

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

GLUMINA BANKA d.d. u stečaju

Stečajna upraviteljica Anamarija Ivanković

---

**Izvešće o poslovanju i gospodarskom položaju GLUMINA GRADNJA d.o.o.,  
poduzetim radnjama od dana 23. siječnja 2018.g. do 26. kolovoza 2020.g.**

---

**I. PODUZETE RADNJE**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 23. siječnja 2018. godine, a temeljem odluke člana društva od dana 15.01.2018. godine, Hrkač Pero je opozvan s mjesta direktora društva Glumina gradnja d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu i usluge, Lipovečka ulica 1, Zagreb, OIB: 69468793973, a za novog direktora postavljena je Alma Klepac.

I.1. Pero Hrkač je bio zaposlen temeljem Ugovora o radu od dana 30. rujna 2009. godine, s mjesečnom plaćom u bruto iznosu od 12.000,00 kuna, uvećanu za 0,5% za svaku navršenu godinu staža.

Dana 01. veljače 2018. godine potpisan je Sporazumni raskid, temeljem kojeg mu je radni odnos prestao bez otkaznog roka, bez otpremnine. Isplaćene su mu plaće za listopad, studeni, prosinac 2017.g. te za siječanj 2018.g. u ukupnom bruto 2 iznosu od 64.975,68 kuna.

I.2. Napravljena je analiza cjelokupnog poslovanja društva Glumina gradnja d.o.o. od 2008. godine do 2017. godine te poslovanja predstavništva Glumina gradnja d.o.o. u Moskvi temeljem koje je utvrđeno da Glumina gradnja d.o.o. na dan 23. siječnja 2018. godine ima knjiženju sljedeću imovinu:

|   |                  |
|---|------------------|
| 2017  |                  |
| I Dugotrajna imovina                                      | 32.033.100,00 kn |
| 1. Dugotrajna materijalna imovina                         | 28.151.400,00 kn |
| 2. Dugotrajna financijska imovina                         | 3.881.700,00 kn  |
| II Kratkotrajna imovina                                   | 3.060.100,00 kn  |
| 1.2. potraživanja od države                               | 158.700,00 kn    |
| 2.1. Dani kratkoročni zajmovi drugim trgovačkim društvima | 2.858.600,00 kn  |
| 3.1. Novac na računu                                      | 42.800,00 kn     |

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Temeljni kapital                 | 18.500,00 kn      |
| Gubitak iznad temeljnog kapitala | -94.051.500,00 kn |

## I Dugotrajna imovina

### I.1. Dugotrajna materijalna imovina

Navedena dugotrajna materijalna imovina u iznosu od 28.151.400,00 kuna odnosi se na 50 % vlasništva nekretnine u Moskvi koja je kupljena 1998. godine., a čija ukupna procijenjena vrijednost prema procjeni iz 9 mjeseca 2018. godine iznosi 5.919.000,00 eura, što znači da vrijednost udjela Glumina gradnje iznosi 2.959.000,00 eura. Ostali suvlasnici su društvo H.A.ELEKTROSPECSTROJ iz Moskve s 18 %, direktor Ševljakov Vladimir i društvo VDN s 32 %, direktor je Potapov Aleksej.

I.2. Dugotrajna financijska imovina iskazana u iznosu od 3.881.700,00 kuna, se odnosi na dane dugoročne kredite u iznosu od 3.881.700,00 kuna za koje, prema dostupnim podacima nisam mogla utvrditi na što se odnose. Naime, potraživanje datira prije 2008. godine, u analitikama se ne navodi na što se odnosi, a prema podacima dobivenim od knjigovođe radi se o knjiženju iz ranijih godina koje je bilo u starom programu kojem oni nemaju pristup. Nemam registratore koji se odnose na razdoblje prije 2008. godine.

## II. Kratkotrajna imovina

II.1. Potraživanja iskazana u iznosu od 158.700,00 kn odnose se na potraživanja od države za razliku većeg poreza.

II.2. Kratkotrajna financijska imovina iskazana u iznosu od 2.858.600,00 kuna odnosi se na dane krakoročne zajmove drugim trgovačkim društvima i to:

- Potraživanje od društva Muring d.o.o. u stečaju u iznosu od 2.828,624,00 kuna
  - o Društvu Muring d.o.o. u stečaju, nad kojim je otvoren stečajni postupak 25.08.2010.g. izvršene su sljedeće pozajmice:
    - 06.10.2010.g. iznos od 1.300.000,00 kuna
    - 27.10.2010.g. iznos od 660.000,00 kuna
    - 10.12.2010.g. iznos od 330.000,00 kuna (ugovor odo 23.12.2011.g.)
    - 06.04.2012.g. iznos od 250.000,00 kuna
    - 13.06.2012.g. iznos od 100.000,00 kuna
    - 21.06.2012.g. iznos od 100.000,00 kn
    - 20.07.2012.g. iznos od 60.000,00 kn
    - 27.09.2012.g. iznos od 70.000,00 kn

Pokrenut je ovršni postupak poslovni broj Ovr-7888/18, temeljem svih ugovora o pozajmicama, te aneksa ugovora o pozajmici zaključenih s društvom Muring d.o.o. u stečaju, te je isto dostavljeno na prisilnu naplatu Financijskoj agenciji, međutim prema potvrdi FINA-e od dana 05. rujna 2019. godine predmetna osnova se nalazi na 19. mjestu u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje, a ukupne ranije obveze u redoslijedu naplate iznose 341.945,41 kunu, tako da je mala vjerojatnost naplate predmetnog potraživanja.

