

U Zagrebu, 14. siječnja 2022.g.

Republika Hrvatska  
Ministarstvo financija  
Porezna uprava-područni centar Zagreb  
Avenija Dubrovnik 32  
10 000 Zagreb

n/r cij g. Legac Davora

**PREDMET:** KONIL d.o.o. u stečaju iz Zagreba, Poljski put 1F, OIB: 48349294372 zastupan po stečajnoj upraviteljici Biserki Jakić iz Zagreba, Marijana Haberlea 10 (St-174/2020 Trgovački sud u Zagrebu) te ZLATKO KONČIĆ iz Zagreba, Amerikanska 6, Odranski obrež, OIB: 79101103299, zastupan po punomoćniku Jaki Čurić, odvjetnici iz Zagreba, Pavla Hatza 23

### PRJEDLOG NAČINA I UVJETA ZA DONOŠENJE I STEČAJNOG PLANA

Poštovani g. Legac,

sukladno sastanku održanom dana 12. siječnja 2022.g. u prostorijama Porezne uprave, Boškovićeva 5, Zagreb, i iznesenim stavovima u svezi problematike načina i modaliteta podmirenja duga društva Konil d.o.o. prema Ministarstvu financija, radi nastavka poslovanja društva izvan stečajnog postupka, ovime niže navodimo okolnosti koje bi mogle pridonijeti prihvaćanju prijedloga/ponude g. Zlatka Končića od 20. prosinca 2021.g. kao zainteresirane osobe da stečajni dužnik nastavi poslovati kao redovni poslovni subjekt.

**UZROCI I RAZLOZI** koji su doveli do pada poslovanja i stečaja društva:

- stečajni dužnik je od sklapanja predstečajne nagodbe pod posl br: St-1468/16 od 11. ožujka 2016.g. pune dvije uredno podmirivao svoje obavze prema rješenju o nagodbi;
- od osnivanja društva (1992.g.) pa do 2018.g. poslovanje sa Ministarstvom obrane Republike Hrvatske činilo je 90 % poslovanja, kada je Ministarstvo drastično smanjilo narudžbe;
- nakon toga je nastupio COVID 19 te zatim potres (zagrebački i petrinjski) i poplava 2020.g. čime je posao naglo pao, a time i uredno podmirivanje rata po predstečajnoj nagodbi.

### OTVARANJE STEČAJA I PRIZNATE TRAŽBINE

- nad društvom KONIL d.o.o. Trgovački sud u Zagrebu je zbog navedenog pod posl. br: St-174/20 dana 25. veljače 2021.g. otvorio stečajni postupak;
- ukupna priznata potraživanja u I. i II. višem isplatnom redu iznose 1.049.341,04 kn, s time da je Vama u I. višem isplatnom redu priznata tražbina u iznosu od 259.656,15 kn dok Vam je u II. višem isplatnom redu priznata tražbina u iznosu od 573.973,47 kn;
- preostala priznata tražbina u I. višem isplatnom redu je tražbina Zlatka Končića u utvrđenom iznosu od 165.610,47 kn, s time da je istome osporena tražbina u iznosu od 93.289,91 kn za koju je podnesena tužba te je utvrđeno i podneskom dostavljeno sudu da je navedeni iznos tražbine osnovan. Na taj način tražbina Zlatka Končića u I. višem isplatnom redu iznosi ukupno 258.900,38.kn.
- preostale priznate tražbine u II. višem isplatnom redu su tražbine ostalih vjerovnika i utvrđene su u ukupnom iznosu od 50.100,95 kn;
- imovina stečajnog dužnika je u bitnome sadržana u amortiziranim pokretninama (zastarjelim stajevima i alatima, većinom kupovanim na sajmištu Jakuševac) bez nekakve vrijednosti, i nekretninama na kojima u zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda u Novom Zagrebu

imate upisanu hipoteku/razlučno pravo u u iznosu od 947.211,80 kn, dok prema obavijesti o razlučnom pravu vaša osigurana tražbina iznosi 833.629,62 kn. Isti iznos ste prijavili i kao stečajni vjerovnik I. i II. višeg isplatnog reda.

