

**Obrazac 20.**

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Pazinu

Poslovni broj spisa: **St-128/2019**

Dužnik: JADRANSKI USPJEH d.o.o. u stečaju , Poreč, Obala Maršala Tita 13 ,  
OIB 79341972896

---

Stečajni upravitelj: Sanjin Dinko Dorčić

Adresa stečajnog upravitelja: Rijeka ,Mosorska 9

e-mail : [ddunko@gmail.com](mailto:ddunko@gmail.com) tel. 0993091300

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 04.02.2020 god. do  
01.03.2020 god.**

- 1 Stečajnom upravitelju se dana 10.02.2020 god. obratila Svjetlana Ljubas iz Poreča vlasnica obrta PORTO, obrta za ugostiteljstvo sa sjedištem u Poreču, sa upitom o mogućnosti sklapanja ugovora o zakupu dijela terase koja se nalazi ispred poslovnog prostora za postavu pokretnog LEDO kioska sa škrinjom za sladoled u razdoblju ljetne sezone 2020.

Stečajni upravitelj je kontaktirao vjerovnika sa najvećim utvrđenim tražbinama Liu Pilato Liying te je utvrdio da sa strane tog vjerovnika ne postoje prigovori u odnosu na sklapanje ugovora o zakupu dijela terase za postavu pokretnog LEDO kioska sa škrinjom za sladoled sa navedenim zakupcem.

Isto tako, iz odredbi čl.230 st.1 i st.2 t.5 Stečajnog zakona ne proizlazi da bi zaključenje ugovora o zakupu na rok kraći od 6 mjeseci bila pravna radnja od posebne važnosti za stečajni postupak za koju je stečajni upravitelj dužan dobiti posebnu suglasnost skupštine vjerovnika.

Iz prikupljenih sredstava od zakupnine koja je u cijelosti unaprijed plaćena moći će se podmiriti troškovi procjene vrijednosti nekretnine, veći dio troškova knjigovodstva i putnih troškova stečajnog upravitelja što je od zajedničke koristi za sve stečajne vjerovnike.

Stečajni upravitelj je uzeo i u obzir činjenicu da zbog sporosti pravosuđa nije predvidivo kada će Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Poreču donijeti odluku u svezi brisanja založnog prava razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske, Porezne uprave na nekretnini u vlasništvu dužnika, a koja odluka predstavlja prethodno pitanje u odnosu na donošenje odluke o načinu unovčenja iste.

- 2 Slijedom navedenog, a vodeći se zajedničkom koristi za sve stečajne vjerovnike, stečajni upravitelj je sa zakupnikom Svjetlana Ljubas iz Poreča vlasnicom obrta PORTO, obrta za ugostiteljstvo sa sjedištem u Poreču, 43. Istarske divizije 28 dana 21.02.2020 god. sklopio ugovor o zakupu ugostiteljske terase na određeno vrijeme od 15.04. do 30.09.2020 god.

Ugovor je sklopljen isključivo za postavu pokretnog LEDO kioska sa škrinjom za sladoled u površini dimenzija kioska 3,50 m x 2,00 m na dijelu terase koji neposredno graniči sa obalnom šetnicom.

Zakupnina u iznosu od 25.000,00 kn za cijeli period zakupa plaćena je unaprijed na žiro račun dužnika u cijelosti. Zakupnik je dodatno uplatio i iznos pologa u visini od 10.000,00 kn za troškove struje i vode.

Napominje se da je sklopljen ugovor o zakupu isključivo za dio terase ispred poslovnog prostora, a zakupnik nema pravo pristupa ili korištenja poslovnog prostora za vrijeme trajanja zakupa.

Ugovor o zakupu je sklopljen u obliku javnobilježničkog akta ovršne isprave i solemniziran od javnog biležnika Marine Sablić Dorčić iz Rijeke.

3. Stečajni upravitelj je prilikom određivanja zakupnine izvršio uvid u posljednji Natječaj za dodjelu javnih površina za postavu tipiziranih klupčica, pokretnih ugostiteljskih radnji i netipiziranih sadržaja na području grada Poreča iz kojeg proizlazi da početni iznos naknade za postavu škrinja za prodaju sladoleda na javnoj površini na području Gradske rive odnosno Grada Poreča iznosi 25.000,00 kn.

Stečajni upravitelj napominje da su trenutno u tijeku opsežni radovi na sanaciji i uređenju obalne šetnice u Poreču i to upravo na lokaciji gdje se nalazi sam poslovni prostor i terasa u vlasništvu dužnika te trenutno nije poznato kada će navedeni radovi biti privedeni kraju.

Stečajni upravitelj se u Upravnom odjelu za prostorno planiranje Grada Poreča informirao o planiranom završetku navedenih radova te je istom odgovoreno da je mogući završetak radova planiran tek za razdoblje od 15.06. – 01.07.2020 god.

Iz tog razloga je stečajni upravitelj smatrao da je zakupnik preuzeo na sebe ne mali rizik prihvaćajući preduvjet stečajnog upravitelja da zakupnina za cijeli period zakupa mora biti uplaćena unaprijed jer zakupnik u trenutku sklapanja ugovora nije znao kada će moći započeti sa obavljanjem djelatnosti. Stoga je i ta činjenica bila uzeta u obzir prilikom određivanja zakupnine u iznosu početne naknade za postavu škrinja na sličnim lokacijama na javnoj površini u vlasništvu Grada Poreča.

Isto tako je stečajni upravitelj procijenio da u konkretnom slučaju provođenje natječaja za davanje u zakup terase ne bi bilo svrsishodno iz razloga što je postojao opravdani rizik da bi jedini zainteresirani zakupnik u postojećim nepovoljnim okolnostima i danim preduvjetima za sklapanje ugovora mogao u tijeku provođenja natječaja odustati od namjere obavljanja navedene djelatnosti na terasi odnosno sklapanja ugovora o zakupu.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj je izvršio uvid u podatke koje vodi Financijska agencija i utvrdio da dužnik na ime predujma za namirenje troškova stečajnog postupka ima zaplijenjena novčana sredstva u iznosu od 5.000,00 kn.

Slijedom navedenog predlaže se naslovnom sudu

- da naloži Financijskoj agenciji da prenese zaplijenjena novčana sredstva na ime predujma za namirenje troškova stečajnog postupka na račun sudskog depozita te
- da naloži računovodstvu suda da prenese zaplijenjena novčana sredstva na ime predujma za namirenje troškova stečajnog postupka sa računa sudskog depozita na žiro račun dužnika JADRANSKI USPJEH d.o.o. u stečaju, broj IBAN HR86 2380006 1160005029

U Rijeci, 01.03.2020 god.

Stečajni upravitelj

Prilozi:

1. Natječaj za dodjelu javnih površina za postavu tipiziranih klupčica, pokretnih ugostiteljskih radnji i netipiziranih sadržaja na području grada Poreča
2. Ugovor o zakupu ugostiteljske terase od 21.02.2020 god.