

12 ruz 29.6.2016  
GOLF & COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o. u stečaju  
Jadranska avenija 6, Zagreb  
OIB: 54566277575

Posl. br.: 1 St-245/15  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA KARLOVAC

Stečajna upraviteljica  
Marija Vujčić Turkulin  
Vrtilarska 3, Zagreb  
p.p. 881  
e-mail: [stecajniuredmvt@hi.t-com.hr](mailto:stecajniuredmvt@hi.t-com.hr)  
Tel/Fax: ++385 (0) 1 6113-225, 6119-692

87-245 | 15-123  
TRGOVAČKI SUD  
U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA  
U KARLOVCU 2x  
PRIMLJENO  
29.6.2016

U Zagrebu, lipanj 2016. godine

**Predmet: Izvješće o tijeku stečajnoga postupka za razdoblje siječanj, veljača i ožujak 2016. godine**

U ovom stečajnom postupku do unovčenja imovine stečajnoga dužnika imperativ je iznajmiti nekretnine stečajnog dužnika (terene za igranje golfa, klupske kuće i po mogućnosti objekte za smještaj) i to iz dva razloga: jedan je da imamo financijskih sredstava za pokrivanje troškova stečajnoga postupka, a drugi razlog je održavanje terena kako ne bi izgubio vrijednost kada dođe do prodaje. Obzirom da je za očekivati da će zakupi trajati duže od 6 (šest) mjeseci, zbog samog tijeka stečajnog postupka kao i zbog trajanja sezone igranja golfa, nužno je odluke o zakupu donijeti na Odboru vjerovnika, sukladno Stečajnom zakonu. Zbog te činjenice u ovom Izvješću kratko ću opisati i situaciju s druge sjednice Odbora vjerovnika iako je ona održana u prethodnom tromjesječju, ali je zbog slijeda događanja davanja nekretnina u zakup potrebno pratiti ovu tematiku od početka. Dakle, na održanoj drugoj sjednici Odbora vjerovnika u prosincu 2015. godine stečajna upraviteljica upoznala je članove Odbora vjerovnika o tijeku stečajnog postupka od dana otvaranja stečaja do sjednice. Svim članovima Odbora bili su poslani materijali za sjednicu a materijali su obuhvaćali Izvješće stečajne upraviteljice, zatečene Ugovore o zakupu (Ugovor o zakupu s Filia usluge d.o.o. - restoran Batak grill -, Ugovor o zakupu kuće B2-1 s Emilijom Žubrinićem, Ugovor o zakupu s Golf i ladanjskim klubom Zagreb 1995 - golf terena i klupske kuće 2, Ugovor o zakupu kuće B1-5 s B.B.i S. Plan-om d.o.o.), izvješće o sudskim sporovima i informacije o osnivanju tzv. "pričuve" u naselju Golf. Druga točka Dnevnog reda - Ugovori o zakupu - bila je prioritetna tema, budući da je trebalo raskinuti postojeće ugovore i sklopiti nove.

Od svih navedenih Ugovora jedini do sada priljev sredstava u stečaju je od restorana tj. Filia usluga d.o.o. koji jedini plaćaju ranije ugovoreni zakup. Ostali Ugovori su sklopljeni bez ugovorene valutne klauzule ili su ugovoreni drugi oblici plaćanja kao što su kompenzacije i asignacije, a koje se u stečaju više ne mogu provoditi obzirom na zakonske propise, odnosno odredbe Stečajnoga zakona.

Stečajna upraviteljica je naglasila i zamolila nazočne članove Odbora da svakako daju svoje mišljenje i zauzmu svoj stav o zakupu nekretnina pod točkom 2. dnevnoga reda, jer je to najhitnije zbog priljeva zakupnina na račun stečajnoga dužnika, te zbog činjenice da se najvećem zakupoprincipu Golf i ladanjski klub Zagreb 1995 veoma žuri znati svoj status za sljedeću kalendarsku godinu zbog članova kluba, članarina i održavanja terena. Također, uvijek treba akceptirati činjenicu da je za očuvanje vrijednosti cjelokupne nekretnine s terenima i objektima gledano, važno da budu u funkciji kako ne bi propadali i postali manje vrijedni, čak krajnje i bezvrijedni, odnosno čisto zemljište. Na Odboru je zauzet stav da za objekte za smještaj zakupnina bude određena u visini od 5 eura po /m2 u kunskoj protuvrijednosti uvećano za PDV.

