

TRGOVAČKI SUD U PAZINU**Drževka 1****52 000 P A Z I N****N/p stečajnom sucu****Na posl.br. 1 St-97/17-8****STEČAJNI PLAN****PRIPREMNA OSNOVA****I. Razlozi stečaja**

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka Trgovačkom sudu u Pazinu podnijelo je MINISTARSTVO FINACIJA RH, POREZNA UPRAVA, Područni ured Istra, Hrvatsko primorje, Gorski kotar i Lika, zastupano po ŽDO u Puli – Pola, zbog poreznog duga.

Obzirom da postoje razlozi za otvaranje stečajnog postupka, sukladno čl. 49. st.1. točka 4. Stečajnog zakona, Ministarstvo financija – Porezna uprava putem ŽDO u Puli-Pola je u zakonskom roku podnijelo prijedlog za otvaranje stečajnog postupka, uz obrazloženje da je dužnik nesposoban za plaćanje i ne može trajnije ispunjavati svoje dospjele novčane obveze.

Dužnik je na dan otvaranja stečajnog postupka, 13. ožujka 2017.g. imao evidentiranih naloga za plaćanje za čije izvršenje nije bilo pokrića na transakcijskom računu u iznosu od 1.609.736,68 kn, pri čemu je račun dužnika bio u neprekidnoj blokadi 287 dana.

Rješenje o otvaranju stečajnog postupka donijeto je 13. ožujka 2017. godine, a istog dana su nastupile pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka.

Tijekom provođenja stečajnog postupka doveden je u red očevidnik knjigovodstvenih podataka.

Stečajni upravitelj je utvrdio da stečajni dužnik raspolaže a) MATERIJALNOM IMOVINOM u vrijednosti od 8.350.300,00 kn, a čine je zemljište u vrijednosti od 1.309.100,00 kn i građevinski objekti u vrijednosti od 7.041.200,00 kn, b) KRATKOTRAJNOM IMOVINOM u visini od 24.600,00 kn, koju čine potraživanja od države i drugih institucija,

Stečajni dužnik nema druge imovine.

Po izradi početne bilance stečaja utvrđeno je da je imovina dužnika po sadašnjoj knjigovodstvenoj vrijednosti manja od obveza.

U stečajnom postupku prijavljeno je 6 (šest) tražbina vjerovnika u visini od 10.364.880,36 kn, koje su u cijelosti priznate.

Tijekom postupka utvrđene su tražbine viših isplatnih redova u ukupnom iznosu od 10.364.880,36 kn, i to sve tražbine drugog višeg isplatnog reda.

Tablica 1: Tražbine DRUGOG VIŠEG ISPLATNOG REDA

R.br.	Broj prijave	VJEROVNIK	PRIZNATI IZNOS U KUNAMA
1.	1.	HEP ELEKTRA d.o.o. Rijeka, V. C. Emina 2, Oib 43965974818	7.164,09
2.	2.	EMBRA d.o.o. Pula, Vidikovac 26 Oib 40643256288	4.000,00
3.	3.	VODOVOD PULA d.o.o. Pula, Radićeva br.9, Oib 19798348108	6.589,49
4.	4.	GRAD RIJEKA Rijeka, Korzo 16, Oib 54382731928	1.445,05
5.	5.	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Zagreb, Katančićeva 5, putem ŽDO Pula, Oib 52634238587	1.588.344,39
6.	6.	TOM ARNSTEN Trondheim (N) Fossegrenda 12, Oib 56214137329	8.757.337,34
		UKUPNO PRIZNATE TRAŽBINE	10.364.880,36

Tijekom postupka, prije održavanja 1. Ispitnog ročišta, Tom Arnsten je otkupio dio tražbina stečajnih vjerovnika, pod rednim brojevima 1., 2. i 3. tablice 1. – Tražbine 2. Višeg isplatnog reda, za koje su nam bivši stečajni vjerovnici i novi stečajni vjerovnik dostavili dokaz o ustupu tražbine uz naknadu.

Sukladno navedenom na 1. Ispitnom ročištu ispitane su i priznate slijedeće tražbine stečajnih vjerovnika.