Društvo Muring d.o.o. u stečaju, je uložilo žalbu na rješenje o ovrsi, a potom i tužbu za proglašenje ovrhe nedopuštenom, te se predmet vodi pod brojem P-10567/19, pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu.

Preostali iznos potraživanja odnosi se na potraživanje od društva Tetragram d.o.o. koje je brisano iz sudskog registra 2017.g., tako da ne postoji mogućnost naplate.

I.3. Dugoročne obveze 2017.g. iskazane u iznosu do 45.214.041,00 kunu, te najveći dio kratkoročnih obveza u iznosu od 62.457.700,00 kuna se odnosi na dugovanje prema Glumina banci d.d. u stečaju.

|  |                  |
|--|------------------|
| III Dugoročne obveze (obveze prema banci vlasniku) | 45.214.041,00 kn |
| IV Kratkoročne obveze                              | 83.930.700,00 kn |

I.4. Državnom odvjetništvu je predan imovinsko pravni zahtjev u kaznenom postupku broj K-US-414/17, K-PO-US-24/17, IS-US-44/17 u iznosu od 2.828.624,00 kuna uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku od dana isplate pojedinih iznosa zajmova pa do namirenja, kao i iznos od 203.109,17 kuna uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku od dana isplate pojedinih iznosa zakupa i režijskih troškova pa do namirenja.

I.5. Izvršena je promjena adrese sjedišta društva te povećanje temeljnog kapitala u sudskom registru.

I.6. Slijedom naprijed navedenog razvidno je da je jedina materijalna imovina društva Glumina gradnja d.o.o. 50 % vlasništva nekretnine u Moskvi koja je kupljena 1998. godine., a čija ukupna procijenjena vrijednost prema procjeni iz 9 mjeseca 2018. godine iznosi 5.919.000,00 eura, što znači da vrijednost udjela Glumina gradnje iznosi 2.959.000,00 eura. Ostali suvlasnici su društvo H.A.ELEKTROSPECSTROJ iz Moskve s 18 %, direktor Ševljakov Vladimir i društvo VDN s 32 %, direktor je Potapov Aleksej.

Nekretninom upravlja predstavništvo Glumina gradnje d.o.o. u Moskvi koje se već 23. siječnja 2018. godine nalazilo u vrlo teškoj financijskoj situaciji.

Nakon provedene analize poslovanja u izvješću predanom dana 05. ožujka 2018. godine detaljno su navedeni svi podaci o poslovanju predstavništva u Moskvi, te problemima u kojima se nalazi.

Ukratko utvrđeno je sljedeće:

1. Za nekretninu u vlasništvu Glumina gradnje d.o.o. 1999. godine zaključen je Ugovor br. 1. o tehničkoj eksploataciji zgrade sa suvlasnikom nekretnine društvom H.A. Elektrospecstroj koji je na snazi do današnjeg dana.

Prema Ugovoru o tehničkoj eksploataciji zgrade

- obveze društva H.A. Elektrospecstroj su između ostaloga:
  - Upravljanje zgradom
  - Organizacija rada i usluga povezanih s eksploatacijom inženjerske opreme i instalacija, površina oko zgrade i tekući popravaka zgrade i opreme

