

## Obrazac 18.

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

**Nadležni trgovački sud:** *Trgovački sud u Splitu*

**Poslovni broj spisa:** *St-503/2019*

**Dužnik:** *GLENDI d.o.o. u stečaju, Kraj sv. Marije 7, Split, OIB: 11504709946*

#### **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 4. kolovoza 2023. godine do 4. studenog 2023. godine.**

**Uvodno se napominje** - Izvješće se daje prije proteka roka od tri mjeseca zbog dinamike postupka, sa svrhom da sud i vjerovnici budu upoznati s aktualnim zbivanjem glede postupka donošenja Stečajnog plana.

1.) Stečajni upravitelj svojim Izvješćem od 4. srpnja 2023. godine obavijestio je sud da je sklopio Ugovor o zakupu poslovnog prostora za ugostiteljski objekt u posjedu Dužnika, položen u Splitu, na adresi Kraj Sv. Marije 7 (prijašnji restoran „Mano“) u kojem je dužnik Glenda d.o.o. Zakupodavac, a Pincin d.o.o. Zakupnik.

Ugovor je sklopio stečajni upravitelj temeljem ovlaštenja iz članka 230. stavak 2. točka 5. Stečajnog zakona, za razdoblje od 3. srpnja 2023. do 3. prosinca 2023. godine.

Isti Ugovor, također 4. srpnja 2023. godine, elektronskim putem dostavljen je i Državnim nekretninama d.o.o. koje temeljem posebnog zakona upravljaju s poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske.

Državne nekretnine d.o.o. podržale su model komercijalizacije poslovnog prostora putem suglasnosti da se isti prostor daje u zakup, a i dodatno, pismeno su dopustile da se minimalno tehnički uvjeti s Glende (prijašnjeg Zakupnika) prenesu na novog Zakupnika, dakle, na Pincin d.o.o. Split.

U dogovoru s Državnim nekretninama zakupnina za poslovni prostor Pincin će u cijelosti i izravno plaćati Državnim nekretninama d.o.o., ali u ime i za račun Glende kao primarnog dužnika temeljem posjeda poslovnog prostora za kojeg nije plaćao zakupninu.

O prije navedenom postoje i pismena komunikacija s Državnim nekretninama koja se u prilogu dostavlja i to:

- *dopis Državnih nekretnina od 24. srpnja 2023.,*
- *Suglasnost za prijenos minimalno tehničkih uvjeta na Pincin d.o.o. od 24. srpnja 2023. godine.*

2.) Za daljnji tijek stečajnog postupka bitno je da glavni akteri od kojih zavisi pozitivan (ili negativan) ishod postupka donošenja Stečajnog plana, **dakle, Državne nekretnine i Ministarstvo financija podržavaju plan (glasovali su „Za“- putem ŽDO Split).** Oni imaju izraziti interes (novčani) da se aktualni stečajni postupak okonča putem Stečajnog plana jer se u tom slučaju isti vjerovnici namiruju za 100% svojih tražbina. U protivnom, bez Stečajnog plana neće dobiti ništa.

Vidljiva je i značajna podrška Državnih nekretnina d.o.o. koje su se ponašale odgovorno i kooperativno u postupku koji je omogućio da Pincin d.o.o. do daljnjega obavlja ugostiteljsku djelatnost u poslovnom prostoru koji je dobio u zakup.

Na podlozi ovakvih nespornih činjenica koje potvrđuju realni (novčani) interes Državnih nekretnina treba promatrati i aktualnu Žalbu koju je na Rješenje suda od 23. svibnja 2023. godine (uskrata potvrde Stečajnog plana) izjavio Pincin d.o.o.

Usvajanje žalbe pojednostavnilo bi put za potvrdu Stečajnog plana. Pretpostavlja se da bi Preuzimatelj (Pincin d.o.o.) u razumnom vremenu dostavio bankovnu garanciju.

**3.)** Međutim, pojavio se dodatni problem u praktičnoj provedbi Stečajnog plana na koju ukazuje ŽDO Split.

Pravna je teza ŽDO da (iako u Stečajnom planu stoji da će se dug na ime zakupnine platiti obročno u roku od 2 godine) da ukupni iznos duga po zakupnini treba **platiti u cijelosti i to odmah, svakako prije sklapanja Ugovora o zakupu za poslovni prostor** na koji Ugovor ima pravo Glenda temeljem zakona?! Posljedica ovakvog pravnog stajališta jeste da **ŽDO nije spreman sklopiti nagodbu** o modelu namirenja duga Glenda iz osnove neplaćene zakupnine za vrijeme držanja poslovnog prostora u posjedu - mora Glenda platiti ukupni dug ili nema Ugovora o zakupu.

Stečajni upravitelj respektira pravno mišljenje ŽDO-a (nema potrebe polemizirati) i stoga je (za sada neformalno) poduzeo radnje da se isti problem otkloni. Jednostavno, traženo je očitovanje Pincin d.o.o., dakle, Preuzimatelja da li je spreman platiti ukupni dug na ime neplaćene zakupnine u cijelosti i to prije sklapanja Ugovora o zakupu.

Kojom će se knjigovodstvenom tehnikom (ili pravnom) platiti dug na ime neplaćene zakupnine, da li će to platiti izravno Pincin d.o.o. u ime Glende ili će Pincin uplatiti na račun Glende novčanu pozajmicu za isti dug, sporedno je pitanje - uvjet za nagodbu sa ŽDO jeste da se dug plati u cijelosti prije sklapanja novog Ugovora o zakupu s Glendom kao zakupnikom.