Tablica 2: Tražbine drugog višeg isplatnog reda – ispravak

R.br.	Broj prijave	VJEROVNIK	PRIZNATI IZNOS U KUNAMA
1.	1.	TOM ARNSTEN Trondheim (N) Fossegrenda 12, Oib 56214137329	7.164,09
2.	2.	TOM ARNSTEN Trondheim (N) Fossegrenda 12, Oib 56214137329	4.000,00
3.	3.	TOM ARNSTEN Trondheim (N) Fossegrenda 12, Oib 56214137329	6.589,49
4.	4.	GRAD RIJEKA Rijeka, Korzo 16, Oib 54382731928	1.445,05
5.	5.	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Zagreb, Katančićeva 5, putem ŽDO Pula, Oib 52634238587	1.588.344,39
6.	6.	TOM ARNSTEN Trondheim (N) Fossegrenda 12, Oib 56214137329	8.757.337,34
		UKUPNO PRIZNATE TRAŽBINE	10.364.880,36

Izvor : Zapisnik s 1. Ispitnog ročišta, posl.br.: 1 St-97/17-15

Na dan otvaranja stečajnog postupka kod stečajnog dužnika nije bilo zaposlenih radnika.

Na 1. Izvještajnom ročištu Skupština vjerovnika je donijela odluku da stečajni upravitelj po isteku zakonskog roka za naknadnu prijavu tražbina, izradi u roku od 30 /trideset/ dana stečajni plan – pripremnu osnovu, obzirom da stečajni vjerovnik, gosp. Tom Arnsten raspolaže sa 8.775.090,92 kn ili sa 84,66% ukupnih tražbina, i želi nastaviti s poslovanjem Društva – stečajnog dužnika, kao jedan od osnivača i članova Društva.

Gospodin Tom Arnsten, zastupan p.p. prihvatio je obvezu podmirenja preostalih obaveza stečajnih vjerovnika i podmirenja troškova stečajnog postupka.

II. Potraživanja vjerovnika i pravo glasa o stečajnom planu

Pored uredno prijavljenih i priznatih tražbina stečajnih vjerovnika II Višeg isplatnog reda, sukladno Zapisniku sa 1. Ispitnog ročišta, stečajni dužnik nema drugih obaveza prema trećim osobama, niti prema državnom proračunu.

Pravo glasa za stečajni plan imaju slijedeći vjerovnici :

- stečajni vjerovnici 2. Višeg isplatnog reda kojima su tražbine ispitane i priznate na 1. Ispitnom ročištu, održanom 25.svibnja 2017. godine.
- stečajni vjerovnici koji prijave tražbine u dodatnom zakonskom roku, i iste budu priznate,

III. Imovina i obveze stečajnog dužnika

Stanje imovine i obveza stečajnog dužnika na dan otvaranja stečajnog postupka, 13. ožujka 2017.g

A) Predmeti i imovina stečajne mase

REDNI BROJ	PREDMET	VRIJEDNOST NA DAN 30.06.2015.
1	2	3
1	Nematerijalna imovina	0,00
2	Materijalna imovina	8.350.300,00
3	Financijska imovina	0,00
4	Financijska imovina – potraživanja	0,00
5	Novac na računu i u blagajni	0,00
6	DUGOTRAJNA IMOVINA (1+2+3+4+5)	8.374.800,00
7	Ostala potraživanja	24.600,00
8	Financijska imovina	0,00
9	Novac na računu blagajni	0,00
10	KRA TKOTRAJNA IMOVINA 7+8+9)	24.600,00
11	SVEUKUP.IMOVINA STEČ.DUŽNIKA (6+14)	8.374.800,00

B) Troškovi stečaj.postupka i obveze stečajne mase

REDNI BROJ	OSNOV TRAŽBINE	VRIJEDNOST NA DAN 30.06.2015.
1	2	3
I	OBAVEZE STEČAJNE MASE	15.000,00
1.	Troškovi računovodstva	12.000,00
2.	Otvaranje računa, izrada pečata, oglasi,	1.100,00
3	Zbrinjavanje arhive	1.000,00
4.	Odvjetnički troškovi	0,00
5.	Sudske takse i pristojbe	1.000,00
II	TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA	155.000,00
5.	Osiguranje od odgovornosti stečajnog upravitelja	6.000,00
6.	Nagrada stečajnog upravitelja	149.000,00
III	2. VIŠI ISPLATNI RED	1.589.789,44
7	SVEUKUPNE OBEVEZE (1+6)	1.759.789,44

Pored prihoda od zakupa, uz procjenu završetka stečajnog postupka u roku do 8 (osam) mjeseci, te ostvarenje prihoda u visini od 96.000,00 kn, ukupna potrebna sredstva za podmirenje obaveza stečajne mase, troškova stečajnog postupka, te priznatih tražbina 2. Višeg isplatnog reda u cijelosti, iznose 1.663.789,44 kn.

