

GLENDА d.o.o. u stečajju
Kraj svete Marije 7
SPLIT
OIB: 11504709946
Trgovački sud u Splitu, broj: St-503/2019

STEČAJNI PLAN

GLENDА d.o.o. u stečajju Split

U Šibeniku, ožujak 2023.

Stečajni upravitelj
Ivan Rude, dipl. iur.

SADRŽAJ

	PRIPREMNA OSNOVA STEČAJNOG PLANA _____	4
I.	RAZLOZI STEČAJA I DOSADAŠNJI TIJEK POSTUPKA _____	5
	1. Uvodni osvrt _____	5
	2. Uzroci gospodarskog sloma stečajnog dužnika _____	6
	3. Otvaranje stečajnog postupka _____	7
	4. Utvrđene tražbine (visina duga) _____	7
	5. Parnice _____	9
	6. Tijek stečajnog postupka _____	10
	7. Odluka vjerovnika o izradi Stečajnog plana _____	11
II.	IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA _____	12
	1. Pokretnine _____	12
	2. Nekretnine _____	13
	3. Vrijednost imovine (aktualna procjena) _____	13-14
III.	PRAVNI MODEL NAMIRENJA VJEROVNIKA _____	15
	1. Stečajni plan _____	15
	2. Uvjet za donošenje Stečajnog plana (<i>conditio sine qua non</i>) _____	16-18
	 PROVEDBENA OSNOVA STEČAJNOG PLANA _____	 19
I.	NAČIN NAMIRENJA VJEROVNIKA _____	20
	1. Skupine vjerovnika _____	20
	2. Računanje rokova _____	20-21
	3. Namirenje vjerovnika po skupinama _____	22
	A) Prva skupina _____	22
	B) Druga skupina _____	22
	C) Treća skupina _____	23
	4. Dodatne obveze Preuzimatelja _____	24
	4.1. Jamstvo Preuzimatelja za namirenje vjerovnika _____	24
	4.2. Namirenje troškova stečajnog postupka _____	25
	4.3. Učinci potvrđenog Stečajnog plana _____	25-26
	5. Nadzor nad ispunjenjem Stečajnog plana _____	26
	PISMENA KOJA ČINE SASTAVNI DIO PLANA _____	27
	PRILOZI _____	27

PRIPREMNA OSNOVA STEČAJNOG PLANA

I. RAZLOZI STEČAJA I DOSADAŠNJI TIJEK POSTUPKA

1. Uvodni osvrt

GLENDRA društvo s ograničenom odgovornošću za usluge u stečaju (*dalje: Dužnik*), Split, Kraj sv. Marije 7 upisan je u registru kod Trgovačkog suda Splitu pod MBS: 060357446 (OIB: 11504709946), a osnovano je Društvenim ugovorom o osnivanju Društva od 29. prosinca 2016. godine.

Dužnik je registriran za široki spektar djelatnosti, ali se njegovo (jedino) poslovanje svelo na obavljanje ugostiteljske djelatnosti u restoranu „Mano“ u Splitu, Kraj sv. Marije 7 („preko puta“ gradske ribarnice u Marmontovoj ulici).

Restoran je započeo s radom 2017. godine i te godine radio je u razdoblju od 1. srpnja do 31. prosinca kada je nastupio kratkotrajni zastoј u poslovanju (tri mjeseca zimske pauze). Odlukom članova društva od 8. ožujka 2018. godine u cijelosti je izmijenjen Društveni ugovor (od 29. prosinca 2016. godine), poglavito u dijelu koji se odnosi na članove Društva, njihove poslovne udjele i upravu.

Prvim društvenim ugovorom jedini članovi društva bili su Gordan Buljubašić i Tonči Šeravić, svatko za 50% udjela u društvu. Članovi uprave bili su Gordan Buljubašić, Tonči Šeravić, a potom i Mario Buljubašić.

Nakon izmjene Društvenog ugovora (8. ožujka 2018. godine) novi članovi društva su Barleti Batchi Amzi i Gordan Buljubašić, također s jednakim udjelima od 50%.