U razdoblju od održavanja druge sjednice do održavanja treće sjednice Odbora vjerovnika, održano je niz sastanaka predsjednika Odbora vjerovnika, stečajne upraviteljice i Dejana Ivanović s osobama vezanim različitim odnosima uz Golf&Country Club Zagreb d.o.o. već niz godina. Osim sastanaka obilazilo se teren, objekte, razgovaralo se sa sadašnjim zakupoprincipima, a sve u svrhu prikupljanja podataka koji su potrebni da bi se donijele odluke o zakupu s najboljim ponudačem.

Na trećoj sjednici Odbora vjerovnika koja je sazvana za 4.veljače 2016. godine predsjednik Odbora vjerovnika obrazložio je nazočnima sve činjenice vezane na moguće zakupe nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika. Odlučeno je da Ugovore o zakupu zatečene otvaranjem stečajnoga postupka treba raskinuti sukladno zakonskim propisima, stečajna upraviteljica će sklopiti nove ugovore o zakupu za klupsku kuću 1, klupsku kuću 2 zajedno s terenima i pojedinačno iznajmljivati i sklopiti ugovore za ostale objekte za smještaj ovisno o interesu i ponudama. Jednoglasno je odlučeno da davanja u zakup ovih nekretnina je obvezno oglasiti u dnevnom tisku radi pribavljanja što boljih ponuda. Sažeti oglas za sve tri situacije treba objaviti u dnevnom tisku – Jutarnjem listu. U uvjetima oglašavanja treba između ostaloga navesti svakako da je moguće ponudu dostaviti pojedinačno za klupsku kuću 1, pojedinačno za klupsku kuću 2 i terene, te za ostale kuće pojedinačno ili za više kuća ovisno o interesu. Moguće je dostaviti i ponudu koja obuhvaća sve: klupsku kuću 1, klupsku kuću 2 i terene. Također uvjeti sklapanja ugovora za zakup trebaju sadržavati bankarsku garanciju (s respiorom od 15 dana) ili depozit tromjesečnih iznosa zakupnine. Ujedno u tekst oglasa treba staviti da stečajni dužnik ne mora prihvatiti niti jednu ponudu ako nije u interesu samog stečajnog dužnika.

Nakon objave Oglasa u Jutarnjem listu 14.veljače 2016. godine i prikupljenih ponuda, sazvan je Odbor vjerovnika za 26.2.2016. godine na kojem su se samo komisijski otvarale ponude. Ukupno je pristiglo deset ponuda i to:

1. TEMPERAMENTUM d.o.o., Vrbik 8a, Zagreb, OIB: 81814297133
2. Emilijo Žubrinić, Jadranska avenija 6/20, Zagreb, OIB: 09363966862

3. B.B. I S. PLAN, Siget 18b, Zagreb, OIB: 34353527904
4. FILIA USLUGE d.o.o., Avenija Dubrovnik 6/17, OIB: 03777302074 i LOCUS PROJEKT d.o.o., Avenija Dubrovnik 16/7, OIB: 98753651526 i GOLF I LADANJSKI KLUB 1995, Jadranska avenija 6, Zagreb, OIB: 39571175898
5. INCEPTUM d.o.o., Ul. grada Vukovara 269d/II, Zagreb, OIB: 56920339258
6. NGF GOLF, Zdravko Cerovečki, Milana Langa 1, Samobor, OIB: 54086975773
7. SANJIN UREMOVIĆ, Ledenice 84, Novi Vinodolski, OIB: 68066711663
8. NEVEN STANIĆ, Dobojska 30, Zagreb, OIB: 14472863439
9. DENIS GARDIJAN, Krizni put 18, Zagreb, OIB: 96685247440
10. MARKO DUJILO, Puklavceva 18, Zagreb, OIB: 73663484838

Napominjem da su pristigle tri ponude za zakup golf terena i klupskih kuća, dok preostalih sedam su ponude za zakup objekata za smještaj. Paralelno s objavom Oglasa pisanim putem poslani su raskidi zatečenih Ugovora o zakupu.

