

----- Forwarded message -----

From **Dejan Subotić** <Dejan.Subotic@janaf.hr>

Date Tue, Jul 21, 2020 at 11:26 AM

Subject Prijedlog sporazumnog uređenja međusobnih odnosa za naredno razdoblje

To Alma Klepac <alma.klepac@gmail.com>

Poštovana,

Kao što je razgovarano i telefonskim putem, ovime potvrđujem da je u postupku izrada novog dodatka postojećem Sporazumu kojim bi se isti produžio do kraja rujna ove godine.

Nastavno na dosadašnju kvalitetnu suradnju kojom je uspostavljen okvir za realizaciju založnog prava zasnovanog u korist JANAF-a na nekretnini u vlasništvu društva Glumina gradnja u Ruskoj Federaciji, a u vezi novonastalih okolnosti uzrokovanih koronakrizom koje otežavaju mogućnost prodaje predmetne nekretnine i čine ju neizvjesnom i u budućnosti, molio bih vas da učinimo zajedničke napore koji bi u svjetlu novih okolnosti doveli do pronalaženja odgovarajućeg rješenja za ovo pitanje.

Kao što je već poznato, JANAF je pristao snositi troškove predmetne nekretnine i nužne troškove poslovanja društva Glumina gradnja do upisa založnog prava i realizacije prodaje predmetne nekretnine kojom bi se ispunila svrha navedenog založnog prava. Obzirom da nove nepredviđene okolnosti ukazuju na znatno produženje roka realizacije prodaje navedene nekretnine u odnosu na rok koji je JANAF prvotno planirao, nužno dolazi i do povećanja ukupnih troškova koji će premašiti inicijalno predvidive troškove. Također, radi nepovoljne ekonomske situacije u Ruskoj federaciji došlo je i do otkazivanja zakupa, uslijed čega tekući prihodi nekretnine više nisu dostatni za namirenje troškova iste. Budući da nije poznato koliko će kriza uzrokovana pandemijom točno trajati i koliko će biti potrebno tržištu nekretnina Ruske Federacije da se potpuno oporavi (najvjerojatnije je riječ o godinama), ovime predlažemo da već sada učinimo korake koji će urediti naše odnose i umanjiti buduće negativne posljedice nastalog stanja.

Slijedom navedenog predlažemo 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. Budući je pred tijelima Ruske Federacije također potrebno provesti određeni postupak predlažemo da se novim sporazumom između naših društava regulirala i suradnja tijekom navedenog postupka. Također, dok postupak prijenosa vlasništva traje, predlažemo da se nastavi s prodajom nekretnine kao i dosada bez obzira na male šanse za realizaciju iste.

Slijedom svega navedenog predlažemo da se 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.

Molim vas da izloženi prijedlog razmotrite što je prije moguće i dostavite nam povratnu informaciju, kako bi na vrijeme mogli započeti sa svim potrebnim aktivnostima.

S poštovanjem.

Dejan Subotić, dipl.iur.

Direktor Sektora pravnih poslova i
ljudskih resursa

t. +385(0)13039 323

f. +385(0)13039 425

m. +385(98)403 958

e. dejan.subotic@janaf.hr

l. [linkedin.com/in/dsubotic](https://www.linkedin.com/in/dsubotic)

JANAF, d.d.

a. Miramarska cesta 24, 10 000 Zagreb

w. janaf.hr