

Obrazac 20
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA

TRGOVAČKOM SUDU U RIJECI

poslovni broj St-228/2019

Stečajni dužnik: SANING d.o.o.

Sjedište: Umag, Siparska 21

OIB 02315159182

**•I.TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA OD 30.09.2019 DO
16.12.2020.**

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 30.kolovoza 2019.godine pod poslovnim brojem St-228/19 otvoren je stečajni postupak i imenovan sam za stečajnog upravitelja SANING d.o.o. sjedište,Umag, Siparska 21,OIB 02315159182.

Istim rješenjem pozvani su vjerovnici na prijavu tražbina stečajnom upravitelju , a stečajni upravitelj je sastavio prijavu tražbina sa namjeravanim očitovanjima o pojedinim tražbinama objavljenim 6.studenog 2019 n oglasnoj ploči suda i dopuni od 8.studenog 2019.

Napravljen je pečat pravne osobe u stečaju i otvoren račun stečajnog dužnika u Zagrebačkoj banci d.d. HR IBAN 5823600001102816285 .

Nastavljeni su ugovori o najmu stanova sa najmoprincipima:

Barbara Marinac OIB 74624887475 na k.č.br. 1020/1 stan br. 2 prvi kat za iznos mjesečnog najma od protivrijednost HKN od 300 €

Davor Dretvić osobna iskaznica br. 113423712 izdana po PP Županja iz Županje,Braće Radić 23 na k.č.br. 1020/2 stan br.2 prvi kat za iznos HKN protivrijednosti od 350 €,plaća tri mjeseca unaprijed

Najmoprincipi plaćaju sve režijske troškove stana najam će biti produžen do prodaje stanova ili otkaza ugovora.

Za potrebe najma zaključen je ugovor o isporuci električne energije sa HEP Operator distribucijskog sustava Elektroistra Pula OIB46830600751. i ugovor o vodnim priključcima za izgrađene stanove sa Istarski vodovod d.o.o Ispostava Umag Na poziv porezne uprave predana je prijava poreza na dobit do otvaranja stečajnog postupka.

Rješenjem stečajnog suca od 04.prosinca 2019 utvrđene su tražbine prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 20.467,95 kn koje namirene prvom djelomičnom diobom te drugog višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 5.943.313,19 kn

Osporene su tražbine po stečajnom upravitelju vjerovnika sa ovršnom ispravom Grad Umag za iznos od 406.067,00 stečajni upravitelj je pokrenuo parnicu radi osnovanosti osporavanja.

Svojstvo vjerovnika prestalo je

1.IVAN MANDLI ,Čakovec,Otona Zupančića 3

2.H-ABDUCO d.o.o. za iznos od 300.000,00 kn

3.HETA ASSET RESOLUTION AG iznos 300.000,00 kn

4.ADDIKO BANK d.d.za iznos od 653.600,00kn

U odnosu na vjerovnika .Adriatic Assets d.o.o. prestala je tražbina za iznos veći od 80.609.315,62 kn (ovršna isprava) budući vjerovnik se odrekao tražbine s osnova parničnog troška temeljem izjave o odricanju u parničnom predmetu P-1/2018.

Trgovačkog suda u Pazinu po sporazmu sa stečajnim upraviteljem u vezi okončanja ovog postupka. Vjerovnicima pod 2-4 je prestao status u cijelosti po istoj osnovi, dok je vjerovnik pod1 isplaćen kao vjerovnik prvog višeg isplatnog reda u cijelosti.