Četvrta sjednica Odbora vjerovnika sazvana je za 10. ožujka 2016. godine radi odlučivanja o zakupu i najboljoj ponudi navedenih ponuđača. Kako se članovi Odbora nisu mogli usuglasiti oko ponuda koja je povoljnija za stečajnog dužnika, odlučili su da je potrebno od ponuđača zatražiti specifikacije što njihova ponuda obuhvaća i to specificirano:

#### I MJESEČNI TROŠKOVI

1. Iznos mjesečne zakupnine uvećano za PDV na mjesečnoj razini =UKUPAN IZNOS (ZAKUPNINA+PDV=UKUPAN IZNOS)  
GARANCIJA: DEPOZIT ILI BANKARSKA GARANCIJA U VISINI TROMJESEČNOG ZAKUPA
2. Preuzimanje plaćanja svih režijskih troškova na mjesečnoj razini
3. Preuzimanje plaćanja komunalne naknade na mjesečnoj razini

#### II ULAGANJA

1. Iznos početnog ulaganja u terene  
GARANCIJA: BANKARSKA GARANCIJA ZA MIN. 10% OD VISINE PLANIRANOG ULAGANJA
2. Iznos za troškove redovnog održavanja
3. Program ulaganja po vrsti i iznosima, s naznakom roka izvršenja istih  
GARANCIJA: BANKARSKA GARANCIJA ZA MIN. 10% VISINE PONUĐENOG REDOVNOG ODRŽAVANJA

a za zakup objekata za smještaj

1. Iznos mjesečne zakupnine uvećano za PDV na mjesečnoj razini =UKUPAN IZNOS (ZAKUPNINA+PDV=UKUPAN IZNOS)  
GARANCIJA: DEPOZIT ILI BANKARSKA GARANCIJA U VISINI TROMJESEČNOG ZAKUPA
  - a) Točno specificirati koje kuće (samo ponuđač TEMPERAMENTUM d.o.o.)
  - b) Režije (iz točke 2 prema ponudi) po kući na mjesečnoj razini
2. Preuzimanje plaćanja svih režijskih troškova na mjesečnoj razini

### 3. Preuzimanje plaćanja komunalne naknade na mjesečnoj razini

Nakon poslanog poziva za specifikaciju predstavnik i ujedno vlasnik FILIA USLUGE d.o.o. zamolio je članove Odbora vjerovnika da mu odvoje 10 minuta da se predstavi na sljedećem Odboru i da izloži svoju ponudu. Kako ne bi bilo korektno da se usmeno izlaganje dozvoli samo jednom ponuđaču Odbor je odlučio da se pozovu sva tri ponuđača za zakup golf terena i da im se omogući svakome po 10 minuta izlaganja pred Odborom. Ponuđači su pozvani na 5. sjednicu Odbora vjerovnika zakazanu za 18.3.2016. godine.

Na petu sjednicu su u ime stečajnog vjerovnika Strojopromet d.o.o. došla tri predstavnika: Dominik Nizić kao punomoćnik i član Odbora vjerovnika, gđin. Krešimir Krsnik - odvjetnik u Zagrebu - i gđa. Jasmina Češo Žanić - odvjetnica iz odvjetničkog društva Krsnik i partneri d.o.o. - . Budući da u Odboru svaki član ima samo jedan glas, bilo je potrebno kontaktirati stečajnog suca gđu. Jadranku Mađeruh radi konzultacija oko nazočnosti triju osoba za jednog vjerovnika. Stečajni sudac Jadranka Mađeruh daje uputu da članovi Odbora glasuju da li su suglasni s prisustvom triju osoba za jednog vjerovnika. Odbor vjerovnika je glasovao da mogu sva tri odvjetnika ostati nazočni na sjednici sjednici Odbora, ali naravno glasuju s jednim glasom.

Ponuđač INCEPTUM d.o.o. poslao je prigovor mail-om da zbog kratkoće roka u kojem je pozvan ne može prisustvovati sjednici. Odbor vjerovnika je zaključio da treba poštivati načelo jednakosti svih ponuđača te odlučio da stečajna upraviteljica uputi poziv za novu sjednicu Odbora vjerovnika za 5. travnja 2016 godine i pozove ponuđače na sjednicu kako bi se mogli na vrijeme organizirati za dolazak.