#### NEKRETNINE stečajnog dužnika i ZALOŽNO PRAVO – RAZLUČNO PRAVO

- upisane u zk uložak 1675 kčbr: 793/216 (obiteljska kuća sa poslovnim prostorom) i zk uložak zk ul 1743 –oronica 316 m2 ili 156 m2 u sur vlasništvu ½ K.O. Demerje, sve upisano u zemljišne knjige nadležnog Općinskog suda u Novom Zagrebu
- jedini teret – hipoteku upisanu u prethodno naznačene zk uloške, ima Republika Hrvatska i to na temelju rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl br Ovr-2335/14 od 1. rujna 2014.g. zaprimljen na sudu dne 10.09.2014.g. pod br Z-37451/14 u iznosu od 947.211,80 kn (glavnica 786.458,77 kn i kamate 160.663.03 kn) sa zakonskim zateznim kamatama od 6. prosinca 2011.g. stoga je potrebno, da bi se Plan izradio, utvrditi koliki je još iznos duga osiguran hipotekom jer iznosi koje je stečajni vjerovnik Porezna uprava prijavila kao stečajni vjerovnik datiraju iz 2018.g. i kasnije dok su razlučnim pravom osigurana potraživanja iz 2014 i ranije još od 2011.g. koji su možda i namireni.
- Stoga iznos potraživanja Porezne uprave kao stečajnog vjerovnika i razlučnog vjerovnika nije isti. Nakon tog utvrđenja trebalo bi sagledati stvarnu situaciju, mogućnosti koje RH MF Porezna uprava ima, intencije Vlade RH o očuvanju gospodarstva i zadržavanja poduzetnika u RH i donijeti zajednički prihvatljiv stav za stečajni Plan za stečajnog dužnika njegove vjerovnike i zainteresiranu osobu osnivača Zlatka Končića koji bi sudjelovao u namirenju Porezne uprave te same Porezne uprave, njezinih mogućnosti i zauzetih stavova.
- Predmetni objekt - nekretnina stečajnog dužnika je po ovlaštenom sudskom vještaku procijenjena na iznos od 284.576,00 EURA odnosno 2.130.000,00 Kn;

#### PROJEKCIJA PRODAJA NEKRETNINA KROZ JAVNE DRAŽBE I U STEČAJU

Odredbe članak 247. Stečajnog zakona propisuje:

“(1) Nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, a dražbom putem FINA-e

(2) O prodaji nekretnine iz stavka 1. ovoga članka sud odlučuje rješenjem protiv kojeg pravo na žalbu imaju stečajni upravitelj i razlučni vjerovnici. U rješenju o prodaji nekretnine sud će odrediti da se nekretnina prodaje u stečajnom postupku. U zemljišnoj knjizi upisat će se zabilježba rješenja o prodaji nekretnine.

(3) Sud će zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.

(4) Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

(5) Nekretnina se ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine (3/4) utvrđene vrijednosti nekretnine
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine (1/2) utvrđene vrijednosti nekretnine
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine (1/4) utvrđene vrijednosti nekretnine.

(6) Na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.”

Prilikom prodaje nekretnine u stečaju treba uzeti sljedeće faktore:

- S obzirom na stanje tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj poglavito jer se radi o kući u kojoj još i žive vlasnici, te dosadašnja iskustva s prodajom istih kroz stečajni postupak, mala je, i zapravo nikakva vjerojatnost da bi iste bile prodane na I. javnoj dražbi, po procijenjenoj vrijednosti, ali ne nižoj od 75% procijenjene vrijednosti.
- Također je manja vjerojatnost da bi predmetne nekretnine bile prodane na II. dražbi i za 50% od procijenjene vrijednosti.