U tom vremenu mijenja se i uprava društva (Tonči Šeravić više nije član uprave), novi članovi uprave su Barleti Batchi Amzi i Gordan Buljubašić do studenoga mjeseca 2018. godine. Tada je Gordan Buljubašić prepustio 10% poslovnih udjela članu Barleti Batchi Amzi koji tada postaje i jedini član uprave. Prijenosom poslovnih udjela Gordan Buljubašić postaje manjinski udjelničar (40% poslovnih udjela u društvu).

Nakon prijenosa poslovnih udjela Gordan Buljubašić se i praktički povlači iz poslovanja društva, tim više što mu je prestalo i svojstvo člana uprave.

U početku obavljanja djelatnosti Glenda nije imala nikakvih dugova prema Ministarstvu financija, zakupodavcu Cukrov Anici i ostalim dobavljačima.

Iz ovog kratkog i sažetog historijata o statusnim izmjenama u društvu Glenda mogu se uočiti višestruke i iznenadne promjene kako članova društva, tako i članova uprave. Kao jedan od osnivača društva Gordan Buljubašić zastupa tezu (to je izjavio i stečajnom upravitelju) da je nesuglasje između članova društva o poslovnoj koncepciji i načinu rada bio glavni razlog koji je doveo do promjena u vlasničkim udjelima u društvu i izmjeni članova uprave – konačno i do njegovog potpunog „povlačenja“ iz društva.

Knjigovodstvena dokumentacija o poslovanju društva, od njegovog početka do otvaranja stečajnog postupka nije dostupna za razdoblje nakon 2018. godine. U tom razdoblju društvo je poslovalo s dobiti (vidljivo iz Godišnjih financijskih izvještaja za period do 31. prosinca 2018. godine). Prihod je u 2018. godini bio 3.269.627,00 kuna. Iako je društvo imalo i nepodmirenih kratkoročnih obveza poslovalo je relativno stabilno, održavala se tekuća likvidnost, ali ta poslovna godina je i zadnja godina urednog i stabilnog poslovanja društva.

Međutim, detaljnijim uvidom u Bilancu analitike za period 2018. godine uočavaju se i prvi znakovi moguće krize i poslovne nestabilnosti. Nakon 2018. godine, očito se većinski član društva i uprava nisu ponašali odgovorno, a nisu imali ni volje za radikalne poslovne

zahvate – poslovne probleme „rješavali“ su formalnim, a ne stvarnim preustrojem društva. Prijenos poslovnih udjela i promjena članova uprave samo je „papirnato osvježilo“ Dužnika. Budućnost je pokazala i dokazala da su sve mjere bile nedovoljne i da se na taj način društvo ne može stabilizirati – samo je privremeno stvaralo iluziju da se događa nešto novo, a to novo bilo je lošije od onoga prethodnog. Daljnji razvoj događaja potvrdio je ovu konstataciju - nad društvom je konačno otvoren stečajni postupak.

U međuvremenu je pronađen dio knjigovodstvene dokumentacije i dostavljen je stečajnom upravitelju od strane Porezne uprave, Područni ured Split uz napomenu da je Glenda prije stečaja bila predmet poreznog nadzora i zbog toga je dokumentacija jedno vrijeme bila u Poreznoj upravi.

(Prilog 1. – Povijesni izvadak iz sudskog registra za Glenda d.o.o. u stečaju)

2. Uzroci gospodarskog sloma stečajnog dužnika

Tijekom 2019. godine nastupila je radikalna promjena (problemi) u poslovanju Dužnika. Njegov zakonski zastupnik, direktor Barleti Batchi Amzi, nerazjašnjenim pravnim pothvatom, restoran „Mano“ dao je u posjed novom korisniku PRŠURA d.o.o. iz Splita koji u istom restoranu započinje s radom u studenom 2019. godine.

Restoran jeste i jedini imovinski segment iz kojeg društvo ostvaruje prihode – Glenda nema drugih prihoda. Gubitkom restorana „Mano“, Glenda d.o.o. je ostala bez ikakvih prihoda - nije obavljala nikakvu poslovnu aktivnost.