**Preuzimatelj izražava spremnost da prihvati uvjet koji je postavilo ŽDO**, što presumira da je voljan dati vlastita novčana sredstva da se postigne temeljna svrha koja je ugrađena u Stečajni plan i bez koje nije moguće namirenje vjerovnika. Sve je podređeno ispunjavanju presudnog uvjeta, sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora kojeg bi sklopile Državne nekretnine kao Zakupodavac i Glenda kao zakupnik. Temeljem Zakona o trgovačkim društvima u postupku pripajanja novi Zakupnik bio bi Pincin (Preuzimatelj), ali i obveznik (dužnik) i garant plaćanja tražbina vjerovnika u visini i rokovima utvrđenim Stečajnim planom.

**4.)** Pravno stajalište ŽDO-a Split, s jedne strane i uskrata sudske potvrde Stečajnog plana, s druge strane, ali i neizvjesnost glede ishoda žalbe na Rješenje suda o uskrati potvrde Stečajnog plana, svi ovi elementi objektivno usporavaju i kompliciraju tijek stečajnog postupka prema njegovom finalu - donošenje pravomoćnog Stečajnog plana kojim će biti zadovoljeni interesi svih vjerovnika.

Pravno je stajalište stečajnog upravitelja da neovisno o iskazanim **problemima postoji realni pravni i faktični izlaz koji je zakonit i od interesa za sve vjerovnike.**

**Prvo** - ako se usvoji žalba Preuzimatelja očekuje se da će on prezentirati bankovnu garanciju u razumnom vremenu i sud će potvrditi Stečajni plan.

**Drugo** - ako se odbije žalba Preuzimatelja moguće je donijeti novi Stečajni plan jer Stečajni zakon ne zabranjuje takvu pravnu mogućnost.

5.) Konačno i bitno - za ishod stečajnog postupka putem Stečajnog plana presudan je interes vjerovnika, odnosno njihova volja iskazana u postupku donošenja Plana putem glasovanja („Za“ ili „Protiv“).

Ako je Preuzimatelj voljan i ako tako postupi, dakle, da prije sklapanja Ugovora o zakupu između Državnih nekretnina i Glende plati puni iznos dospjelog duga na ime neplaćene zakupnine (cca 75.000,00 eura), u tom slučaju nagodba sa ŽDO Split je nepotrebna. Naime, državne nekretnine zakonu su **dužne sklopiti novi Ugovor o zakupu** ako je prethodni Zakupnik platio puni iznos duga na ime neplaćene zakupnine i logično da u tom slučaju nagodba nije potrebna jer nema duga - čemu nagodba ako nema duga.

Prethodno iznijeta varijanta (plaćanje punog iznosa dospjelog duga na ime neplaćene zakupnine odmah i prije sklapanja Ugovora o zakupu), **u slučaju da se usvoji žalba Pincina, takav ishod otvara mogućnost da se stečajni postupak završi temeljem aktualne verzije Stečajnog plana.**

Jednostavno, Glenda će platiti dospjeli dug na ime neplaćene zakupnine; zaključit će se novi Ugovor o zakupu između Glende i Državnih nekretnina; Pincin će dati bankovnu garanciju i sud će dobiti zakonitu podlogu za potvrdu Stečajnog plana. To bi praktički bila i završna faza stečajnog postupka.

Ali, postoji zakoniti izlaz i u slučaju da se odbije žalba Pincina. Stečajni zakon dopušta (ne zabranjuje) izradu novog Stečajnog plana i ako za takav nastavak postupka podrže vjerovnici (na Skupštini) otklonjene su sve smetnje za pozitivan ishod stečajnog postupka putem Stečajnog plana.

Stečajni plan bio bi radikalno izmijenjen (zato i jeste novi) u dijelu koji se odnosi na uvjete namirenja duga Glende prema vjerovniku Državnim nekretninama iz osnove neplaćene zakupnine. Nesporno, ovaj segment stečajnog plana jeste **bitan jer izravno utječe na rokove i iznose namirenja vjerovnika Državnih nekretnina**. Značajna je razlika i financijski efekt ako se plaćanje izvrši odmah (unaprijed) ili obročno na rok od dvije godine i uz pripadajuću kamatu. Samo ovaj detalj jeste dovoljan razlog za izradu novog Stečajnog plana.

Zbog navedene izmjene bitnog dijela Stečajnog plana po prirodi stvari došlo bi do manjih izmjena i korekcija ostalih odredbi Stečajnog plana. Moguće ugradile bi se i izmjene u Planu koje bi zatražili vjerovnici na Skupštini koja bi prethodno bila održana - da vjerovnici formalno i izričito podrže izradu novog Stečajnog plana.

I konačno, zbog više razloga (rok važenja Ugovora o zakupu kojeg je sklopio stečajni upravitelj, ishod žalbenog postupka) važno je da se pravodobno održi Skupština vjerovnika.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Dužnik sa stanjem (izvod banke) na dan 4. kolovoza 2023. godine na računu ima raspoloživi novčani iznos od **1.317,91 eura**.

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

Stečajni upravitelj će na vrijeme dati prijedlog sudu za sazivanje Skupštine vjerovnika da bi se oni uključili u daljnji tijek stečajnog postupka i da na valjan način iskažu svoje namjere i interese. Skupština vjerovnika trebala bi se nužno održati prije isteka roka važenja Ugovora o zakupu, dakle prije 3. prosinca 2023. godine.

Vezano za raznolikost varijanti daljnjeg tijeka postupka koje su prethodno opisane zavisit će i radnje stečajnog upravitelja u narednom razdoblju.

U Šibeniku, 7. kolovoza 2023. godine

Stečajni upravitelj

Ivan Rude, odvjetnik

Prilog:

- *dopis Državnih nekretnina od 24. srpnja 2023.,*
- *Suglasnost za prijenos minimalno tehničkih uvjeta na Pincin d.o.o. od 24. srpnja 2023. godine.*