Ovo stoga jer predmetne nekretnine nisu atraktivne. Radi se o kući sa radionom, a ne o primamljivom stanu, koja se pritom nalaze izvan Grada Zagreba, i s lošom povezanošću s većim prometnicama, te na uglu skretanja na nadvožnjak prema Hrvatskom Leskovcu, što

je dodatno otežavajuća okolnost zbog buke i zagađenja. Zbog toga one (za pretpostaviti je) zasigurno ne mogu polučiti veću cijenu, ili barem neku pristojnu cijenu u odnosu na procijenjenu.

Pri tome treba naglasiti da nekretnine nisu obnavljane i u njih treba uložiti određeni (veći) iznos novaca radi privođenja svrsi. Treba u obzir uzeti gospodarsku krizu povezanu sa COVID 19, te potresom i poplavom koja je zadesila Zagreb, kao i ogroman val poskupljenja koji je već zahvatio sve sfere društva što će se itekako reflektirati na potražnju nekretnina (posebice kuća) i općenito zamah u gospodarstvu, kao i inflaciju koja je i te kako izgledna.

Konačno i vrlo važno ovdje treba uzeti u obzir i naprijed navedenu lošu POVEZANOST OBJEKATA- sa prometnicama te NEUSELJIVOST u isti jer se radi o objedinjenom - povezanom (jedna cjelina) objektu-obiteljskoj kući sa poslovnim prostorom u kojoj se nalazi radiona u kojoj je društvo Konil d.o.o. obavljalo djelatnost autoservisa i vulkanizera.

- predmetni objekt je neuseljiv s obzirom da u istome žive tri obitelji i to:

- 1) stari i bolesni roditelji g Zlatka Končića gđa Anka i g. Ivan;
- 2) Zlatko Končić sa suprugom i dvoje malodobne školske djece
- 3) te brat Darko Končić sa trudnom suprugom.

Radi navedenih okolnosti eventualan ovrha radi iseljenja biti će otcžana i zahtijevati će duže vrijeme nego što je to uobičajeno jer se radi:

- o jedinom domu koji ima obitelj Končić;
- o jedinom radnom mjestu koje bi imali Zlatko i Darko Končić uz još minimalno zapošljavanje tri do četiri radnika koja će ostavljati dohodak,
- da je njihovo zanimanje deficitarno (vulkanizera) na tržištu, a vrlo dobro plaćeno u inozemstvu, što za sobom povlači i socijalnu problematiku

Nadalje, treba uzeti u obzir i vrlo vjerojatan scenarij dugotrajne prodaje navedene nekretnine, kroz više dražbi, kada se početna cijena drastično smanjuje tako da početna cijena može ići i na iznos od "1" kn.

Isto tako, pri tome se uvijek mora voditi računa o činjenici da će postignutu kupovninu teretiti i troškovi stečajnog postupka te ostale obveze stečajne mase) koje imaju prvenstvo naplate pred razlučnim vjerovnikom, a kroz godine će drastično rasti, čime će biti umanjena i vaša mogućnost namirenja.

Odredbom čl. 155. Stečajnog zakona propisano je da što sve čini troškove stečajnoga postupka.

Pokušavajući prezentirati kakvu-takvu projekciju pri prodaji imovine i provedbi stečaja ukazujemo na slijedeće:

- Ukoliko se u najboljem slučaju uzme u obzir da bi se nekretnina mogla prodati po cijeni 50% od procijenjenje, dakle za iznos od 1.080.000,00 kn, a smatramo da to nije objektivno za očekivati s obzirom na stanje tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj, te dosadašnja iskustva s prodajom u stečaju, kao i naprijed navedenog, treba naglasiti da se ne smije zanemariti i činjenica, da se iz polučene kupoprodajne cijene treba, sukladno čl 248. Stečajnog zakona voditi računa o namirenju troškova stečajnog postupka (troškovi unovčenja, nagrada stečajnog upravitelja ostale obveze stečajne mase i dr) pogotovo pri njegovom dužem trajanju. Nakon toga se namiruju razlučni vjerovnici, a potom stečajni vjerovnici.