Društvo Pršura obavljalo je djelatnost nezakonito, među inim, nije imala ni minimalne tehničke uvjete za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u restoranu. Iz tog razloga Državni inspektorat je u postupku nadzora u lipnju 2020. godine donio Rješenje s kojim je Pršuri zabranio obavljanje ugostiteljske djelatnosti u restoranu „Mano“.

Nastupilo je stanje konfuzije - Glenda se tereti i za tekuće obveze po osnovi zakupnine, poreza, doprinosa, komunalnih usluga i sl i to baš u vremenu kada djelatnost u restoranu „Mano“ obavlja Pršura d.o.o. Glenda se tereti čak su i za prekršaje nastali u vremenu kada Pršura (a ne Glenda) obavlja djelatnost u restoranu „Mano“ – paradoksalno i intrigantno.

Nesporno, to je vrijeme kaosa i nereda koje je Dužnika dovelo stanje poslovne nestabilnosti i stvorilo preduvjete za otvaranje stečajnog postupka.

Da su se uprava i članovi društva ponašali neodgovorno, najbolje potvrđuje činjenica da je **knjigovodstveni servis „Recenseo“ d.o.o. iz Splita prestao obavljati uslugu 31. prosinca 2018. godine i to po odluci direktora Barleti Batchi Amzi.** Ista osoba i fizički je preuzela poslovnu financijsku dokumentaciju od dotadašnjeg knjigovodstvenog servisa, ali nakon toga nije uspostavljen kvalitetan i odgovoran poslovni odnos s drugim pružateljem knjigovodstvenih usluga. Nastupio je svojevrсни vakuum – prestala je djelatnost prijašnjeg knjigovodstvenog servisa, a novi nije preuzeo iste poslove (totalni nered i bezakonje).

Protiv Barleti Batchi Amzija pokrenuto je više prekršajnih postupaka, ali bezuspješno jer je nedostupan nadležnim državnim tijelima – napustio je Republiku Hrvatsku početkom 2020. godine i još uvijek je nepoznatog boravišta.

Stanje općeg nereda (nakon što je Pršura fizički preuzela restoran „Mano“) odrazilo se i na vjerodostojnost knjigovodstvene dokumentacije. Prvenstveno se to odnosi na stanje imovine, u biti stečajne mase Glende kao stečajnog dužnika.

Neke pokretnine (uređaji i oprema) i to znatne vrijednosti knjigovodstveno se evidentiraju kao imovina Glende iako ta ista imovina nikad nije bila u njezinom posjedu, a niti je bila potrebna za djelatnost koju je Glenda obavljala (ugostiteljstvo). Dobar je primjer

pekarski stroj kupljen od EMF d.o.o. za iznos od 241.113,17 kuna. Za kupnju stroja zadužena je Glenda iako nema poslovnog rezona da bi Glenda kupila stroj koji ne služi za obavljanje ugostiteljske djelatnosti. Potraga za pekarskim strojem bila je neuspješna, ne zna se gdje je stroj i u čijem je posjedu.

Napomena: sve što se navodi glede pekarskog stroja temelji se na iskazu Gordana Buljubašića i uvidom u dostupnu (nesređenu) knjigovodstvenu dokumentaciju.

Sažeto i zaključno, može se (uz manje rezerve) argumentirano konstatirati da je uzrok gospodarskog sloma Dužnika nesuglasje između članova društva, vjerojatno i uzajamno nepovjerenje zbog kojeg su se i razišli, nakon čega je nastupila daljnja poslovna dekadencija u vidu neposlovnog i neodgovornog ponašanja uprave i članova društva. Posljedično to je društvo dovelo u stanje financijske i ine nestabilnosti (blokade računa), konačno, do totalnog poslovnog rasula (stečaja).

3. Otvaranje stečajnog postupka

Prvi prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad Dužnikom **predan je dana 16. listopada 2019. godine** Trgovačkom sudu u Splitu pod poslovnim brojem: St-503/2019. Prijedlog sudu podnio je raniji zakonski zastupnik Dužnika, Gordan Buljubašić čija se tražbina temeljila na ugovoru o radu na neodređeno vrijeme, odnosno radi neisplaćenih plaća za razdoblje od listopada 2018. godine do trenutka podnošenja prijedloga.