- osigurati tehničku kontrolu i održavanje instalacijskih i telekomunikacijskih sustava zgrade, održavanje i tekuće popravke sustava tople i hladne vodoopskrbe, sustava grijanja, ventilacije, klimatizacije, pregledi lifta, zaključivanje izravnih ugovora sa gradskim komunalnim službama i organizacijama i isporučiteljima komunalnih usluga, rad vatrogasnih zaštitnih sustava, čuvanje zgrade, čišćenje u zgradi, pripadajućeg zemljišta, izvoz smeća i pranje prozora, podnošenje obračuna za stvarno potrošne svote troškova tehničku eksploataciju (2 puta godišnje)
  - sklapati ugovore sa stručnim organizacijama za održavanje i eksploataciju instalacija zgrede
  - zastupati interese strana kod državnih i drugih ustanova u vezi s upravljanjem i s eksploatacijom zgrade
  - usuglašeno s Glumina gradnjom osigurati i povremeno obnavljati policu osiguranja za nekretninu
  - održavati međusobne odnose s Moskovskim zemljišnim komitetom, plaćati zemljarinu
  - obveze društva Glumina gradnja su:
    - plaćanje za policu osiguranja proporcionalno sa vlasničkim udjelom
    - plaćanje zemljarine proporcionalno sa vlasničkim udjelom
  - Visina vrijednosti ovog ugovora formira se iz naplata od najmoprimaca u korist društva H.A. Elektrospecstroj na osnovi ugovora o najmu i tehničkoj eksploataciji za cijelu poslovnu zgradu. Usluglašena godišnja svota troškova za tehničku eksploataciju ne smije biti veća od 120.000 USD bez pdv-a (na osnovi tečaja USD prema rubaljskom ekvivalentu na dan potpisivanja ugovora-studen 1999). Jedinična cijena za tehničko održavanje zgrade za 1 m kv u trenutku potpisivanja ugovora iznosi godišnje 80 USD 1 m kv iznajmljene površine.
  - Prema Ugovoru H.A. Elektrospecstroj doznačuje iznos koji dobije od zakupaca umanjeno na troškove prema Ugovoru o tehničkoj eksploataciji zgrade (održavanje, osiguranje, zemljarina).
2. Nekretnina je bila 80 % iznajmljena ali prihodi od zakupa nisu pokrivali troškove iz sljedećih razloga:
- i. cijene zakupa su niske budući je stanje u Moskvi takvo da ima dosta praznih nekretnina;
  - ii. U početku je nekretnina bila luksuzna i imala je veliku vrijednost, međutim, zbog starosti je potrebno napraviti kompletno renoviranje budući je sve staro i dosta oštećeno. Potrebno je izmijeniti telefonsku centralu, cijevi.
  - iii. U neposrednoj blizini su izgrađene nove luksuzne nekrenine koje također iznajmljuju prostore po relativno povoljnim cijenama;
  - iv. Treći suvlasnik nekretnine je društvo Negas čiji je vlasnik g. Potapov Aleksej predao vlasnička prava svom sinu koji je vlasnik društva VDN. Društvo VDN je društvo koje se bavi naftom i plinom i posluju po cijeloj Rusiji, a prema

riječima gdje Sakovec izuzetno su moćni i bogati, te je moguće očekivati od njih da će poduzeti radnje koje će onemogućiti daljnju ekzistenciju druga dva suvlasnika. To se vidi i iz njihovih postupaka budući su oni uselili u sve prazne prostore i nisu htjeli platiti ništa. Međutim, g. Ševljakov se navodno izborio da se plaća zakup ali po izuzetno niskoj cijeni. Između ostalog se njima daje u zakup preuređeni restoran za vrlo smiješnu cijenu.

- v. Nekretnina ima puno hodnika i tehničkih prostora koji se ne mogu iznajmiti, te je vrlo neravnomjerno izgrađen tako da jedan dio zgrade ima 7 katova, a drugi dio zgrade ima 2 kata.
  - vi. Od ukupno 2.675,43 m<sup>2</sup> iznajmljeno je 2.208,67 m<sup>2</sup>, dok se u 67,59 m<sup>2</sup> nalaze administrativne službe, a 398,87 m<sup>2</sup> je prazno. Nadalje, od ukupno 2.208,67 m<sup>2</sup> iznajmljenog prostora, treći suvlasnik Negas zauzima 407,64 m<sup>2</sup>.
3. Zemljište na kojem je sagrađena predmetna građevina društveno je vlasništvo, a pravo korištenja zemljišta upisano je na društvo H.A. Elektrospecstroj iz Moskve. Naime, kada se nekretnina gradila društvo H.A. Elektrospecstroj je dobio komad zemljišta i do današnjeg dana se zemlja vodi na njemu. Najam zemljišta koji se plaća državi iznosi 250.000,00 rubalja (cca 4.027,00 eura) kvartalno.
4. Detaljna analiza usporednih finacijskih podataka po godinama koji se odnose na porez na imovinu, katastarsku vrijednost nekretnine, prikazana je u izvješću predanom dana 05. ožujka 2018. godine, a u kojih je bilo razvidno da predstavništvo ne može podmirivati obveze temeljem pristiglih zakupnina. U tom trenutku na računu predstavništva nije bilo sredstava, a očekivala se uplata iznosa od 500.000,00 rubalja za zakupninu za 2/2018.g. postojao je dospjeli dug za:
- porez na imovinu za četvrti kvartal 2017g. u iznosu od 760.617,13 rubalja
  - porez na imovinu za prvi kvartal 2018.g. u iznosu od 760.617,13 rubalja.
  - Plaća djelatnice Elene Sakovec za 2/2018
  - Račun za knjigovođu 2/2018
5. ***Uzevši u obzir sve naprijed navedeno, razvidno je bilo da je predstavništvo Glumina gradnje dovedeno u položaj da ne može izvršavati svoje dospjele obveze te je jedina opcija prema Ruskim zakonima***
- ***- ili da predstavništvo pokrene postupak stečaja***
  - ***- ili će to učiniti porezna uprava jer je dugovanje predstavništva za poreze bilo preko 100.000,00 rubalja, a uskoro je trebalo biti blokirano jer nije moglo platiti dospjele obveze za 4 kvartal 2017, te 1 kvartal 2018 koji dospijevaju krajem 3 mjeseca 2018.g.***
  - 
  - ***U tom slučaju nekretnina bi bila prodana u stečajnom postupku po vrlo niskim cijenama samo radi podmirenja dugovanja prema poreznoj upravi.***
  -

