

GLUMINA GRADNJA d.o.o. za graditeljstvo,
trgovinu i usluge
Lipovečka ulica 1
Zagreb

JADRANSKI NAFTOVOD d.d.
Miramarska 24
Zagreb
Sektor pravnih poslova i ljudskih resursa

Poštovani

Radi sagledavanja ozbiljnosti situacije i prijeteće blokade u kojoj se nalazi Predstavništvo u Moskvi a koja je jako pogoršana od proglašenja pandemije uzrokovane korona virusom, o čemu sam Vas u nekoliko navrata upozoravala ,u nastavku Vam dostavljam detaljno izvješće.

Podsjećam da sam Vam prije zaključenja "Sporazuma o međusobnim pravima i obvezama", od dana 09. srpnja 2018. godine, dostavila detaljan izvještaj koji je predan i Glumina banci d.d. u stečaju, te Trgovačkom sudu u Zagrebu, a iz kojeg je bilo razvidno da Predstavništvo ni tada nije bilo u mogućnosti podmirivati sve troškove iz zakupnina radi čega je i zaključen sporazum u kojem se Janaf obvezao snositi razliku troškova koji se ne mogu namiriti iz zakupnina.

Ukratko, najbitnije činjenice u tom izvješću su sljedeće:

1. Jedina materijalna imovina društva Glumina gradnja d.o.o. je 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.
2. 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).

3. 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 nekretnine 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 posluje po cijeloj Rusiji, a prema riječima gđe 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 m² iznajmljeno je 2.208,67 m², dok se u 67,59 m² nalaze administrativne službe, a 398,87 m² je prazno. Nadalje, od ukupno 2.208,67 m² iznajmljenog prostora, treći suvlasnik Negas zauzima 407,64 m².
4. 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.
5. 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
6. ***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 dopijevaju 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.***

Nakon zaključenog Sporazuma dana 24. kolovoza 2018. godine Janaf je uplatio iznos od 205.138,51 kn, od kojih je 188.876,77 kuna bilo namijenjeno za pokrivanje dospjelih neplaćenih obveza za naknadu za zemljište i za porez na imovinu, a preostali iznos se odnosio na mjesečne troškove Glumina gradnje d.o.o. Zagreb. Predstavništvu u Moskvi je uplaćen iznos od 190.000,00 kuna, radi troškova i tečajne razlike.

Naglašavam da su se obveze Predstavništva, unatoč činjenici da prihodi od zakupa na godišnjoj razini ne pokrivaju troškove, te da Predstavništvo završava godinu s gubitkom od

cca 16.000,00 eura, do proglašenja pandemije redovno podmirivale iz uplaćenih zakupnina, iz razloga što su zakupnine redovno plaćane pa se uz vremenski odmak u dospelu obveza, te malo zakašnjenje uspjelo održati situaciju da nije dolazilo do blokade. Međutim, prema rezultatima poslovanja, koje sam Vam dostavljala, bilo je razvidno da će u nekom trenutku Jadranski naftovod d.d. morati izvršiti određenu uplatu za plaćanje poreza kada se rokovi za kvartalne obveze preklope.

Nadalje, 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 Janaфом 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 pored gore navedene uplate, 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 cca 85,00 kn

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, suvlasnici 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. ELEKTROSPETSSTROY 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 udjelim 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 od proglašenja pandemije. Svi ostali troškovi su isti ili manji, na što utječe i tečaj rub/eur.

2017			2020		
Prihodi	rub	eur	Prihodi	rub	eur
Prihodi od zakupa (bez PDV)	5.734.179,96	86.840,18	Prihodi od zakupa (bez PDV)	3.399.608,50	44.731,69
Troškovi			Troškovi		
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		
Troškovi za održavanje zgrade koje zadržava Electrospectroj po ugovoru			Troškovi za održavanje zgrade koje zadržava Electrospectroj po ugovoru	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
Ukupni troškovi poslovanja	3.072.530,14	46.641,16	Ukupni troškovi poslovanja	3.637.067,36	47.856,14
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 kadastra	6.600,00	105,24	Državna taksa za izvadak iz kadastra	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		
Ukupni troškovi poreza i ostali troškovi	3.844.201,80	55.750,12	Ukupni troškovi poreza i ostali troškovi	4.123.117,36	54.251,54
SVEUKUPNI TROŠKOVI	6.916.731,94	102.361,26	SVEUKUPNI TROŠKOVI	7.760.184,72	102.107,68
Bruto dobit/gubitak	1.182.551,98	-15.521,08	Bruto dobit/gubitak	-4.360.576,22	-57.375,99