Ovdje samo radi preglednosti i usporedbe, a bez točnih podataka o potraživanju Porezne uprave polazeći od pretpostavke da će se nekretnina prodati za 50% a što je (malo vjerojatno) dajemo aproksimativno projekciju mogućih troškova (točan podatak tek po utvrđenju tražbine Porezne uprave kao razl. vj.) kao i duži vremenski period prodaje putem e- dražbe.

Predviđivi troškovi:

- nagrada st. upravitelju bruto	114.272,50
- knjigovodstveni troškovi	40.000,00
- procjena nekretnina	7.500,00
- ostali opći troškovi	30.000,00
Ukupno troškovi cca	200.000,00 do 230.000,00

Ostalo od kupovnine ostaje na raspolaganju stečajnim vjerovnicima I. i II. višeg isplatnog reda.

#### PLAN POSLOVANJA U SLUČAJU USVAJANJA STEČAJNOG PLANA

- zaposliti barem 4 (četiri) radnika (po zanimanju: automehaničar, vulaknizer, električar i mehatroničar);
- nastaviti Ugovor o održavanju vozila sa Ministarstvom obrane Republike Hrvatske;
- nastaviti Ugovor o održavanju vozila sa Caritasom zagrebačke županije;
- nastaviti Ugovore o održavanju vozila sa 15 tak lokalnih DVD Grada Zagreba;
- nastaviti Ugovore sa nizom malih i srednji poduzetnika (društava i obrta) na području općine novi Zagreb i okolica;
- nastaviti Ugovore sa nizom fizičkih osoba sa područja općine Novi Zagreb i okolice.

Pri donošenju odluke i/ili preporuke molim vas da uzmete u obzir gore navodeno što je objektivno i provedivo gotovo 100%.

#### STOGA PREDLAŽEMO

- namirenje troškova stečajnog postupka;
- jednokratnu otplatu duga društva KONIL d.o.o. u iznosu od 400.000,00 Kn uz ustup tražbine i osiguranja – hipoteke izdavanjem isprave podbane za prijenos hipoteke u nadležne zemljišne knjige sukladno čl. 81. 91. do 93. i 160. Zakona o obveznim odnosima na Zlatka Končića, kao isplatitelja i treću osobu s pravnim interesom da podmiri dug stečajnog dužnika društva KONIL d.o.o. u stečaju.  
S ostalim vjerovnicima sačinio bi se ugovor o ustupu tražbine na Zlatka Končića u postotnom iznosu čime bi on postao vjerovnik.
- kao drugu mogućnost predlažemo da se nakon utvrđenja koliko iznosi hipotekarni dug nakon namirenja troškova stečajnog postupka, za postotni iznos namiri razlučni vjerovnik, a potom vjerovnici I. višeg isplatnog reda isto u postotnom iznosu koji na žalost ne bi u najboljem slučaju iznosio više od 70% za vjerovnike I. višeg isplatnog reda (a rokove treba dogovoriti) dok se II. isplatni red ne bi namirivao jer za to ne bi bilo sredstava, no ovo je samo projekcija jer ne znamo koliko je još preostalo potraživanja Poreznoj upravi preostalo po razlučnim pravu, a koje je možda i najvećim dijelom otplaćeno ili.... a što je podatak koji očekujemo dobiti od vas.

Stoga Vas molimo da iznesete svoje mišljenje i viđenje navedenog te iznesete relevantne podatke o vašoj tražbini kao i da se o ovom našem prijedlogu očitujete i izjasnite, radi postizanja najkvalitetnijeg rješenja za sve sudionike pri izradi ovog stečajnog plana.

Zahvaljujemo i s poštovanjem,

ZLATKO KONČIĆ

po punomoćniku



Za KONIL d.o.o. u stečaju  
BISERKA JAKIĆ  
stečajna upraviteljica

KONIL d.o.o.  
u stečaju  
ZAGREB, Poljski put 11