Golf naselje je dio cjelokupnog resorta, te je bilo potrebno osigurati funkcioniranje naselja i njegovog održavanja. Kako je uz prometnice u naselju travnati dio, potrebna je redovita košnja, zatim je sabirnu jamu koja nije spojena na gradsku kanalizaciju potrebno prazniti, te zbrinjavati otpad, održavati uličnu rasvjetu i odvoziti komunalni otpad koji je zajednički za restoran, za kk 2 i za stanare. Uz ovo sve nabrojano već je ranije opisivano što je sve bilo potrebno organizirati radi održavanja naselja i u kojem interesu je zbog toga osnovan Odbor vlasnika objekata od 5 članova. U ovom izvještajnom razdoblju odražana je druga sjednica Odbora vlasnika i započeto je s plaćanjem računa stanara za proteklo tromjesječje za struju, smeće i tzv "pričuvu". Dio naselja koji se odnosi na stečajnog dužnika uredno sudjeluje u participaciji i snalažanju svojih troškova.

Na kraju Izvješća prilažem pregled priljeva i odljeva za razdoblje od 2.6.2015. do 31.3.2016. godine ali s posebnom kolonom iz koje se vidi ovo izvještajno razdoblje, tj. od 1.1.-31.3.2016. godine.

Stečajna upraviteljica

Marija Vujčić Turkulin

GOLF & COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o.  
u stečaju  
JADRANSKA AV. 6, 10020 ZAGREB 4

1282

## GOLF &amp; COUNTRY CLUB ZAGREB d.o.o. u stečaju

## PRILJEVI I ODJEVI OD 02.06.2015.-31.03.2016.

| red.br. | PRILJEVI /sa PDV-om/  | 02.06.31.12.2015. | 01.01.-31.03.2016. | UKUPNO 02.06.2015.-31.03.2016. |
|---------|---|-------------------|--------------------|--------------------------------|
| 1.      | ZATVARANJE RAČUNA   | 0,35              |                    | 0,35                           |
| 2.      | PRILJEVI OD KUPACA PRIJE STEČAJA                            | 419,62            | 3.532,74           | 3.952,36                       |
| 3.      | PRILJEVI OD ZAKUPA  | 133.971,66        | 38.247,46          | 172.219,12                     |
| 4.      | PRILJEVI OD VLASNIKA KUĆA ZA REŽIJE                         | 17.143,74         | 15.970,57          | 33.114,31                      |
| 5.      | FINANCIJSKI PRIHODI OD KAMATA                               | 47,07             | 10,36              | 57,43                          |
| 6.      | PRILJEVI - UKUPNO /1.-6./                                   | 151.582,44        | 57.761,13          | 209.343,57                     |
|         | ODJEVI /sa PDV-om/  |                   |                    |                                |
| 7.      | PLAĆANJE NAKNADE PLATNOG PROMETA, OPOZIV CERTIFIKATA        | 463,90            | 305,20             | 769,10                         |
| 8.      | ISPLATE PLAĆA ZA 09.2015.- 02./2016. - BRUTO                | 31.598,88         | 29.161,92          | 60.760,80                      |
| 9.      | PRORAČUN RH/sud. dep. - tr.oglasa, prekršajni post.../      | 700,00            | 1.000,00           | 1.700,00                       |
| 10.     | OSIGURANJE /imovine i od djelatnosti stečajnog upravitelja/ | 18.121,15         | 18.116,31          | 36.237,46                      |
| 11.     | INFORMATIČKA OPREMA I USLUGE                                | 10.987,50         | 2.650,00           | 13.637,50                      |
| 12.     | KNJIGOVODSTVENE USLUGE ZA 06.2015.-01.2016.                 | 10.000,00         | 30.000,00          | 40.000,00                      |
| 13.     | JAVNOBILJEŽNIČKA USLUGA                                     | 146,25            |                    | 146,25                         |
| 14.     | MATERIJALNI TROŠAK /kancelarijski materijal, poštarine/     | 1.500,50          | 291,28             | 1.791,78                       |
| 15.     | TROŠKOVI REŽIJA   | 2.299,26          | 2.188,41           | 4.487,67                       |
| 16.     | PLAĆANJE REŽIJA I ZAJ. TROŠKOVA OD PRILJEVA VLASNIKA KUĆA   | 15.258,75         | 5.875,00           | 21.133,75                      |
| 17.     | PLAĆANJE PDV-a  | 14.991,31         |                    | 14.991,31                      |
| 18.     | ODJEVI - UKUPNO /7.-18./                                    | 106.067,50        | 89.588,12          | 195.655,62                     |
| 19.     | SALDO RAČUNA  | 45.514,94         | 13.687,95          | 13.687,95                      |

31.12.2015.

31.03.2016.

31.03.2016.