1.7. Budući je za predmetnu nekretninu u Moskvi postojala obveza postupanja po pravomoćnoj i ovršnoj presudi posl.br. P-2513/2007, sa predstavnicima JANAF-a je tada održan sastanak te su upoznati s cjelokupnom situacijom i predloženo im je da JANAF podmiri nastale i buduće troškove Predstavništva koji se ne budu mogli podmirivati iz zakupnine kao i buduće troškove Glumina gradnje d.o.o. kako isti ne bi završili u stečaju do prodaje nekretnine.

Sukladno predmetnoj presudi posl.br. P-2513/2017 koja je donesena dana 08. prosinca 2009. godine od strane Trgovačkog suda u Zagrebu, Glumina gradnja d.o.o. dužna je sklopiti s Jadranskim naftovodom d.d. Ugovor o zalogu (hipoteci)- Dodatak I Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava kojeg su zaključili tužitelj Jadranski naftovod d.d. i tuženik Glumina gradnja d.o.o te Glumina banka d.d. dana 30.10.1998.g. solemniziranom pod brojem ovjere OU-841/98 kod javnog bilježnika Željke Maroslavac iz Zagreba. Presuda je postala pravomoćna od dana 13. srpnja 2015. godine. Protiv presude je uložena revizija , a koja je odbijena kao neosnovana odlukom Vrhovnog suda Republike Hrvatske od dana 19. studenog 2019. godine.

Temeljem pravomoćne presude, a uz suglasnosti Odbora vjerovnika od dana 02. svibnja 2018.g. potpisan je Sporazum s društvom Jadranski naftovod d.d. sadržaja identično određenog pravomoćnom i ovršnom presudom P-2513/2007, međutim istim nisu bili riješeni problemi pokrivanja troškova poslovanja predstavništva Glumina gradnje d.o.o. u Moskvi, kao ni troškova Glumina gradnje d.o.o. Zagreb koje je do tada podmirivala Glumina banka d.d. u stečaju.

Slijedom zaključenog "Sporazuma o međusobnim pravima i obvezama", od dana 09. srpnja 2018. godine u kojem je navedeno u članku 2. 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, Jadranski naftovod d.d. se obvezao plaćati dospjele obveze za poreze i zakupnine za zemljišta predstavništva Glumina gradnje u Moskvi, a koja se nisu mogla podmiriti u cijelosti od zakupnina i time se sprječavalo otvaranje stečaja nad predstavništvom Glumina gradnje u Moskvi, te sve troškove Glumina gradnje d.o.o. u Zagrebu.

Sporazum je zaključen do dana 20. ožujka 2020. godine jer je postojala realna pretpostavka da će se do tada okončati prodaja predmetne nekretnine iz koje će se onda namiriti razlučni vjerovnik, uz izdvajanje iznosa od 5 % prodajne vrijednosti nekretnine sukladno čl. 2.4. od kojih će se umanjiti plaćeni troškovi za predstavništvo i za Glumina gradnju d.o.o. Zagreb.

Budući nekretnina nije prodana do današnjeg dana sporazum je produžen do dana 30. rujna 2020. godine.

Prema zaključenom Sporazumu Glumina gradnja d.o.o. je ispunila sve obveze i to:

- upisana hipoteka društva Jadranski naftovod d.d. temeljem presude Trgovačkog suda u Zagrebu, [posl.br. P-2513/2007](#),
- zaključen je ugovor s Agencijom prema dogovoru s suvlasnicima i Janafom za prodaju nekretnine, te poduzete sve radnje kako bi se moglo započeti s prodajom

- dostavljana su redovna izvješća o stanju dugovanja i problemima u kojima se nalazi predstavništvo u Ruskoj Federaciji, osobito nakon proglašenja pandemije

Jadranski naftovod d.d. je do dana izrade izvješća, temeljem ispostavljenih faktura uplatio sve mjesečne troškove Glumina gradnje d.o.o. Zagreb zaključno s 6/2020. godine u ukupnom iznosu od 387.716,64 kune a koji se odnose na

- Bruto plaću direktoru u mjesečnom iznosu od 10.003,28 kn
- Troškove knjigovodstva u mjesečnom iznosu od 2.937,00 kn
- Troškove vođenja računa u HPB-u u mjesečnom iznosu od ccc 85,00 kn

Te troškove dugovanja Predstavništva prema poreznoj upravi za neplaćenu obvezu za naknadu za zemljište i za porez na imovinu u ukupnom iznosu od 188.876,77 kuna. Predmetni iznos je uplaćen 24. kolovoza 2018. godine, ali je radi troškova i tečajne razlike Predstavništvu uplaćen iznos od 190.000,00 kuna.

