

GLUMINA GRADNJA d.o.o.  
Andrije Hebranga 11  
Zagreb  
OIB: 69468793973

**GLUMINA BANKA d.d. u stečaju**

**Stečajna upraviteljica Anamarija Ivanković**

Poštovana,

I Dana 21. srpnja 2020. godine zaprimila sam prijedlog društva Jadranski naftovod d.d. koji Vam dostavljam u prilogu, a kojim ukratko predlažu sljedeće:

- da se između JANAF-a i društva Glumina gradnja od 01.10.2020. godine zaključi novi sporazum kojim će se prema zakonima Ruske Federacije omogućiti izvršenje ovrhe u izvansudskom postupku nad predmetom hipoteke tako da vjerovnik predmet hipoteke ostavi sebi, čime bi JANAF stupio na mjesto vlasnika predmetne nekretnine umjesto društva Glumina gradnja i na koji način bi se namirio taj dio potraživanja.
- da se za vrijeme trajanja predmetnog postupka pred tijelima Ruske Federacije, do prijenosa vlasništva, sporazumom i dalje regulira podmirivanje troškova kao i do sada, te da se nastavi s prodajom nekretnine bez obzira na male šanse za realizaciju iste
- Da navedeni sporazumni prijenos vlasništva realizira bez određivanja paušalnih troškova (kako je to ugovoreno odredbom članka 2. svaka 4. postojećeg Sporazuma) već da se uzmu u obzir samo realni troškovi prijenosa prava vlasništva, kao i troškovi koji nastanu do trenutka navedenog prijenosa, a sve iz niže navedenih razloga koji su posljedica novonastalih okolnosti:

1) u predloženom postupku neće doći do realne prodaje predmetne nekretnine već samo do prijenosa prava vlasništva na vjerovnika iz kojeg razloga prema našem mišljenju neće nastati realni troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava ili unovčenja založnog prava;

2) tržišna vrijednosti predmetne nekretnine je smanjena u odnosu na razdoblje prije pandemije, što je posljedično dovelo i do smanjenja vrijednost zaloga iz kojega se može namiriti ukupna tražbina JANAF-a;

3) odredbom čl. 421 važećeg Stečajnog zakona propisano je da ako vjerovnik djelomično namiri svoje tražbine u posebnom stečajnom postupku koji je protiv dužnika otvoren u nekoj trećoj državi, a kojim je obuhvaćena samo imovina dužnika u toj trećoj državi, on smije zadržati stečeno. Primljeno će se, nakon odbitka troškova koje je vjerovnik imao u ostvarivanju namirenja u tom stranom posebnom stečajnom postupku, uračunati u stečajnu kvotu koja mu pripada u posebnom stečajnom postupku u Republici Hrvatskoj. Toga uračunavanja neće biti ako je vjerovnik djelomično namirenje tražbina u tom stranom posebnom stečajnom postupku ostvario

kao razlučni vjerovnik ili na temelju dopuštenoga prijeboja. Ovakve odredbe se analogno primjenjuju i kada je vjerovnik djelomično namirio svoju tražbinu u ovršnom postupku u trećoj državi.

II Napominjem da je sukladno odluci odbora vjerovnika u stečajnom postupku Glumina banke d.d., od dana 20. lipnja 2018. godine sklopljen Sporazum s Jadranskim naftovodom d.d. sadržaja koji je objavljen na e oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zagrebu, dana 18. lipnja 2018. godine.

U Sporazumu o međusobnim pravima i obvezama, zaključenom dana 09. srpnja 2018. godine u članku 2. je navedeno da će Jadranski naftovod d.d. biti dužan podmirivati troškove za redovno poslovanje predstavništva Glumina gradnje d.o.o., te društva Glumina gradnje d.o.o. u Zagrebu. Nadalje u članku 2. stavku 2. Sporazuma je navedeno da će nakon prodaje Nekretnine Janaf isplatiti društvu Glumina gradnja d.o.o., iznos od 5 % od postignute prodajne vrijednosti nekretnine, te daljnji iznos stvarno nastalih troškova unovčenja Nekretnine, ukoliko takvih bude, kao i eventualne troškove poreza.

Napominjem da je dana 02. svibnja 2018.g. potpisan Sporazum sadržaja identično određenog pravomoćnom i ovršnom presudom Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. P-2513/2007, od dana 08. prosinca 2009. godine.

Dana 19. studenog 2019. godine, Vrhovni sud Republike Hrvatske je donio presudu kojom je odbijena revizija društva Glumina gradnja d.o.o. kao tuženika protiv presude Visokog trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj PŽ-4109/2011 od 13. svibnja 2015. godine, kao neosnovana.

III Budući društvo Jadranski naftovod d.d., radi značajno promijenjenih okolnosti, predlaže sklapanje novog Sporazuma koji nije u skladu s odlukom Odbora vjerovnika od dana 20. lipnja 2018. godine, te kojim bi se društvu Glumina gradnja d.o.o. uskratila isplata iznosa od 5 % od postignute prodajne vrijednosti nekretnine dostavljam Vam navedeni prijedlog Janaf-a kako biste donijeli odluku da li ćete takav prijedlog staviti na dnevni red Odbora vjerovnika.