Financijska agencija je dana 2. siječnja 2020. godine predala sudu (predmet St-2/20) prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad Dužnikom zbog blokade računa u neprekidnom razdoblju od 120 dana.

Naknadno, dana 5. ožujka 2020. godine vjerovnik Dužnika Juroslav Buljubašić podnio je također prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad Dužnikom zbog tražbine koju ima prema Dužniku u iznosu od 715.000,00 kuna. Tražbina se odnosi na dug na ime novčanog zajma danog Dužniku u svrhu uređenja restorana "Mano" (građevinski zahvati, kupnja uređaja i opreme za ugostiteljstvo).

Stečajni sud otvorio je stečajni postupak nad Dužnikom **Rješenjem broj: St-503/2019 od 3. srpnja 2020. godine**. Istog dana nastupile su pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka.

4. Utvrđene tražbine (visina duga)

Ispitno i Izvještajno ročište održano je dana 22. rujna 2020. godine i tom prilikom stečajni upravitelj izjasnio se o 14 prijavljenih tražbina, stečajnih vjerovnika razvrstanih u Prvi i Drugi viši isplatni red u ukupnom iznosu od 2.181.628,52 kuna.

Na istom ročištu stečajni upravitelj priznao je tražbine stečajnih vjerovnika *Prvog višeg isplatnog reda* u **iznosu od 438.327,09 kuna** (od ukupno prijavljenih 519.194,27 kuna), odnosno osporio je tražbine u iznosu od 80.867,18 kuna.

U *Drugom višem isplatnom redu* stečajni upravitelj priznao je tražbine u **iznosu od 1.635.229,70 kuna** (od ukupno prijavljenih tražbina u visini od 1.662.434,25 kuna), i osporio tražbine u iznosu od 27.204,55 kuna.

Trgovački sud u Splitu donio je *Rješenje o utvrđenim tražbinama broj: 5 St-503/2019-66*, dana 28. rujna 2020. godine.

Prilog 2. – Rješenje o utvrđenim tražbinama od dana 28. rujna 2021. godine

4.1 Prikaz stečajnih vjerovnika (iznos tražbina utvrđen Rješenjem o utvrđenim tražbinama broj: 5 St-503/2019-66 Trgovačkog suda u Splitu dana 28. rujna 2020. godine)

1. Prvi viši isplatni red

Redni broj	Naziv vjerovnika	Pravna osnova prijavljene tražbine	Iznos prijavljene tražbine
1.	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Ispostava Split	Porezni dug zbog neplaćanja poreza i prireza na dohodak te doprinosa iz i na plaću	320.160,80 kn
2.	Gordan Buljubašić	Neisplaćena bruto plaća u iznosu od 9.026,48 kn/mj. za 12 mjeseci (od 01.10.2018. do 07.10.2019.), uvećano za zakonske zatezne kamate	118.166,29 kn

2. Drugi viši isplatni red

Redni broj	Naziv vjerovnika	Pravna osnova prijavljene tražbine	Iznos prijavljene tražbine
1.	Juroslav Buljubašić	Dug na ime novčanog zajma dobivenog u svrhu opremanja restorana "Mano" koji je vjerovnik dao Dužniku	804.829,34 kn
2.	Grad Split	Dug na ime komunalne naknade i naknade za uređenje voda za poslovni prostor, spomeničke rente, zakupa javno prometne površine i kazne po prekršajnom nalogu	49.773,77 kn
3.	Alca Zagreb d.o.o.	Dug zbog neplaćanja na isporučenu robu i usluge	19.381,73 kn
4.	Republika Hrvatska, Državne nekretnine d.o.o.	Dug zbog neplaćanja naknade za korištenje poslovnog prostora u vlasništvu RH	59.268,62 kn
5.	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Split	Porezni dug zbog neplaćanja PDV-a, poreza na dobit, poreza na potrošnju, troškovi prisilne naplate, članarina HGK i članarina Turističkoj zajednici	234.794,59 kn
6.	Čistoća d.o.o. Split	Dug zbog neplaćanja izvršenih komunalnih usluga odvoza smeća	3.207,94 kn
7.	GRAĐA d.d.	Dug zbog neplaćenih računa za isporučenu robu	13.551,04 kn
8.	Nastavni zavod za javno zdravstvo Splitsko-dalmatinske županije	Dug za neplaćenu zdravstvenu uslugu	7.520,00 kn
9.	EMF d.o.o., Zagreb	Pravomoćna i ovršna presuda Trgovačkog suda u Splitu, broj: Povrv-292/2019-18 od 4.10.2019.	241.113,17 kn
10.	Hrvatsko društvo skladatelja	Dug za obvezu po Zakonu o autorskom pravu i srodnim pravima iz čl. 156. st. 1. i čl. 160., naknada za javno korištenje autorskih glazbenih djela, snimljenih izvedaba umjetnika	9.882,11 kn

