

18.3.2024., Zagreb

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SUKOIŠANSKA 6
HR-21000 SPLIT

stečajna sutkinja Zrinka Ćosić

Na broj: St-171/2023

Pravna stvar:

Stečajni dužnik: **GARO d.o.o. u stečaju**, Mornarska 25, Stobreč, OIB: 71394717168

I. Stečajni upravitelj obavještava vjerovnike da je od trgovačkog društva AGRO-TECH d.o.o. sa sjedištem u Osijeku, Vratnička ulica 33, OIB: 22848264144, kojeg zastupa Tihomir Orešković, a kojeg zastupa punomoćnica odvjetnica Antonija Galić Kondža, zaprimio pismo namjere/prijedlog za sklapanje ugovora o zakupu te nacrt/prijedlog ugovora o zakupu.

Stečajni upravitelj dostavlja u prilogu ovog podneska pismo namjere/prijedlog za sklapanje ugovora i nacrt ugovora o zakupu.

II. Stečajni upravitelj navodi bitne sastojke ugovora, kako to proizlazi iz dostavljenog nacrta ugovora o zakupu:

- da se ugovor sklapa temeljem ovlasti, odnosno odluke skupštine vjerovnika u okviru stečajnog postupka,
- da zakupodavac (stečajni dužnik) daje, a zakupnik prima u zakup nekretnine koje čine stečajnu masu stečajnog dužnika, kao i pokretnine koje se nalaze u ili na nekretninama
- da se ugovor sklapa na određeno vrijeme od 50 tjedana
- da je iznos mjesečne zakupnine 1.250,00 EUR-a (uključen PDV)
- da se zakupnik obvezuje platiti 4 zakupnine unaprijed na bankovni račun stečajnog dužnika, a da se mjesečna zakupnina plaća mjesečno unaprijed do 5. dana u tekućem mjesecu
- da je zakupnik, pored plaćanja zakupnine, obavezan plaćati i sve troškove koji se odnose na nekretninu
- da zakupnik ima pravo urediti nekretnine po svojim potrebama i registriranoj djelatnosti
- da će zakupnik nekretnine i pokretnine osposobiti za obavljanje svoje djelatnosti te da takav trošak neće potraživanja od stečajnog dužnika
- da će zakupnik nekretnine i pokretnine nakon prestanka ugovora o zakupu, ostaviti u osposobljenom stanju za obavljanje djelatnosti
- da ugovor ima ovršne klauzule na iseljenje/predaju u posjed
- da osim solemnizacije ugovora i ovršnih klauzula, sredstvo osiguranja zadužnica, koja se može koristiti po svim osnovama (naplata, naknada štete i tako dalje), na iznos od 20.000,00 EUR
- da se sredstava osiguranja, kao i sva prava i obveza iz istih, prenose ex lege na kupca, novog vlasnika nekretnine, nakon kupnje na dražbi

III. Vezano za ponudu za sklapanje ugovora o zakupu, stečajni upravitelj je mišljenja da bi sklapanje zakupa bilo ekonomično i svrsishodno iz razloga što bi prikupila dodatna novčana sredstava, koja bi također služila za podmirenje svih tekućih troškova i obveza stečajnog dužnika, a pored toga, zakupnik

se ugovorom obvezuje osposobiti nekretnine i pokretne za njihovu funkciju, o svome trošku, što bi dovelo do bolje funkcionalnosti nekretnine, ali isto tako bi možda utjecalo da više ponuditelja uplati jamčevinu za kupnju nekretnina i pokretnina.

Pored navedenog, u slučaju sklapanja ugovora o zakupu nije potrebno dodatni osiguravati nekretnine i pokretne s alarmnim sustavima i zaštitarskom službom, što smanjuje trošak postupka.

Ističe se da bi ugovor o zakupu sadržavao ovršne klauzule na iseljenje te da se kao sredstvo osiguranja predaje zadužnica na iznos od 20.000,00 EUR-a.