IV. Provedbena osnova Stečajnog plana

1. Temeljni kapital dužnika iznosi 21.000,00 kn i podijeljen je na 3 /tri/ udjela, pojedinačne nominalne vrijednosti od 7.000,00 kn.
2. Struktura vlasništva VOLME ISTRA d.o.o. Pula – stečajnog dužnika, prije otvaranja stečajnog postupka:

Broj udjela	Nominalna vrijednost	UDJELNIČAR	% vlasništva
1	7.000,00	Tom Amsten, Trondheim (N),	33,34
1	7.000,00	Ingebrigt Eidsmo, Kvaal (N),	33,33
1	7.000,00	Željko Tomac, Opatija (HR),	33,33
3	21.000,00	UKUPNO	100,00

3. Gospodin Tom Arnsten nakon prihvata Stečajnog plana uplatiti će u stečajnu masu iznos u visini od 1.663.789,00 kn, kojim će se namiriti obaveze stečajne mase, troškovi stečajnog postupka (nagrada stečajnog upravitelja), isplatiti tražbine vjerovnika 2. VIŠEG ISPLATNOG REDA u 100,0% iznosu, i sve u roku od 60 (šezdeset) dana od dana pravomoćnosti Rješenja kojim se potvrđuje stečajni plan.

4. Stečajni upravitelj stečajnog dužnika se obvezuje po uplati iznosa iz točke 3. Provedbene osnove Stečajnog plana, održati Skupštinu Društva – stečajnog dužnika, na kojoj će :

4.1. Podmiriti obaveze prema stečajnim vjerovnicima, sukladno prikazu u prilogu ove Provedbene osnove.

4.2. Održati Skupštinu Društva VOLME ISTRA d.o.o. u stečaju, na kojoj:

a) Društvo-stečajni dužnik preuzima poslovne udjele :

- člana Društva, Ingebrigt Eidsmo iz Kvaala 7228 (N), Moaveinen 11, Oib 79663025677, imatelja 1 (jednog) poslovnog udjela u nominalnom iznosu od 7.000,00 kn (sedamtisućakuna), bez naknade,
- člana Društva Željka Tomca iz Opatije, Maršala Tita 11, Oib 20118547859, imatelja 1 (jednog) poslovnog udjela u nominalnom iznosu od 7.000,00 kn (sedamtisućakuna), bez naknade,

b) Donosi Odluku o prijenosu (ustupu) 2 /dva/ poslovnih udjela, ukupne vrijednosti 14.000,00 kn (četnaesttisućakuna), :

- članu Društva – stečajnom dužniku, Tomu Arnstenu iz Trondheima (N), Fossegrenda 16, Oib 56214137329, imatelju 1 (jednog) poslovnog udjela u nominalnom iznosu od 7.000,00 kn (sedamtisućakuna), zaključenjem ugovora o prijenosu (ustupu), uz naknadu iz točke 3. Provedbene osnove Stečajnog plana,

4.3. Sukladno točki 4.1. Provedbene osnove Stečajnog plana, mijenja se struktura vlasništva Društva VOLME ISTRA d.o.o. Pula, kako slijedi:

Broj udjela	Nominalna vrijednost	UDJELNIČAR	% vlasništva
3	21.000,00	Tom Arnsten, Trondheim (N),	100,00
3	21.000,00	UKUPNO	100,00

- 4.4. Stečajni upravitelj se obvezuje u sudskom registru izvršiti promjenu strukture vlasništva i članova Društva prije donošenja Rješenja o zaključenju stečajnog postupka i brisanju prefiksa „u stečaju“.
5. Stečajni vjerovnici izjavljuju da prihvaćaju stečajni plan odnosno isplatu utvrđenih tražbina u 100,0% iznosu.
6. Stečajnim vjerovnicima nižih isplatnih redova tražbine se neće isplaćivati.
7. Čim Rješenje o potvrdi Stečajnog plana postane pravomoćno, stečajni sudac će donijeti Rješenje o obustavi i zaključenju stečajnog postupka nad dužnikom, a dužnik će nastaviti poslovanje, te steći pravo raspolaganja stečajnom masom, sukladno čl. 254. i 255. Stečajnog zakona.
8. Stečajni vjerovnici i dužnik se odriču prava žalbe na Rješenje o potvrdi Stečajnog plana, kao i na rješenje o zaključenju stečajnog postupka nad dužnikom.
9. Nadzor nad ispunjenjem Stečajnog plana povjerava se stečajnom upravitelju Zdravku Čupkoviću iz Rijeke, koji je dužan izvještavati stečajnog suca o ispunjenju obaveza koje iz njega proizlaze, u skladu s rješenjem o potvrdi stečajnog plana.
10. U znak prihvata Stečajnog plana i obaveza koje iz njega proizlaze, Tom Arnsten vlastoručno ili putem punomoćnika potpisuje posebnu izjavu koja se prilaže uz stečajni plan.
11. Stečajni upravitelj je Stečajni plan izradio u skladu sa zaključkom Skupštine vjerovnika održane 25. svibnja 2017. godine.

Prilozi Provedbenoj osnovi :

a. Prikaz nepodmirenih obaveza

U Rijeci, 21. lipanj 2017.g.