		izvođača i snimaka sadržanih na fonogramima	
11.	Rebus d.o.o., Split	Dug za isporučenu, a neplaćenu robu	9.837,39 kn
12.	Anica Cukrov (u međuvremenu je umrla i ima nasljednike)	Dug zakupnika Glenda d.o.o. za neplaćenu zakupninu vjerovniku kao zakupodavcu po Ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 03.02.2017. za restoran "Mano"	180.000,00 kn
13.	FINANCIJSKA AGENCIJA	Naknada za provedbu osnova za plaćanje-prisilna naplata	2.070,00 kn

STEČAJNI VJEROVNICI – Zbirni prikaz

Prvi viši isplatni red

Iznos prijavljenih tražbina	519.194,27kn (69.908,92 eura)
Iznos osporenih tražbina	80.867,18kn (10.732,92 eura)
Ukupno priznate tražbine	438.327,09 kn (58.176,00 eura)

Drugi viši isplatni red

Iznos prijavljenih tražbina	1.662.434,25 kn (220.642,94 eura)
Iznos osporenih tražbina	27.204,55 kn (3.610,66 eura)
Ukupno priznate tražbine	1.635.229,70 kn (217.032,28 eura)

Ukupno priznato potraživanje I. i II. višeg isplatnog reda

2.073.556,79 kn
(275.208,28 eura)

Napomena: U stečajnom postupku nema razlučnih i izlučnih vjerovnika.

Zaključno,

visina utvrđenih tražbina identična je visini duga Glende i to je jedna od temeljnih postavki na kojoj se zasniva Stečajni plan – koliki je dug i u kojoj će se visini (u odnosu na visinu duga) namiriti vjerovnici.

5. Parnice

a) Parnice zbog osporenih tražbina

Nitko od stečajnih vjerovnika nije pokrenuo parnicu zbog osporene tražbine.

b) Parnice pokrenute prije otvaranja stečajnog postupka

- Parnica pred Trgovačkim sudom u Splitu broj: 25 Povrv-291/2019 (tužitelji Mario Frketić i Davor Frketić, tuženik Glenda);

- Parnica pred Općinskim sudom u Splitu broj: Ps-69/2019 (tužitelj Anica Cukrov, tuženik Glenda);

- Parnica pred Trgovačkim sudom u Splitu broj: 25. Povrv-750/2019 (tužitelj Viktoria Sikirić, tuženik Glenda);
- Ovršni postupak pred Trgovačkim sudom u Splitu broj: 3 Povrv-229/2021 (ovrhovoditelj Integrirani poslovni sustavi d.o.o., ovršenik Glenda).

Napomena: *Moguće da je Glenda uključena i u više postupaka od četiri navedena, ali o tome stečajni upravitelj nema izravna ili neizravna saznanja, što je i očekivana posljedica neurednog i kaotičnog vođenja kako knjigovodstvene tako i svake druge dokumentacije Dužnika.*

Za sva četiri sudska postupka donijeto je rješenje nadležnog suda o prekidu postupka.