Adria Commodities d.o.o (slijednik Adriatic Assets) istupio je dio svoje tražbine Ugovorom od 02.11.2020. u iznosu od 2.638.686,00 kn novom vjerovniku Vester Valis d.o.o OIB 59251477753 zajedno sa pripadajućim sredstvima osiguranja na dvije nekretnine u k.o. Umag i to z.k.ul 5646 i 5647 tako da sada tražbina Adria Comodiities d.o.o je umanjena zajedno sa pripadajućim zložnim pravom za iznos 2.638.686,00 kn tako da sada iznosi **77.970.629,62 kn** provedbom, *a Sporazuma o izvansudskoj nagodbi od 14.rujna 2020.* tražbina stečajnog dužnika će se dodatno umanjiti u odnosu na vjerovnika za cjelokupnu tražbinu po presudi Trgovačkog suda Rijeci SS u Pazinu Pu P-1198/2015 od 07.srpnja 2011.za dodatnih 15.484.859,75 kn (iznos utvrđen prema obračunu na dan Sporazuma)

II.STANJE STEČAJNE MASE A IMOVINA

Postupak prodaje nekretnina određen rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Bujama-Buie (ranije Općinski sud u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama-Buie), 6 Ovr-94/2018-2 od 16. siječnja 2018. nastaviti će se u stečajnom postupku i to u odnosu na nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Bujama-Buie,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5297, kč. br. 1055/7 opisana kao oranica površine 165 m²,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 4432, kč. br. 1020/5 opisana kao oranica površine 15 m²,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5302 kč.br. 1051/2 opisana kao vinograd površine 111 m², kč.br. 1051/1 opisana kao vinograd površine 165m², ukupne površine 276 m²,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 1984 kč.br. 1053/1 opisana kao oranica površine 605 m², kč.br. 1053/2 opisana kao oranica površine 658 m², kč.br. 1053/3 opisane kao oranica površine 680 m², kč.br. 1053/4 opisana kao oranica

površine 739 m², kč.br. 1053/5 opisane kao oranica površine 699 m², kč.br. 1053/6 opisana kao oranica površine 15 m², ukupne površine 3396m²,
- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5715 kč.br. 1052/9 opisana kao oranica površine 363 m², kč.br. 1052/10 opisana kao oranica površine 280 m², kč.br. 1052/11 opisana kao oranica površine 664 m², ukupne površine 1307m²,
- nekretnina upisana u zk.ul. br. 5129 kč.br. 1020/4 opisana kao kuća površine 96 m² i dvorište površine 101 m², ukupne površine 197m² i to:
2 1 St-228/2019-54 1 Ovr-4/2020-2 Suvlasnički dio: 29/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: Poseban dio nekretnine oznake "B" - stan na

1. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan žutom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lode, spavaće sobe i kupaoalice ukupne korisne površine 70,60 m² sporedni dijelovi na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadajuće parkirno mjesto (vanjsko) P2 površine 11,00 m²,

- Suvlasnički dio: 38/100 etažno vlasništvo (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: Poseban dio nekretnine oznake "C" - stan na 2. katu zgrade s galerijom, u planu posebnih dijelova zgrade obojan plavom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lode, spavaće sobe, kupaoalice i galerije ukupne korisne površine 97,80 m² sporedni dijelovi na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadajuće parkirno mjesto (vanjsko) P3 površine 11,00 m²,
- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5298 kč.br. 1052/3 opisana kao oranica površine 588 m²,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5623 kč.br. 1055/2 opisana kao oranica površine 1286 m²,

- nekretnina upisana u k.o. Umag zk.ul. 5622 kč.br. 1018/6 opisana kao oranica površine 742 m²,

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk. ul. 5646 kč.br. 1020/2 opisana kao dvorište površine 91 m², opisane kao stambena zgrada površine 96 m², ukupne površine 187m² i to:

-Suvlasnički dio: 29/100 etažno vlasništvo (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade prvi kat. Poseban dio nekretnine oznake "B"- stan na 1. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan žutom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe i kupaoalice, ukupne korisne –površine 70,78 m². Sporedni dio na koji se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela stana je parkirno mjesto (vanjsko) P2 površine 11,00 m²,

– nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5647, kč.br. 1020/1 opisane kao

dvorište površine 91 m², opisane kao stambena zgrada površine 96 m², ukupne površine 187m² i to:

- Suvlasnički dio 29/100 etažno vlasništvo (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: "B" - stan na 1. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade, obojan žutom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe i kupaoalice ukupne korisne površine 71,35 m², sa pripadajućim parkirnim mjestom P2 površine 11,00 m²,

– nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5650 kč.br. 1019/2 opisana kao

3

dvorište površine 91 m², opisana kao stambena zgrada površine 96 m², ukupne površine 187 m² i to:

- Suvlasnički dio: 38/100 etažno vlasništvo (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: Posebni dio nekretnine oznake "C" - stan na 2. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan plavom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe, kupaoalice i galerije, ukupne korisne površine 99,63 m², sa pripadajućim parkirnim mjestom P3 površine 11,00m²,
3 1 St-228/2019-54 1 Ovr-4/2020-2

- nekretnina upisana u k.o. Umag, zk.ul. 5649 kč.br. 1019/4 opisana kao kuća površine 96 m², opisana kao dvorište površine 103 m², ukupne površine 199 m² i to:

- Suvlasnički dio: 29/100 etažno vlasništvo (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: "B" - stan na 1. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan žutom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe i kupaoalice ukupne korisne površine 71,29 m², sa pripadajućim parkirnim mjestom P2 površine 11,00 m²,

–Suvlasnički dio: 38/100 etažno vlasništvo (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: "C" - stan na 2. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan plavom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe, kupaoalice i galerije ukupne korisne površine 98,97 m², sa pripadajućim parkirnim mjestom P3 površine 11,00 m².

Donijet će se zaključak o prodaji u stečajnom postupku

**NOVČANA SREDSTVA na računu dužnika na dan 30.11.2020.
iznosi 57.158.04 (izvodi privitak)**

| | 31.12.2019. 2019 | 30.11.2020. 2020 |
|---|---------------------|---------------------|
| GODINE | | |
| vodni priključak: - | | 2099,48 |
| nagrada i stvarni troškovi stečaj. upravitelja: - | | 10.912,00 |
| pristojba na žalbu: | | 200,00 |
| pristojba na presudu | | |
| zbog odricanja - | | 1.250,00 |
| pristojba na prijedlog za privremenu mjeru: | | 200,00 |
| pristojba na odgovor na tužbu: | | 2.500,00 |
| pristojba na tužbu: | 2.205,50 | 2.205,50 |
| sudski troškovi: | | 4.511,00 |
| Knjigovodstvene | | |
| usluge | 1.250,00 | 13.375,00 |
| usluga javnog bilježnika: | | 47,50 |
| Naknada banke | 86,4 | 1115,58 |
| Neto plaće - | | 18.746,79 |
| doprinosi i honorar ugovora o djelu: | | 3992,13 |
| UKUPNO RASHODI : | 3.541,90 | 61.154,98 |
| Prihodi od najma | 24.083,25 | 52.190,00 |
| prihodi od kamate - | | 1,51 |
| naknada troškova | 52.806,16 | - |
| postupka - Umag | | |
| UKUPNI PRIHODI: | 76.889,41 | 52.191,51 |

U Poreču, 30.11.2020.

IV SUDSKI POSTUPCI DUŽNIKA

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

P-487/2020

Tužitelj GRAD UMAG

Tuženici: SANING d.o.o u stečaju

FORUM-PROJEKT d.o.o

radi. Utvrđenja ništetnosti ugovora o cesiji

Postupak u okviru prethodnoih očitovanja stranaka

Tužbeni zahtjev osporen

P-497/2020

Tužitelj :SANING d.o.o u stečaju

Tuženik: FORUM-PROJEKT d.o.o

radi pobijanja pravnih radnji

Postupak u okviru prethodnoih očitovanja stranaka

P-551/2019

Tužitelj: SANING d.o.o u stečaju

Tuženik: Grad Umag

radi osporavanja tražbine vjerovnika sa ovršnom ispravom

Donijeto je rješenje o presumiranom povlačenju tužbe protiv kojeg je uložena žalba tužitelja .spis na VTS-u povodom žalbe tužitelja