Stečajni upravitelj

Prilog 1. PRIKAZ nepodmirenih obaveza – tražbina vjerovnika :

R.br.	Broj prijave	VJEROVNIK	PRIZNATI IZNOS U KUNAMA
4.	4.	GRAD RIJEKA Rijeka, Korzo 16, Oib 54382731928	1.445,05
5.	5.	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Zagreb, Katančićeva 5, putem ŽDO Pula, Oib 52634238587	1.588.344,39
		UKUPNO NEPODMIRENE OBAVEZE – TRAŽBINE	1.589.789,44

Izvor : Zapisnik s 1. Ispitnog ročišta, posl.br.: 1 St-97/17-15

Trgovačko društvo VOLME ISTRA d.o.o. u stečaju Pula, Vidikovac 26, OIB: 67448219852, zastupano po stečajnom upravitelju Zdravku Čupković (u daljnjem tekstu Zakupodavac) -----

Gospodin TOM ARNSTEN, Fossegrenda 16, TRONDHEIM (N), OIB: 56214137329, zastupano osobno (po punomoćniku, odvjetniku Bojanu Jovinu iz Pule (u daljnjem tekstu Zakupnik) -----

zaključuju sljedeći -----

UGOVOR O ZAKUPU
dijela imovine
stečajnog dužnika VOLME ISTRA d.o.o. u stečaju Pula

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je predmet ovog Ugovora zakup dijela imovine **Zakupodavca** od strane **Zakupnika**, koju čini nekretnina u Puli, Volme, upisana pri Općinskom sudu u Puli-Pola, u z.k.ul. 2928, k.o. Pomer, k.č.br. 851/149, u naravi zgrada za povremeni boravak, dvorište površine 881 m², koju čini 7 (sedam) apartmana, kako slijedi:

- a. **Poduložak 2., E-2, 11/100 idealnih dijelova nekretnine**, s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio apartmana B u prizemlju, površine 61,30 m²,
- b. **Poduložak 3., E-3, 7/100 idealnih dijelova nekretnine**, s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio - **apartman C**, u prizemlju površine 40,70 m²,
- c. **Poduložak 4., E-4, 7/100 idealnih dijelova nekretnine**, s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio - **apartman D**, u prizemlju površine 40,70 m²,
- d. **Poduložak 5., E-5, 11/100 idealnih dijelova nekretnine**, s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio - **apartman E**, na katu zgrade, površine 61,30 m²,
- e. **Poduložak 6., E-6, 11/100 idealnih dijelova nekretnine**, s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio - **apartman F**, na katu zgrade površine 61,30 m²,
- f. **Poduložak 7., E-7, 21/100 idealnih dijelova nekretnine**, s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio - **apartman G**, na prvom katu i tavanu zgrade, površine 115,45 m²,
- g. **Poduložak 8., E-8, 21/100, idealnih dijelova nekretnine**, zgrada za povremeni boravak, s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio - **apartman H**, na prvom katu i tavanu zgrade, površine 115,45 m²,

Zakupnik ne može bez odobrenja **Zakupodavca** promijeniti vrstu djelatnosti određenu u stavku 1. ovog članka. -----

Članak 2.

Ovaj ugovor zaključuje se na određeno vrijeme od 6 (šest) mjeseci i traje od 01. lipnja do 31. prosinca 17. godine, sukladno odredbama Stečajnog zakona, pri čemu isti automatski prestaje u slijedećim slučajevima: -----

- Ukoliko dođe do zaključenja stečajnog postupka, -----
 - Ukoliko dođe do prodaje nekretnine opisane u čl. 1. ovog Ugovora o zakupu dijela imovine stečajnog dužnika, pri čemu je **Zakupnik** dužan isprazniti i predati prodanu nekretninu u roku od 60 (šezdeset) dana od dana donošenja zaključka o prodaji na Trgovačkom sudu u Pazinu -----
- Ugovorne strane su suglasne da se ovaj Ugovor može produžiti ukoliko ne dođe do prodaje istih, zaključenja stečajnog postupka i ukoliko **Zakupnik** uredno izvršava svoje obveze iz ovog Ugovora. -----

Članak 3.

