl.prekidača, sanacija gl.vod.cijevi, otklanjanje šteta	
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	100.701,97
Uplata Atlija d.o.o. za OSA	9.375,00	FINA-uplata za javne dražbe	29.600,00
Uplata po predračunu Gradnja Kovačević	18.750,00	Demontaža i izmještanje opreme iz Marketa Banjole – WART METAL	17.500,00
Uplata po predračunu Istra d.d.	6.645,65	Isplata tražbina iza pok.Nade Šetić – I viši ispl.red	3.631,67
Naplata po zd.ov- 16179/07 L.Lorencin	5.640,17	II dohodak sudskog vještaka gra.struke – procjena nekretnina – bruto 2 iznos	31.175,00
FINA – povrat sredstava	60,00	I djelomična dioba I višeg	2.116.558,11

		ispl.reda	
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 – uplata šteta	15.440,00		
Euroherc – povrat premija do predaje imovine u posjed kupcima	10.348,49		
FINA – Uplata troška po obračunima stečajnog upravitelja po 4 javne dražbama	2.244.624,63		
UKUPNO	15.727.253,91	UKUPNO	8.684.388,92
		Stanje računa na dan izvješća	7.042.864,99

Stanje žiro računa na dan 28.03.2022. iznosi 7.042.864,99 kuna.

Prilog: Promet po žiro računu

Na dan pisanja ovog izvješća prodane su putem elektroničke javne dražbe pri Financijskoj agenciji i ovršnog postupka sveukupno 18 skupina nekretnina, a kako je to opisano u točki 1.1. ovog Izvješća.

Nadalje zbog velikog broja pokretnina (cca 1.000 stavaka) koje su uglavnom knjigovodstvene vrijednosti 0,00 kn, iste u realnosti nisu za prodaju zbog starosti i nefunkcionalnosti. Naime inventurna komisija je ranije popisala i pokretnine koje su bile u vlasništvu zakupaca, a i one koje su prodane zakupcima prije otvaranja stečajnog postupka, a

nisu bile isknjižene. Dokaz lošeg stanja pokretnina je bila i nezainteresiranost kupaca nekretnina gdje su se one nalazile za kupnjom istih.

Također kod demontaže pokretnina - inventara iste su se raspale, te se više ne mogu dovesti u funkciju jer su tehnološki zastarjele. Stečajni upravitelj je za demontažu i uklanjanje pokretnina angažirao stručne osobe.

Obzirom da stečajni dužnik nema više nekretnina u kojima bi mogao pohraniti predmetne pokretnine predlaže se da se, zbog uštede, imenuje komisija koja će popisati pokretnine i procijeniti što je moguće izložiti prodaji, a što je neuporabljivo u trgovačkoj djelatnosti.

Sve ostale pokretnine predlaže se da procjeni sudski vještak, te da se prodaja vrši putem sudačke mreže.

Za sada pokretnine će biti pohranjene u prostorima u vlasništvu trgovačkog društva Orbis d.o.o., koji je i značajni dužnik stečajnog dužnika, te će se i na taj način dio duga podmiriti.

Stečajni upravitelj ranije je dostavio u stečajni spis tri ponude za izlučivanje, pohranu i digitalizaciju arhivske građe Puljanke d.d., a s obzirom na činjenicu da se radi o značajnim novčanim sredstvima predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika u pogledu odluke o najpovoljnijoj ponudi.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj predlaže sazivanje skupštine vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o tri ponude za izlučivanje, pohranu i digitalizaciju arhivske građe Puljanke d.d. u stečaju

2. Donošenje odluke o načinu prodaje nekretnina Puljanke d.d. u stečaju i to:

- Stancija Barbariga:

k.č.br. 552/3 Dvorište površine 11008 m2, **k.č.br. 1433/zgr** Gospodarska zgrada površine 1087 m2, **k.č.br. 1434/zgr** Gospodarska zgrada površine 227 m2 sve upisano u zk.ul. 19763 k.o. Vodnjan

- **k.č.br. 549/4** Voćnjak površine 856 m2 i **k.č.br. 553/5** Cesta površine 1892 m2 oboje upisano u zk.ul. 5866 k.o. Vodnjan

- **Monte Capolletto 2, Pula** – prodaja nekretnine koja nije upisana u zemljišnim knjigama

k.o. Pula, k.č.br. 4632/zgr, u naravi zgrada i dvorište, površine 1.137,00 m2

U naravi je riječ o zgradi i dvorištu koji se nalaze na adresi Monte Cappelletto 2, a koja nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu za K.O. Pula.

3. Donošenje odluke o načinu prodaje izvanknjižnog vlasništva Puljanke d.d.

4. Donošenje odluke o načinu unovčenja dionica Puljanke d.d. u stečaju u trgovačkom društvu Istra d.d. i poslovnih udjela u trgovačkom društvu Uvala nekretnine d.o.o.
5. Donošenje odluke o načinu provođenja II. djelomično diobe vjerovnicima I. višeg isplatnog reda s obzirom na stanje žiro računa stečajnog dužnika (postotak namirenja ovisi o odluci skupštine vjerovnika o tri ponude za izlučivanje, pohranu i digitalizaciju arhivske građe Puljanke d.d. u stečaju)
6. Donošenje odluke o načinu prodaje još neunovčenih pokretnina stečajnog dužnika.

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