Dakle, ukupno je uplaćen iznos od 576.593,50 kuna.

1.8. Naglašavam da su se obveze Predstavništva do proglašenja pandemije redovno podmirivale iz ostarenih prihoda od zakupnina i nije dolazilo do blokade, iako se prema rezultatima poslovanja predviđalo se da će u nekom trenutku Jadranski naftovod d.d. morati izvršiti određenu uplatu za plaćanje poreza jer je Predstavništvo i dalje poslovalo s gubitkom. Međutim, to je bilo razvidno iz prvog izvješća predanog u ožujku 2018.g.

Međutim, proglašenjem pandemije izazvane korona virusom, a koja je započela u Ruskoj Federaciji krajem veljače 2020. godine i traje i do današnjeg dana više od 50 % zakupnika je otkazalo zakup što je dovelo do značajnom smanjenja prihoda. Uz to je jedan od suvlasnika koji održava nekretninu te naplaćuje zakupnine OOO „H.A.ELEKTORSPETSSTROY“ obustavio je isplatu velikog dijela preostalih 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, suvasnici obvezuju pokrivati troškove u skladu s njihovim udjelima u nekretnini.

Prema njegovim navodima, budući se državi moraju plaćati naknade za najam zemljišta, ukoliko iste ne bude plaćene šest mjeseci (koliko je predsjednik Ruske Federacije preporučio da se ne primjenjuju financijske sankcije na dužnika), iznos duga, uključujući penale iznosio bi milijun rubalja, a samim tim prema ugovoru o zakupu zemljišta Ured gradske imovine u Moskvi će oduzeti zemljište zajedno s objektom nekretnina koji se nalazi na njemu.

Nadalje, računi se moraju plaćati isporučiteljima električne energije, jer će u protivnom odmah isključiti struju, a to bi, prema njegovim navodima dovelo do samouništenja zgrade koja se u tom slučaju nebi mogla opskrbljivati vodom, niti sačuvati svoju sigurnost, a uz to bi i ostali zakupnici odmah raskinuli ugovore.

G. Ševljakov koji zastupa suvlasnika H.A. ELEKTROSPETSSTROJ smatra da je jedini način da se u ovoj situaciji sačuva nekretnina da sve preostale zakupnine koristi isključivo za plaćanje najma zemljišta Ruskoj Federaciji te za plaćanje računa i održavanje zgrade. Nakon niza pregovora tijekom proteklih mjeseci, pregleda svih zakupnina, troškova potrebnih za održavanje zgrade dogovoreno je da ne zadržava sav iznos zakupnina već dio za plaćanje dospjelih obveza.

Međutim, činjenica je da su prihodi od zakupa smanjeni za više od 40 %, a troškovi za održavanje zgrade i plaćanje režija koje sada po gore navedenom ugovoru od dana 22.07.1997.g. snose suvlasnici prema svojim udjelima jer se ne pokrivaju od zakupnika, iznose za tri kvartala + planirani četvrti kvartal 13.872,21 eura.

Samim tim se očekuje puno veći gubitak 2020. godine koji će iznositi cca 57.375,99 eura, ali i blokada Predstavništva jer više zakupnine ne pokrivaju dospjele obveze.



U usporednoj tabeli 2017. godine, sa 2020. godinom navedeni su prihodi kao i svi troškovi, te je razvidno da je do povećanja troškova došlo samo na naknadi za zemljište, porezu na imovinu, te troškovima koji se prema gore navedenom ugovoru moraju pokrivati. Svi ostali troškovi su isti ili manji, na što utječe i tečaj rub/eur.