IV Slijedom navedenog, mišljenja sam da uzevši u obzir sljedeće:

- da je proglašenjem pandemije izazvane korona virusom, a koja je započela u veljači 2020. godine i traje i do dana izrade izvješća više od 50 % zakupnika u Moskvi otkazalo zakup što je dovelo do obustave bilo kakvih prihoda od zakupa iz razloga što je jedan od suvlasnika koji održava nekretninu te naplaćuje zakupnine OOO „H.A.ELEKTORSPETSSTROY“ obustavio isplatu zakupnina Glumina gradnji Moskva, pozivajući se na Ugovor od dana 22.07.1997. godine o financijskom održavanju poslovne zgrade na adresi Balakirevsky per 19, Moskva, u kojem je dogovoreno da se u periodu nedostataka financijskih prihoda od zakupnina, suvlasnici obvezuju pokrivati troškove u skladu s njihovim udjelima u nekretnini.
- Da je iznos nepodmirenih obveza predstavništva u Moskvi cca 33.400,00 eura, tako da predstavništvu prijeti blokada, te otvaranje stečajnog postupka, do kojeg neće doći samo ako Janaf d.d. podmiri nastale obveze

- Da društvo Janaf d.d. podmiruje troškove poslovanja društva Glumina gradnja d.o.o. temeljem potpisanog Sporazuma,
- Da je ekonomska situacija u Ruskoj Federaciji radi proglašene pandemije utjecala na smanjenje vrijednosti nekretnina, te nemogućnost njihovog unovčenja.

treba odbiti prijedlog sklapanja ovakvog sporazuma te predložiti sljedeće:

- Da se napravi nova procjena vrijednosti nekretnine kojom bi se utvrdila tržišna vrijednost obzirom na promijenjenu ekonomsku situaciju u Ruskoj Federaciji;
- Da se pristane na sklapanje Sporazuma između društva JANAF-a i društva Glumina gradnja kojim će se prema zakonima Ruske Federacije omogućiti izvršenje ovrhe u izvansudskom postupku nad predmetom hipoteke tako da vjerovnik predmet hipoteke ostavi sebi, čime bi JANAF stupio na mjesto vlasnika predmetne nekretnine umjesto društva Glumina gradnja, ali uz uvjet da do stjecanja vlasništva podmiruje i dalje:
  - o sve troškove poslovanja društva Glumina gradnja d.o.o., Zagreb,
  - o sve troškove koji se po dospelosti ne mogu namiriti iz zakupnina predstavništva Glumina gradnje u Moskvi
  - o troškove zatvaranja predstavništva, te plaćanja poreza i ostalih obveza vezanih za unovčenje nekretnine te zatvaranje predstavništva nakon što se unovči jedina imovina društva Glumina gradnje u Ruskoj Federaciji
  - o da Jadranski naftovod d.d. položi na depozit poslovne banke po izboru ugovornih strana iznos od 5 % od tržišne vrijednosti nekretnine prema novoj procjeni, u trenutku sklapanja Sporazuma, a od kojeg iznosa će se odbiti troškovi koje je Janaf d.d. namirio od dana 20. lipnja 2018. godine (dana sklapanja Sporazuma) do dana kada će se izvršiti prijenos vlasništva na predmetnoj nekretnini u Ruskoj Federaciji.
- Ukoliko Janaf pristane na prijedlog za sklapanje ovakvog Sporazuma, predlažem da tada Odbor vjerovnika donese odluku da li se može sklopiti Sporazum sa takvim sadržajem.

V Činjenica je da će predstavništvo Glumina gradnje u Ruskoj Federaciji završiti u blokadi, a potom i u stečaju ukoliko Janaf ne podmiri obveze za poreze, zemljište i ostale obveze. U tom slučaju društvo Janaf kao razlučni vjerovnik može u stečajnom postupku koji se provesti postati vlasnikom predmetne nekretnine, ovisno o propisima kojima je reguliran stečajni postupak u Ruskoj Federaciji.

Ukoliko se sklopi Sporazum sadržaja kao pod IV podmirit će se svi troškovi predstavništva u Ruskoj Federaciji, kao i troškovi zatvaranja predstavništva nakon unovčenja imovine, podmirit će se svi troškovi poslovanja Glumina gradnje d.o.o., a Glumina gradnja d.o.o. dobiti uplatu razlike iznosa od 5 % tržišne vrijednosti nekretnine umanjene za plaćene troškove.

VI Slijedom navedenog, budući je situacija u Ruskoj Federaciji svakim danom pandemije sve lošija, a predstavništvo se sve više zadužuje ljubazno Vas molim da mi dostavite Vašu odluku da li ćete staviti prijedlog Janafa na dnevni red Odbora vjerovnika Glumina banke d.d. sadržaja kakvog su predložili kako bih im mogla proslijediti odgovor. Ukoliko smatrate da treba sklapanje Sporazuma u cijelosti odbiti ili predložiti izmijenjene uvjete pod kojima će se napraviti prijedlog

Sporazuma koji će biti proslijeđen na suglasnost Odboru vjerovnika ljubazno Vas molim da mi pošaljete upute za daljnje postupanje.

S poštovanjem

U Zagrebu, 21. srpnja 2020. godine

ALMA  
KLEP  
AC

Digitally signed by  
ALMA KLEPAC  
DN: c=HR, o=HRIDCA,  
ou=Signature,  
sn=KLEPAC,  
givenName=ALMA,  
serialNumber=PNOH  
R-20525854329,  
cn=ALMA KLEPAC  
Date: 2020.07.21  
17:45:58 +02'00'