OBVEZE ZAKUPNIKA -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da **Zakupnik** snosi sve eventualne troškove za dovođenja nekretnine iz članka 1. Ugovora u ispravno stanje. -----

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se **Zakupnik** obvezuje redovno vršiti održavanje nekretnina iz čl. 1 ovog Ugovora. -----

Zakupodavac ne snosi odgovornost za nastalu štetu na stvarima koje se nalaze u vlasništvu **Zakupnika**. -----
Nekretnine opisane u čl. 1. ugovora mogu se dati u podzakup uz pisanu suglasnost **Zakupodavca**. -----

Članka 4.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravak oštećenja nekretnine koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile treće osobe koje su se zatekle u poslovnim prostorima **Zakupnika**, sukladno čl. 1 ovog Ugovora. - **Zakupnik** snosi troškove tekućeg održavanja nekretnine. Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, popravci na instalacijama, redovni servisi opreme i postrojenja i slično. -----
Zakupnik ne smije bez suglasnosti **Zakupodavca** činiti preinake na nekretnini koje prelaze okvire tekućeg održavanja, niti mu pripada pravo na naknadu za izvedene radove i troškove. -----
Zakupnik se obvezuje za vrijeme trajanja ovog ugovora o zakupu dijela imovine stečajnog dužnika, osigurati nekretninu i apartmane od uobičajenih rizika, a police osiguranja vinkulirati u korist **Zakupodavca**. -----

Članak 5.**NAKNADA ZA ZAKUP I TROŠKOVI ZAKUPA**-----

Ugovorne stranke utvrđuju zakupninu u iznosu od 12.000,00 kn (dvanaestisućakuna) mjesečno uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost, pri čemu zakupnik s plaćanjem zakupnine počinje 01.05.17.g.-----
 Zakupnina se plaća u KUNAMA svakog mjeseca unaprijed najkasnije do 5. (petog) u mjesecu za koji se plaća, prema ispostavljenom računu **Zakupodavca**. -----
Zakupodavac ima pravo, u slučaju kašnjenja s plaćanjem zakupnine, obračunati **Zakupniku** zakonsku zateznu kamatu. -----
Zakupnik će, danom potpisa ovog ugovora o zakupu dijela imovine stečajnog dužnika dati **Zakupodavcu** 1 (jednu) blanco zadužnicu na iznos od 50.000,00 kn /pedesettisućakuna/ za pokriće tri mjesečne zakupnine i mjesečnih troškova poslovanja iz čl. 6. ovog Ugovora -----

Članak 6.

Zakupnik je pored zakupnine dužan podmirivati naknadu za odvoz otpada, utrošenu vodu, električnu energiju, grijanje, komunalnu i vodnu naknadu, naknadu za korištenje zajedničkih uređaja i dijelova zgrade koje koristi s drugima i ostale usluge sve u roku dospijeca naznačenom na ispostavljenom računu.-----
Zakupodavac će **Zakupniku** obračunati i prefakturirati režijske troškove za nekretninu prema stvarnoj potrošnji (stanju kontrolnog brojila, osim naknada koje se plaćaju za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, koje će se obračunati sukladno površini zakupljenog poslovnog prostora. -----

Članak 7.**OSTALE OBVEZE UGOVORNIH STRANA**-----

Zakupnik je dužan **Zakupodavcu** dopustiti pregled poslovnog prostora i postrojenja iz članka 1. ugovora o zakupu dijela imovine stečajnog dužnika u svrhu utvrđivanja postojećeg stanja kao i korištenja, od strane osobe, odnosno osoba koje za to zaduži **Zakupodavca**, jednom mjesečno bez prethodne najave **Zakupniku**, a u cilju zaštite image-a i ugleda **Zakupodavca**. -----

Članak 8.**RASKID UGOVORA O ZAKUPU**-----

Ovaj Ugovor prestaje, prodajom nekretnine iz čl. 1. ovog Ugovora, sukladno odredbama Stečajnog zakona, istekom vremena na koji je zaključen, sporazumom stranaka u svako vrijeme i otkazom. -----

Ugovor o zakupu može se otkazati iz sljedećih razloga:-----

1. ako **Zakupnik** prestane s korištenjem poslovnog prostora duže od 30 dana, -----
2. ako **Zakupnik** ne koristi poslovni prostor, ili ga koristi protivno ovom Ugovoru, -----
3. ako **Zakupnik** ne plati dospjelu zakupninu i troškove iz čl. 5 i 6. ovog Ugovora u ugovorenom roku,---
4. ukoliko **Zakupnik** ne održava ili neuredno održava predmet zakupa iz čl. 1. ugovora, -----

U slučaju otkaza ovog Ugovora iz razloga navedenih u prethodnom stavku ovog članka **Zakupnik** ovlašćuje **Zakupodavca** i dozvoljava mu da, bez daljnjih pitanja i odobrenja, uđe u posjed nekretnine navedene u čl. 1. ovog Ugovora i zadrži zatečene stvari koje su vlasništvo **Zakupnika**, te da iz tih stvari eventualno namiri svoja dospjela a neplaćena potraživanja-----

Po primitku otkaza **Zakupnik** je dužan u roku od 8 (osam) dana predati poslovni prostor oslobođen od osoba i stvari u posjed **Zakupodavca**. -----

Članak 9.