Odbijena žalba tužitelja uloženi prijedlog za dopuštenje revizije

OPĆINSKI SUD U PAZINU Stalna služba u Bujema

P-2406/2019

Tužitelj: MARTINA ŽUPANČIĆ

Tuženik SANING d.o.o u stečaju

radi smetanja posjeda

održano ročište u 02.12.2020. u 12 sati, određen zastoj postupka radi mirnog rješenja spora

Ostali postupci okončani su skladu s usvojenim odlukama skupštine i zaključenom nagodbom sa Adria Commodities d.o.o i Gradom Umag koja je objavljena tijekom pripreme skupštine od 31.kolovoza 2020, ovršni postupci su prekinuti, temeljem zakona, a u upravnim sporovima povodom vođenja predstečajne nagodbe stečajni dužnik je povukao tužbu nakon pravomoćnosti rješenja o otvaranju stečajnog postupka

V.RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI

Vezano za rješenje o izvedenom stanju (legalizaciju) za nekretnine stečajnog dužnika izvješten sam od Grada Umag da su podnijeti uredni zahtjevi te da čekaju red na rješavanje, a kad bi to moglo biti na poseban upit još nisam dobio odgovor.

Održano je ročište 02.lipnja 2020. radi utvrđenja vrijednosti nekrenina koje će se prodati u postupku elektronske javne dražbe sukladno ranijoj odluci skupštine o načinu unovčenja imovine.

Nastavno će se voditi predmetni parnični postupci i poduzimati u suradnji sa Financijskom agencijom i sudom radnje unovčenja imovine.

Održana je skupština vjerovnika 02.prosinca 2020 na kojoj je donesena odluka:

1/ o prijedlogu vjerovnika Klaudija Zankole za ovrhu djelomične tražbine presude Pu P-1198/11 Trgovačkog suda u Rijeci SS u Pazinu od 07.srpnja 2011. (odluka je negativna)-punomoćnica odvjetnica Martina Benolić je tražila poništenje odluke temeljem čl.108 SZ-a -prijedlog je odbijen

2/o prihvatanju vrijednosti nekretnina u postupku prodaje (biti će objavljen zaključak o prodaji)

3/ zatraženo obavijesti stečajnog upravitelja o slijedećim okolnostima: (**pitanja vjerovnika**)

a/ umanjenje imovine nad dobavljačima od strane bivšeg zakonskog zastupnika Ivana Mandli

Na ovu okolnost izvršen je uvid u plan restrukturiranja dužnika predložen u postupku predstečajne nagodbe i financijska izvješća priložena prijedlogu. Razvidna su odstupanja u popisu obveza i predloženom planu financijskog i operativnog restrukturiranja protivno načelima Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi budući su vjerovnici stavljeni u nejednak položaj primjnom arbitrarnih kriterija dužnika, no kako postupak predstečajne nagodbe nije uspješno okončan vjerovnici su u stečajnom postupku prijavili svoja potraživanja koja su sva što se tiče dobavljača priznata stoga eventualne nepravilnosti tijekom postupka predstečajne nagodbe nisu imale posljedica na prava vjerovnika u stečajnom postupku.

b/ o postojanju razlučnog prava Klaudija Zankole i izlučnog prava IVANA MANDLI na pojedinim nekretninama

Vjerovniku Klaudiju Zankoli priznata je tražbina u cijelosti u vezi koje se vodio spor pri Općinskom sudu u Puli pod posl. br P-994/2012 sada (P-1589/2019) koji je u prekidu. Rješenjem istog suda u postupku osiguranja donijeta je mjera osiguranja-privremena mjera zabrane raspolaganja dužniku nekretninom 1055/2 z.k.ul 5623 k.o. Umag pod posl br Ovr-2385/2014 zabilježena 29.12.2014. rješenjem zemljišnoknjižnog odjela Buje pod posl br. Z-5796/14.