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
Ukupno		2.195.911,00	28893,57
Stanje na računa na datum 17.08.2020		421451,13	5545,41
Očekivane uplate do 31.12.2020. godine od zakupnina umanjene za troškove održavanja sukladno Ugovoru		880683	11587,93
Ukupno		1302134,13	17133,34
Porezne obaveze za 3 i 4 kvartal 2020		rub	eur
PDV	za 3 kv 2020-rok 31.10.2020	200.000,00	2631,58
Porez na imovinu	za 3 kv 2020-rok 31.10.2020	954.757,00	12562,59
zemlište	za 4 kv 2020-rok 31.12.2020	225.988,74	2973,54
PDV	za 4 kv 2020-rok 31.12.2020	200.000,00	2631,58
Porez na imovinu	za 4 kv 2020-rok 31.12.2020	954.757,00	12562,59
Ukupno		2.535.502,74	33361,88
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
UKUPNO		540.015,00	7105,46

Ukupne obveze do 31.12.2020.g.	5.271.428,74	69.360,90
Stanje na računu plus očekivani prihodi do 31.12.2020.g.	1302134,13	17133,34
Nedostatnost sredstava do 31.12.2020.g. u iznosu od	-3.969.294,61	-52227,56

Dakle, temeljem navedenih podataka razvidno je da do kraja 2020. godine Janaf mora izvršiti uplatu razlike od 52.227,56 eura kako ne bi došlo do blokade Predstavništva i to na sljedeći način:

- Odmah se mora izvršiti uplata iznosa od 28.893,57 eura, kako bi se podmirile sve dospjele obveze do 30.06.2020. godine. Do blokade nije došlo samo zato što se poreznoj upravi na tjednoj razini plaćaju određeni iznosi, međutim, to ne smanjuje postojeće dugovanje.
- Do 31.10.2020. godine mora se uplatiti iznos od 15.194,17 eura
- Do 31.12.2020. godine mora se uplatiti razlika do 52.227,56 eura, odnosno iznos od 8.139,82 eura.

Ukoliko uplate ne budu izvršene Predstavništvo će završiti u blokadi.

Vaš prijedlog za nagodbe prosljedila sam stečajnoj upraviteljici društva Glumina banka d.d. u stečaju, ali isti nije prihvaćen.

Uzevši u obzir sve okolnosti a osobito činjenice:

- da nekretnina nije prodana u prethodno dvije godine
- da se troškovi koji se u najvećem dijelu odnose na poreze na imovinu, zemljarinu i održavanje zgrade, ne mogu pokrivati s zakupninama
- da su već sada dospjeli troškovi u iznosu od 28.893,57 eura koji se ne mogu platiti i koji će dovesti do blokade a potom i do stečaja ukoliko ih ne plati Janaf
- da Janaf s upisanom hipotekom u iznosu od 56.342.903,26 kuna ima najveći interes da se nekretnina sačuva kako bi se naknadno prodala po što boljim tržišnim uvjetima kada prođe kriza uzrokovana proglašenom pandemijom, jer je opće poznato da se u stečaju nekretnine prodaju daleko ispod svake tržišne vrijednosti. Uz to, pitanje je kako se provodi stečajni postupak u Ruskoj Federaciji, osobito kada se radi o dugovanju prema državi, a sama država je vlasnik zemljišta na kojem se nekretnina nalazi

Predložila sam da se pokuša postići Sporazum pod sljedećim uvjetima:

- 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 dospijeću 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, te ukoliko Odbor vjerovnika ne da suglasnost, u tom slučaju ostaju dvije mogućnosti:
- Da se nastavi s produženjem postojeće Sporazuma prema kojem će Janaf i dalje podmirivati sve troškove Glumina gradnje d.o.o. Zagreb i predstavništva do prodaje nekretnine i zatvaranja predstavništva
 - da se ne produži Sporazum u kojem slučaju predstavništvo sigurno ulazi u blokadu, a potom i u stečaj jer se obveze nemaju odakle podmirivati.

Slijedom svega navedenog molim Vas da podmirite fakturu koju Vam dostavljam u prilogu u iznosu od 217.279,65 kuna+pdv (28.893,57 eura+pdv) radi podmirenja dospjelih neplaćenih troškova Predstavništva.

Sljedeći račun će Vam biti ispostavljen 30.09.2020.g. jer obveze dopijevaju 31.10.2020. godine, a treći račun će Vam biti ispostavljen 31.12.2020. godine.

Nadalje, molim Vas da odgovorite da li ste suglasni s prijedlogom Sporazuma koji su proslijeđeni na suglasnost stečajnoj upraviteljici, kako bismo, ukoliko dobijem suglasnost stečajne upraviteljice mogli pristupiti izradi istog. Budući i takav Sporazum još mora proći suglasnost Odbora, ljubazno Vas molim što hitniji odgovor.

U Zagrebu, 28. kolovoza 2020.godine

Alma Klepac, direktorica