Zakupnik je obavezan vršiti primjenu Zakona o zaštiti od požara i Zakona o zaštiti na radu.-----
Zakupnik snosi odgovornost zbog nepoštivanja gore navedenih zakona.-----

Članak 10.

Nakon prestanka zakupa **Zakupnik** je dužan vratiti i predati **Zakupodavcu** nekretninu o čemu će se sastaviti zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.-----

Članak 11.**OSTALE ODREDBE**

Za sve što nije izričito regulirano ovim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu poslovnog prostora, Zakona o obveznim odnosima, Ovršnog zakona te drugih važećih propisa u RH.

Članak 12.

Ugovorne strane potpisom ovog Ugovora suglasno utvrđuju da su upoznate sa značenjem svih odredaba ovog Ugovora, te se odriču prava na pobijanje njegovih odredbi iz razloga nerazumijevanja istih. Sve eventualne sporove koji bi proistekli iz ovog ugovora stranke će riješiti sporazumno, u protivnom ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda.

Članak 13.

Sve troškove za sastavljanje i solemnizaciju ovog ugovora snosi **Zakupnik**.

Članak 14.

Ovaj ugovor sastavljen je u dva istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan) primjerak, dok 1 (jedan) primjerak ostaje za potrebe javnog bilježnika.

U Puli, 31. svibnja 2017. (tridesetiprvisvibanjdvijetisućesedamnaestegodine).

Zakupodavac : **Zakupnik:**

VOLME ISTRA d.o.o. u stečaju **TOM ARNSTEN**

Vidikovac 26, Pula Fossegrenda 12, Trondheim

Zdravko Čupković, steč.upravitelj **Tom Arnsten, p.p.**

Company VOLME ISTRA d.o.o. in bankruptcy Pula, Vidikovac 26, Personal identification Number: 67448219852, represented by s Zdravko Čupković, Bankruptcy Trustee (hereinafter: Lessor) -----

and -----

Mr. TOM ARNSTEN, Fossegrenda 12, TRONDHEIM (N), Personal identification Number: 56214137329, represented by Attorney, Bojan Jovin, Attorney-At-Law from Pula (Hereinafter: Lessee) -----

Conclude the following -----

**AGREEMENT ON LEASE
of a Part of Property
of Bankruptcy Debtor VOLME ISTRA d.o.o. in bankruptcy Pula**

Article 1

The Parties to the Contract agree and define that the scope of this Agreement is the lease by the Lessee of a part of property of the Lessor that consists of a real property in Pula, Volme, registered at the Municipality Court in Pula in land registry insert 2928, Pomer Cadastral Municipality, cadastral plot no.: 851/149, in essence a building for periodical stay, a yard of 881 m², that is made up of 7 (seven) apartments as follows:

- a. **Sub-insert 2., E-2, 11/100 aliquot parts of the real property, with which ownership right is connected to a special part of the apartment B in ground floor, the area of which amounts to 61,30 m²,**
- b. **Sub-insert 3., E-3, 7/100 aliquot parts of the real property, with which ownership right is connected to a special part of the - apartment C, in ground floor, the area of which amounts to 40,70 m²,**
- c. **Sub-insert 4., E-4, 7/100 aliquot parts of the real property, with which ownership right is connected to a special part of the - apartment D, in ground floor, the area of which amounts to 40,70 m²,**
- d. **Sub-insert 5., E-5, 11/100 aliquot parts of the real property, with which ownership right is connected to a special part of the - apartment E, in the floor of the building, the area of which amounts to 61,30 m²,**
- e. **Sub-insert 6., E-6, 11/100 aliquot parts of the real property, with which ownership right is connected to a special part of the - apartment F, in the floor of the building, the area of which amounts to 61,30 m²,**
- f. **Sub-insert 7., E-7, 21/100 aliquot parts of the real property, with which ownership right is connected to a special part of the - apartment G, in the first floor and in the attic of the building, the area of which amounts to 115,45 m²,**
- g. **Sub-insert 8., E-8, 21/100, aliquot parts of the real property, a building for periodical stay, with which ownership right is connected to a special part of the - apartment H, in the first floor and in the attic of the building, the area of which amounts to 115,45 m²,**

The Lessee, without Lessor's approval, cannot change type of business activity set out in Par. 1 of this Article. -----

Article 2

This Agreement is concluded for a fixed period of time i.e. 6 (six) months and lasts from **1st June to 31st December 2017** pursuant to the provisions of the Bankruptcy Act whereby this Agreement shall cease in the following cases: -----