Privremenim mjerama zabrane raspolaganja osigurava se zabrana dužniku da u visini osigurane tražbine ne bi umanjio ili otuđio svoju imovinu što bi kasnije otežalo naplatu vjerovnika što u stečajnom postupku nema pravnog učinka budući je stečaj generalna ovrha svih vjerovnika koji prijavljuju svoje tražbine i prema mogućnostima se namiruju srazmjerno visini svojih tražbina, a imovina se unovčava prema pravilima stečajnog postupka.

Dakako, da predlagatelj osiguranja **Klaudijo Zankola nije založni vjerovnik i nema temeljem donešene privremene mjere pravo odvojenog namirenja u stečajnom postupku -razlučno pravo.**

Isto tako valja odgovoriti i na upit vjerovnika IVANA MANDLI zašto prijavljeno izlučno pravo na nekretnini 1019 k.o Umag stan na 2 katu C nije ispitano?"

Razlučna i izlučna prava stečajni upravitelj unosi u tablicu onako kako su prijavljena od strane vjerovnika, te se ne ispituju pa izostanak prijave ili (ne) uvrštavanje u tablicu stečajnog upravitelja nema značaj (ne) postojanja razlučnih i izlučnih prava. Stečajni upravitelj ovlašten je pokrenuti parnicu radi brisanja ili zatražiti brisanje već upisanih založnih prava ako su ispunjene zakonske pretpostavke no nikako nije ovlašten niti ima mogućnosti svojim dispozicijama konstituiranja pojedinih razlučnih prava i izlučnih prava,

c/ tražbina po pravomoćnoj presudi P-1025/11 od 27.03.2015.

Vjerovnik Grad Umag je prijavio tražbinu s osnova komunalnog doprinosa u iznosu od 406.067,35 kn te izjavio prijeboj s tražbinom po pravomoćnoj presudi P-1025/11 od 27.03.2015. za iznos 377.051,00 kn uvećan za kamate .

Tražbina vjerovnika je osporena i vodi se postupak povodom prijedloga za dopuštenje revizije tužitelja na Vrhovnom sudu Republike Hrvatske .

U međuvremenu je pokušana nagodba među stranama te je takav prijedlog nagodbe bio prezentiran na skupštini vjerovnika po kojoj je trebalo prebiti potraživanja a Grad Umag bi platio razliku s osnova kamate,stečajnom dužniku, no do toga nije došlo jer je Forum -Projekt d.o.o proveo ovrhu protiv Grada Umaga na telemju ugovora o cesiji iz 2015 g.

Poradi navedenog stečajni dužnik po odoebrenju stečajnog suca pokrenuo je parnicu protiv FORUM -PROJEKT d.o.o radi pobijanja pravnih radnji koja se vodi pod posl br P-497/2020, a Grad Umag je tužio pod pol br P-487/2020 Saning d.o.o u stečaju i FORUM -PROJEKT d.o.o kao jedinstvene suparničare radi utvrđenja ništetnosti ugovora o cesiji.

Poradi navedenog ovrha nije pokrenuta kraj okolnosti da je Grad Umag za istu tražbinu jednom izjavio prijeboj, drugi puta je ovršen od strane FORUM-PROJEKT d.o.o i da je rok za podnošenje predmtne ovrhe još gotovo devet godina.

Oportuno je sačekati ishod svih postupaka kamata teče, a za Grad Umag nije bojazan da će postati insolventan

d/ mogućnosti brisanja založnih prava na nekretninama 1055/2, 1018/1,1018/2 1018/3,1018/4,1018/5,1018/6 k.o. Umag

Stečajni dužnik ne posjeduje isprave podobne za brisanje postojećih založnih prava na nekretninama protiv sadašnjih nositelja. Spomenuto pismo namjere Hypo Alpe Adria Bank d.d. ne daje takve mogućnosti jer sljednici tražbine i sredstava osiguranja negiraju da su takvu eventualnu obvezu preuzeli već samo tražbinu i sredstva osiguranja.

U Rijeci, 16.prosinca 2020.

Stečajni upravitelj