| 2017  |                     |                   | 2020  |                     |                   |
|---|---------------------|-------------------|---|---------------------|-------------------|
| <i>Prihodi</i>  | rub                 | eur               | <i>Prihodi</i>  | rub                 | eur               |
| <b>Prihodi od zakupa (bez PDV)</b>  | 5.734.179,96        | 86.840,18         | <b>Prihodi od zakupa (bez PDV)</b>  | 3.399.608,50        | 44.731,69         |
| <b>Troškovi</b>   |                     |                   | <b>Troškovi</b>   |                     |                   |
| Amortizacija OS   | 129.021,96          | 1.960,23          | Amortizacija OS   | 129.021,96          | 1.697,66          |
| Za zemljište  | 1.060.351,60        | 16.110,30         | Za zemljište  | 1.129.933,70        | 14.867,55         |
| Doprinosi   | 227.327,40          | 3.453,24          | Doprinosi   | 228.031,20          | 3.000,41          |
| Plaće bruto (ukl. Osobni porez)   | 742.900,00          | 11.285,09         | Plaće bruto (ukl. Osobni porez)   | 745.200,00          | 9.805,26          |
| Usluge tel., internet, pošta i slično   | 8.511,12            | 128,98            | Usluge tel., internet, pošta i slično   | 14.459,23           | 190,25            |
| Troškovi računovodstva  | 288.000,00          | 4.375,59          | Troškovi računovodstva  | 288.000,00          | 3.789,47          |
| Osiguranje zgrade   | 22.896,71           | 347,87            | Osiguranje zgrade   | 22.896,72           | 301,27            |
| Komp. veza s poreznoj   | 26.237,28           | 392,02            | Komp. veza s poreznoj   | 23.066,68           | 303,51            |
| Gospodarski troškovi  | 40.974,04           | 607,34            | Gospodarski troškovi  | 2.170,00            | 28,55             |
| Produženje registr.Predstavništva   | 40.658,75           | 617,41            | Produženje registr.Predstavništva   |                     |                   |
| <b>Troškovi za održavanje zgrade koje zadržava Electrospectroj po ugovoru</b> |                     |                   | <b>Troškovi za održavanje zgrade koje zadržava Electrospectroj po ugovoru</b> | 1.054.287,87        | 13.872,21         |
| Ostali troškovi - osporivanje imovine   | 180.276,26          | 2.686,86          | Ostali troškovi - osporivanje imovine   | 0,00                | 0,00              |
| Ostali troškovi - osporivanje imovine   | 305.375,02          | 4.676,23          | Ostali troškovi - osporivanje imovine   | 0,00                | 0,00              |
| <b>Ukupni troškovi poslovanja</b>   | <b>3.072.530,14</b> | <b>46.641,16</b>  | <b>Ukupni troškovi poslovanja</b>   | <b>3.637.067,36</b> | <b>47.856,14</b>  |
| Porez na imovinu  | 3.499.396,48        | 50.500,00         | Porez na imovinu  | 3.819.028,00        | 50.250,37         |
| Razlika u amortizaciji  | 279.559,36          | 4.247,36          | Razlika u amortizaciji  | 279.559,36          | 3.678,41          |
| Provizija banke RUB+  | 37.107,98           | 560,46            | Provizija banke RUB+  | 24.530,00           | 322,76            |
| Državna taksa za izvadak iz katastra  | 6.600,00            | 105,24            | Državna taksa za izvadak iz katastra  | 0,00                | 0,00              |
| Gubitak od kupnje deviza  | 21.535,50           | 337,02            | Gubitak od kupnje deviza  |                     |                   |
| Tečajne razlike   | 2,48                | 0,04              | Tečajne razlike   |                     |                   |
| <b>Ukupni troškovi poreza i ostali troškovi</b>                               | <b>3.844.201,80</b> | <b>55.750,12</b>  | <b>Ukupni troškovi poreza i ostali troškovi</b>                               | <b>4.123.117,36</b> | <b>54.251,54</b>  |
| <b>SVEUKUPNI TROŠKOVI</b>   | <b>6.916.731,94</b> | <b>102.361,26</b> | <b>SVEUKUPNI TROŠKOVI</b>   | <b>7.760.184,72</b> | <b>102.107,68</b> |
| <b>Bruto dobit/gubitak</b>  | <b>1.182.551,98</b> | <b>-15.521,08</b> | <b>Bruto dobit/gubitak</b>  | <b>4.360.576,22</b> | <b>-57.375,99</b> |