- **If bankruptcy proceedings are concluded,**-----
- **If the real property described in Art. 1 hereof is sold whereby the Lessee is obliged to empty and deliver the whole real property within 60 (sixty) days from the day when the Sale Judgment is delivered at the Commercial Court in Pazin.** -----

The Parties to the Contract agree that this Agreement can be extended if the real properties are not sold, if the bankruptcy proceedings are not concluded and if the Lessee duly meets his obligations arising here from. -----

Article 3

LESSEE'S OBLIGATIONS-----

The Parties to the Contract agree and define that the Lessee shall bear all charges, if any, for putting the

240
real property from Art. 1 hereof in working order.-----

The Parties to the Contract agree and define that the **Lessee** is obliged to regularly carry out maintenance of the real properties from Art. 1 hereof. -----

The Lessor shall not bear any responsibility for the damage occurred on things that are in ownership by the **Lessee**.-----

The real properties described in Art. 1 hereof can be subleased with written consent by the **Lessor**.-----

Article 4

The Lessee is obliged at his own expense to repair damages of the real properties caused by himself or by third parties who are found in business premises of the Lessee in accordance with Art. 1 hereof. -----

The Lessee shall bear all the costs for ongoing maintenance of the real property. Cleaning, house painting, repairs on installations, regular servicing of equipment and plant and alike shall be deemed a ongoing maintenance.-----

The Lessee, without consent by the **Lessor**, cannot make reconstructions on the real property that go beyond the frame of ongoing maintenance and doesn't have the right to compensation for the works performed and charges.-----

The Lessee, for the duration of this Agreement on the lease of a part of property of bankruptcy debtor, is obliged to insure the real property and apartments from usual risks and to restrict transferability of insurance policies to the favour of the **Lessor**. -----

Article 5

LEASE REMUNERATION AND LEASE CHARGES -----

The Parties to the Contract define the rental fee in the amount of 12.000,00 HRK (twelve thousand HRK) per month increased by the appropriate value added tax whereby the Lessee shall commence to pay the rental fee on 01.05.2017.-----

The rental fee shall be paid in HRK every month in advance until 5th (fifth) in the month for which it is paid against the invoice issued by the **Lessor**. -----

The Lessor, in case of late payment, shall be entitled to charge to the **Lessee** legal penalty interest. -----

The Lessee, on the day of signing this Agreement on the lease of a part of property of bankruptcy debtor, shall give the **Lessor** 1 (one) blank debenture bond to the amount of 50.000,00 HRK /fifty thousand HRK/ to cover three monthly rental fees and monthly business charges from Art. 6 hereof. -----

Article 6

The Lessee, apart from the rental fee, is obliged to bear the fee for collecting waste, consumed water, electrical power, heating, utility-service and water fee, fee for using shared devices and parts of the building that he uses together with others and other services, all of which within the due date indicated on the issued invoice.

The Lessor shall charge and re-invoice the **Lessee** overhead costs for the real property against the real consumption (reading on the control consumption meter), except for the fees paid for using the shared devices and areas in the building that shall be charged in accordance with the area of the leased business premises. -----

Article 7

OTHER OBLIGATIONS OF PARTIES TO THE CONTRACT -----

The Lessee is obliged to allow the **Lessor** to examine business premises and plant from Art. 1 of the Agreement on the lease of a part of property of bankruptcy debtor for the purpose of identifying the current condition and use by a third person i.e. persons put in charge for this purpose by the **Lessor**, once a month without previous announcement to the **Lessee** all of which with the aim of protecting the image and reputation of the **Lessor**. -----

Article 8

TERMINATION OF THE LEASE AGREEMENT -----

This Agreement shall cease when the real property from Art. 1 hereof is sold in accordance with the provisions of the Bankruptcy Act, when the period for which the Agreement is concluded expires, by mutual agreement of both parties at any time and by cancellation. -----

The Lease Agreement can be cancelled for the following reasons::-----

1. If the **Lessee** ceases to use business premises for longer than 30 days, -----
2. If the **Lessee** doesn't use business premises or uses them contrary to this Agreement,-----
3. If the **Lessee** doesn't pay due rental fee and charges from Art. 5 and 6 hereof within the agreed deadline, -----
4. If the **Lessee** doesn't maintain or maintains negligently the scope of lease from Art. 1 hereof, -----

If this Agreement is cancelled for the reasons indicated in previous paragraph of this Article the Lessee shall authorize and allow the Lessor without any further questions and approvals whatsoever to enter into possession of the real property indicated in Art. 1 hereof and to retain found things owned by the Lessee and from these things to cover costs for his due unpaid receivables.-----
Upon the receipt of cancellation the Lessee is obliged within 8 (eight) days to deliver business premises free from things and persons into possession of the Lessor.-----

Article 9

The Lessee is obliged to apply the Fire Safety Act and Work Safety Act.-----

The Lessee shall bear responsibility due to failure to obey the above mentioned acts.-----