IV. Vezano za novu procjenu nekretnina i pokretnina nakon što ih zakupnik osposobi za rad, stečajni upravitelj smatra da nije potrebno raditi nove procjene nekretnina i pokretnina iz razloga što se tržišna cijena nekretnina i pokretnina neće promijeniti, nego će samo nekretnine i pokretne biti u funkciji za svrhu i namjenu kojoj služe.

V. Vezano za ponuđenu cijene zakupnine, stečajni upravitelj navodi da je ponuda društva koje je dostavilo ponudu iznos od 1.250,00 EUR-a mjesečno.

Stečajni upravitelj nema saznanja je li navedeni iznos primjeren i zadovoljavajući stoga odluku prepušta vjerovnicima.

VI. Vezano za sklapanje ugovora o zakupu te donošenja odluke za sklapanje, stečajni upravitelj navodi dvije moguće varijante:

1. da skupština donese odluku da se objavi javni poziv za dostavljanje ponude za sklapanje ugovora o zakupu, pod uvjetima koje će se odrediti odlukom skupštine vjerovnika, te da se javni poziv objavljuje na stranicama sudačke mreže, u trajanju od 15 dana te da se daje ovlaštenje stečajnom upravitelju, da pod uvjetima iz ugovora i odluke skupštine vjerovnika, sklopi ugovor o zakupu s najpovoljnijim ponuditeljem
2. da skupština vjerovnika donese odluke da se prihvaća dostavljena ponuda i nacrt ugovora AGRO-TECH d.o.o. te da se ovlašćuje stečajnog upravitelja sklopiti ugovor sukladno dostavljenom nacrtu, i to najkasnije u roku od 5 dana od donošenja odluke, a od kojeg datuma sklapanje se nekretnine daju u zakup

Stečajni upravitelj ne daje mišljenje koji je prijedlog bolji nego odluku prepušta skupštini vjerovnika, uz suglasnosti razlučnog vjerovnika.

VII. Slijedom navedenog, stečajni upravitelj predlaže da sud, temeljem članka 104. u vezi s člankom 230. Stečajnog zakona, sazove skupštinu vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

- da skupština donese odluku da se objavi javni poziv za dostavljanje ponude za sklapanje ugovora o zakupu, pod uvjetima koje će se odrediti odlukom skupštine vjerovnika, a za koje se predlaže da budu isti kao u nacrtu dostavljenog ugovora, osim što se odluka o visini mjesečne zakupnine prepušta vjerovnicima, te da se javni poziv, s uvjetima koje odredi skupština vjerovnika, s prilogom ugovora o zakupu koji se sklapa, objavljuje na stranicama sudačke mreže, u trajanju od 15 dana te da se daje ovlaštenje stečajnom upravitelju, da pod uvjetima iz ugovora i odluke skupštine vjerovnika, sklopi ugovor o zakupu s najpovoljnijim ponuditeljem
- ili
- da skupština vjerovnika donese odluke da se prihvaća dostavljena ponuda i nacrt ugovora AGRO-TECH d.o.o. te ovlašćuje stečajnog upravitelja da sklopi ugovor o zakupu, i to sadržaja koji je dostavljen u obliku nacrtu ugovora, i to najkasnije u roku od 5 dana od donošenja odluke, a od kojeg datuma sklapanje se nekretnine daju u zakup

- donošenje odluke o osiguranju nekretnine putem alarmnih sustava i zaštitarske službe, kojom se nalaže stečajnom upravitelju prethodno pribavljanje ponuda od 3 trgovačka društva

VIII. Ročište radi utvrđivanje vrijednosti nekretnina i pokretnina zakazano je za **dan 26. ožujka 2024.**

Stečajni upravitelj moli sud, ako je moguće, da skupštinu vjerovnika zakaže za isti datum nakon ročišta za utvrđenje vrijednosti, a radi ekonomičnosti, brzine i svrsishodnosti stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj
Domagoj Poljak