**Pregled stanje dospjelih obveza, obveza koje će dospjeti do dana 31.12.2020.g. te očekivanih priljeva**

| Dospjele nepodmirene obveze   |                                | rub                  | eur              |
|---|--------------------------------|----------------------|------------------|
| Porez na imovinu  | za 4 kv 2019                   | 286.397,00           | 3768,38          |
| Porez na imovinu  | za 1 kv 2020                   | 954.757,00           | 12562,59         |
| Porez na imovinu  | za 2 kv 2020                   | 954.757,00           | 12562,59         |
| <b>Ukupno</b>   |                                | <b>2.195.911,00</b>  | <b>28893,57</b>  |
|   |                                |                      |                  |
| <b>Stanje na računa na datum 17.08.2020</b>   |                                | <b>421451,13</b>     | <b>5545,41</b>   |
| <b>Očekivane uplate do 31.12.2020. godine od zakupnina umanjene za troškove održavanja sukladno Ugovoru</b> |                                | <b>880683</b>        | <b>11587,93</b>  |
| <b>Ukupno</b>   |                                | <b>1302134,13</b>    | <b>17133,34</b>  |
|   |                                |                      |                  |
| Porezne obaveze za 3 i 4 kvartal 2020   |                                | rub                  | eur              |
| PDV   | za 3 kv 2020-rok<br>20.10.2020 | 200.000,00           | 2631,58          |
| Porez na imovinu  | za 3 kv 2020-rok<br>28.10.2020 | 954.757,00           | 12562,59         |
| zemlište  | za 4 kv 2020-rok<br>31.12.2020 | 225.988,74           | 2973,54          |
| PDV   | za 4 kv 2020-rok<br>31.12.2020 | 200.000,00           | 2631,58          |
| Porez na imovinu  | za 4 kv 2020-rok<br>31.12.2020 | 954.757,00           | 12562,59         |
| <b>Ukupno</b>   |                                | <b>2.535.502,74</b>  | <b>33361,88</b>  |
|   |                                |                      |                  |
| Ostale obaveze od 18/08/2020 do kraja 2020 godine:  |                                | rub                  | eur              |
| Knigovodstveni servis   |                                | 120.000,00           | 1578,95          |
| Plaća E.Sakovets (bruto)  |                                | 310.500,00           | 4085,53          |
| Doprinosi   |                                | 95.015,00            | 1250,20          |
| Provizija banke cca   |                                | 10.500,00            | 138,16           |
| Telefonska veza   |                                | 4.000,00             | 52,63            |
| <b>UKUPNO</b>   |                                | <b>540.015,00</b>    | <b>7105,46</b>   |
|   |                                |                      |                  |
| <b>Ukupne obveze do 31.12.2020.g.</b>   |                                | <b>5.271.428,74</b>  | <b>69.360,90</b> |
| <b>Stanje na računu plus očekivani prihodi do 31.12.2020.g.</b>   |                                | <b>1302134,13</b>    | <b>17133,34</b>  |
| <b>Nedostatnost sredstava do 31.12.2020.g. u iznosu od</b>  |                                | <b>-3.969.294,61</b> | <b>-52227,56</b> |

O svemu je redovno obaviještavan i Jadranski naftovod d.d., te je pozvan na pokrivanje nastalih troškova jer će u protivnom predstavništvo Glumina gradnje u Moskvi doći u blokadu, a potom i u stečaju.

## **II. PREGLED STANJA NA RAČUNIMA, PRIHODA I RASHODA OD DANA 23.01.2018.g. do 27.08.2020.g. GLUMINA GRADNJE d.o.o. Zagreb**

Na računu društva 23.01.2018.g. nalazio se iznos od 42.511,18 kuna.

Od strane Glumina banke d.d. u stečaju uplaćen je iznos od 1.508,98 kuna za povećanje temeljnog kapitala.

Kako bi se pokrili svi nastali troškovi dobivena je i pozajmica od strane Glumina banke d.d. u stečaju u iznosu od 109.003,24 kune tako da su plaćeni sljedeći troškovi:

- Bruto plaće za 10,11,12 mjesec 2017.g. te 01 mjesec 2018.g. Peri Hrkaču u ukupnom iznosu od 65.145,83 kune;
- troškovi javnog bilježnika u iznosu od 1.926,25 kuna
- troškovi odvjetnika za promjenu adrese u iznosu od 3.400,00 kuna
- troškovi knjigovodstva za 11 i 12 mjesec 2017. godine u iznosu od 5.875,00 kuna
- materijalni troškovi (izrada pečata, pristojba za upis u sud.reg., kop.kazn.spisa) u iznosu od 993,00 kuna;
- troškovi knjigovodstva od 01/2018 do 06/2018 u ukupnom iznosu od 17.624,00 kn
- troškovi bruto plaće direktora od 1/2018 do 06/2018 u ukupnom bruto iznosu od 52.943,68 kuna
- troškovi naknada HPB-u u iznosu od 1502,59 kuna

Stanje na računu u trenutku sklapanja Sporazuma s Jadranskim naftovodom d.d. iznosilo je 3.613,05 kunu.

Nakon sklapanja sporazuma temeljem ispostavljenih faktura Jadranski naftovodom d.d je podmirio sve mjesečne troškove Glumina gradnje d.o.o. Zagreb zaključno s 6/2020. godine u ukupnom iznosu od 387.716,64 kune a koji se odnose na

- Bruto plaću direktoru u mjesečnom iznosu od 10.003,28 kn
- Troškove knjigovodstva u mjesečnom iznosu od 2.937,00 kn
- Troškove vođenja računa u HPB-u u mjesečnom iznosu od ccc 85,00 kn

Te troškove dugovanja Predstavništva prema poreznoj upravi za neplaćenu obvezu za naknadu za zemljište i za porez na imovinu u ukupnom iznosu od 188.876,77 kuna. Predmetni iznos je uplaćen 24. kolovoza 2018. godine, ali je radi troškova i tečajne razlike Predstavništvu uplaćen iznos od 190.000,00 kuna.

Dakle, ukupno je uplaćen iznos od 576.593,50 kuna.