Article 10

After the lease ceases the Lessee is obliged to return and deliver the Lessor the real property about which he shall produce Protocol on the condition in which business premises are at the time of delivery.-----

Article 11

OTHER PROVISIONS-----

The provisions of the Act on Business Premises Lease, Civil Obligations Act, Enforcement Act and other valid regulations of the Republic of Croatia shall apply to all which is not explicitly governed herewith. -----

Article 12

By signing this Agreement the Parties to the contract agree and define that they are aware of the meaning of all the provisions hereof and that they waive their right to dispute its provisions for the reason of not understanding them. -----

The Parties to the contract shall settle all disputes arising here from, if any, by mutual agreement and in contrary the jurisdiction of actually competent court shall be agreed. -----

Article 13

The Lessee shall bear all the costs for producing and solemnizing this Agreement.. -----

Article 14

This Agreement is made in two identical copies 1 (one) of which shall be kept by each Party to the contract respectively whereas 1 (one) copy is made for Notary Public's needs.-----

In Pula, 31st May 2017 (thirty first of May two thousand and seventeen).-----

Lessor:----- Lessee:-----

VOLME ISTRA d.o.o. in bankruptcy-----TOM ARNSTEN -----

Vidikovac 26, Pula -----Fossegrenda 12, Trondheim -----

Zdravko Čupković, Bankruptcy Trustee-----Tom Arnsten, per procura.-----

Trgovačko društvo

VOLME ISTRA d.o.o. u stečaju

V i d i k o v a c 26

52 100 P U L A

Posl.br.: 1 St-97/17-8

IBAN : HR4324020061100829556

Oib: 67448219852

Trgovački sud u Pazinu, MBS 040252036, Tem. Kapital. 21.000,00 kn, Steč. up.: Zdravko Čupković

Odvjetnički ured MILENKO ILIĆ

Odvjetnik BOJAN JOVIN

M l e t a č k a 12/I

52 100 P U L A

Rijeka, 23.06.2017.g.

Predmet: STEČAJNI PLAN, UGOVOR O ZAKUPU

Poštovani,

I UGOVOR O ZAKUPU

Obzirom da nisam zaprimio odgovor Ministarstva financija, Porezne uprave, putem ŽDO u Puli, kao razlučnog vjervonika, obavještavam Vas da ću Vam slijedeći tjedan dostaviti tekst Stečajnog plana – pripremna osnova, a sve sukladno zaključku na Izvještajnom ročištu održanom 25.05.17.g. na Trgovačkom sudu u Pazinu.

Vama upućujem zamolbu da s Vašim principalom dogovorite zaključenje Ugovora o zakupu imovine stečajnog dužnika, koji je potrebno učiniti iz dva razloga:

- imovinu dužnika dužan je preuzeti i zbrinuti stečajni upravitelj,
- istu dati u zakup ili najam trećim osobama do prodaje, ili zaključenja stečajnog postupka, obzirom da je stečajni upravitelj dužan tokom stečajnog postupka pokriti sve troškove stečajnog postupka i obaveze stečajne mase,

Obavještavamo Vas da je otvoren novi transakcijski račun, IBAN: HR4324020061100829556, kod Erste&Steiermarkische Bank d.d. Rijeka, te da će stečajni dužnik nakon zaključenja ugovora redovno dostavljati račun za najam na Vašu adresu, te knjigovodstvenom servisu dužnika.

II STEČAJNI PLAN

Kod stečajnog plana potrebno je riješiti osnovno pitanje, za koje mi je potrebna Vaša pomoć. Prije otvaranja stečajnog postupka suvlasnici stečajnog dužnika su bile tri fizičke osobe, za koje nemam podatak o visini udjela u suvlasništvu. Stečajnim planom dužni smo predvidjeti da li će gosp. T. Arnsten sam isplatiti postojeće obaveze ili će suvlasnici ravnomjerno participirati u plaćanju prijavljenih tražbina i troškova stečajnog postupka. Da li će suvlasnici zadržati svoje udjele u visini i % koji su imali prije otvaranja stečajnog postupka.

U očekivanju zaključenja predmetnog ugovora o zakupu imovine stečajnog dužnika, koji možete i Vi zaključiti po njegovoj punomoći, imovina ostaje u njegovom posjedu do zaključenja stečajnog postupka, kao i u očekivanju Vašeg odgovora vezano za otkup potraživanja i vlasništvo nad tvrtkom stečajnim dužnikom, nakon plaćanja dijela preostalih priznatih tražbina.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj :



Prilog: 1. Ugovor o zakupu dijela imovine ... x2,

VOLME ISTRA
d.o.o. u stečaju
PULA