Plaćeni su sljedeći troškovi:

- Bruto plaća direktoru od 07/2018 do 07/2020 u ukupnom bruto iznosu od 250.082,00 kune
- Troškovi knjigovodstva od 07/2018 do 06/2020 u ukupnom iznosu od 67.551,00 kunu
- Troškovi vođenja računa i naknada u ukupnom iznosu od 2.713,10 kuna
- Troškovi pristojbi za provedbu ovrhe pred Finom, te sudskih pristojbi u iznosu od 8.950,39 kuna
- Materijalni troškovi (poštarina, javni bilježnik) u iznosu od 1.019,35 kune
- Troškovi javne objave u iznosu od 230,00 kuna.

Stanje na računu na dan izrade izvješća iznosi 59.660,96 kuna, a razlika je nastala iz razloga što se računi Jadranskom naftovodu d.d. moraju ispostavljati s obračunatim PDV-om, a Glumina gradnja d.o.o. ima preplatu prema državi.

**III.** Dana 21. srpnja 2020. godine zaprimila sam prijedlog društva Jadranski naftovod d.d. koji Vam je isti dan dostavljen, 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.

#### **IV. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOG ODLUKA**

##### **IV.1 Uzevši u obzir sve naprijed navedeno, razvidno je sljedeće:**

- Predstavništvo Glumina gradnje d.o.o. nalazi pred blokadom i ukoliko se ne podmiri dospjeli dug i dug koji dopijeva do kraja 2020. godine, račun će biti blokiran. Ukupano nedostaje 52.227,56 eura;
- Sporazum sa Janaf-om ističe 30.09.2020. godine
- Glumina gradnja d.o.o. u cijelosti je ispunila sve obveze po postojećem Sporazumu
- Nekretnina u Moskvi se nije uspjela prodati u predhodne dvije godine i pitanje je postoji li uopće mogućnost prodaje u situaciji proglašene pandemije, obzirom na stanje tržišta nekretnina
- Jadranski naftovod d.d. ima upisanu hipoteku na predmetnoj nekretnini za dug u visini 56.342.903,26 kuna
- Prema procjeni napravljenoj u 9 mjesecu 2018.g. ukupna procijenjena vrijednost nekretnine iznosi 5.919.000,00 eura, što znači da vrijednost udjela Glumina gradnje iznosi 2.959.000,00 eura.

Dakle, ukoliko se nekretnina ne proda, ne plate se nastali troškovi, doći će do blokade Predstavništva, a potom vjerojatno i to stečaja, a samim tim će se nekretnina prodati ispod tržišne vrijednosti ili će biti zaplijenjena od strane države, ovisno o propisima Ruske Federacije.

##### **IV.2. Budući je Glumina gradnja d.o.o. u vlasništvu društva Glumina banka d.o.o. u stečaju, a ne obavlja nikakvu djelatnost niti ostvaruje bilo kakve prihode osim prihoda temeljem Sporazuma s Janaf-om koji zapravo plaća troškove kako bi se sačuvala jedina imovina u vlasništvu društva na kojoj Janaf ima upisanu hipoteku, mišljenja sam da bi trebalo 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 ostav sebi, čime bi JANAF stupio na mjesto vlasnika predmetne nekretnine umjesto društva Glumina gradnja, ali uz uvjet da do stjecanja vlasništva podmiruje i dalje:
  - sve troškove poslovanja društva Glumina gradnja d.o.o., Zagreb,
  - sve troškove koji se po dopijecu ne mogu namiriti iz zakupnina predstavništva Glumina gradnje u Moskvi

- 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
- 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 koji iznos će biti isplaćen Glumina banci d.o.o. u stečaju, nakon što se provede stjecanje vlasništva od strane Janaf-a u zemljišnim knjigama.

Ukoliko Janaf ne pristane na sklapanje ovakvog sporazuma koji bi se prije potpisivanja trebao biti odobren od strane Odbora vjerovnika Glumina banke d.d. u stečaju, predlažem da se nastavi s potpisivanjem Anexsa postojećeg sporazuma koji će se produžavati rok do prodaje nekretnine jer je to jedini način da Predstavništvo plaća obveze i da ne završi u stečaju.

- IV.3. Obzirom da je prijedlog Janaf-a potpuno drugačiji od Sporazuma zaključenih dana 02. svibnja 2018.g., te 09. srpnja 2018. g., uz suglasnost odbora vjerovnika u stečajnom postupku Glumina banke d.d. u stečaju, a čiji sadržaj je objavljen na e oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zagrebu dana 18. lipnja 2018. godine, a situacija u Ruskoj Federaciji je svakim danom sve lošija jer se predstavništvo zadužuje, molim Vas da mi u što kraćem roku odgovorite da li ste suglasni s prijedlogom da se ponudi Jadranskom naftovodu d.d. zaključenje ugovora po izmijenjenim uvjetima a ne onima koje su oni predložili. U tom slučaju će Vam se, ovisno o pregovorima, Sporazum s izmijenjenim uvjetima dostaviti kako bi ga predložili Odboru vjerovnika na suglasnost.

U Zagrebu, 27. kolovoza 2020.

---

Alma Klepac, direktorica