Sve nabrojene parnice pokrenute prije otvaranja stečajnog postupka nemaju utjecaj na visini potraživanja vjerovnika ili vrijednost stečajne mase jer nitko od tužitelja odnosno ovršenika nije prijavio tražbinu u zakonskom roku - dakle, nastupila je prekluzija i navedene osobe ne mogu imati pravni tretman stečajnih vjerovnika.

6. Tijek stečajnog postupka

Od samog početka stečajnog postupka restoran „Mano“ bio je posjedovno i vlasnički problematičan. Bilo je i pokušaja nasilnog ulaska u prostor od strane osoba koje su imale neosnovane i nezakonite posjedovne pretenzije na poslovni prostor koji je funkcionirao kao restoran „Mano“. Stečajni upravitelj zatražio je i intervenciju MUP-a da bi zaštitio posjed restorana „Mano“, ali i pokretnine koje su u vlasništvu Dužnika i koje u naravi predstavljaju opremu i uređaje tog restorana.

Restoran „Mano“ bio je i predmet dugogodišnjeg upravnog postupka za povrat imovine (tzv. „denacionalizacije“). Pravo na povrat poslovnog prostora polagala je Anica Cukrov (u međuvremenu je preminula). Republika Hrvatska osporavala je pravo Anice Cukrov na naturalni povrat poslovnog prostora i konačno je postupak pravomoćno okončan u korist Republike Hrvatske.

Poslovni prostor restorana „Mano“ zemljišnoknjižno je identificiran u Općinskom sudu u Splitu kao posebni (etažni) dio u sklopu nekretnine (zgrade) katastarski označene kao:

- **čest. zgr. 2418/1 u Z.U. 2716, K.O. Split, ZK Tijelo II**, i u B listu zemljišne knjige (vlastovnica) stoji slijedeći aktualni upis:

“- 5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) poslovni prostor u prizemlju, površine 105 m², anagrafske oznake Martinska 7, Sv. Marije 7 i Priora Petra 11.

REPUBLIKA HRVATSKA

- 6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) poslovni prostor u prizemlju, površine 41 m², anagrafske oznake Martinska 7, Sv. Marije 7 i Priora Petra 11.

REPUBLIKA HRVATSKA”

Nesporno, Republika Hrvatska je vlasnik za cijelo (1/1) poslovnog prostora u Splitu (restoran „Mano“) ukupne površine 146 m².

Važno je znati, u trenutku otvaranja stečajnog postupka Republika Hrvatska nije bila upisana kao vlasnik za cijelo opisanog poslovnog prostora, bila je uknjižena samo za dio prostora površine 105 m².

Intervencijom Državnog inspektorata Pršura je prestala obavljati djelatnost u poslovnom prostoru, ali su pokretnine (oprema i uređaji za ugostiteljstvo) ostale u tom prostoru, osim dijela opreme koji su iznijeli prijašnji protupravni korisnici prostora (Pršura).

Stečajni upravitelj preuzeo je posjed poslovnog prostora, u naravi restoran „Mano“ kao cjelina dana 9. ožujka 2021. godine.

Zatečeni prostor u cijelosti je bio fizički zauzet isključivo pokretninama (oprema, uređaji i drugi inventar) u vlasništvu Glende. U vrijeme preuzimanja posjeda zatečeno je i dijelom nedefinirano stanje vlasništva – Republika Hrvatska bila je uknjižena na dio prostora restorana „Mano“ (105m²), ali nije bila uknjižena na ostatak prostora (41m²). U isto vrijeme u zemljišnoj knjizi egzistirale su razne zabilježbe (upisi) po prijedlogu Anice Cukrov koja je osporavala Republici Hrvatskoj pravo vlasništva i tražila povrat istog prostora temeljem tzv. „denacionalizacije“.

Dakle, u ožujku 2021. godine stečajni upravitelj zatekao se u situaciji da je vlasništvo restorana „Mano“ (poslovnog prostora) pravomoćno riješeno u korist RH, s tim da pokretnine zatečene u istom restoranu nema gdje deponirati, osim da ih zadrži u restoranu. Dodatno nastupila je prijeteca opasnost od nasilnog ulaska u prostor restorana.

Da bi bar donekle i privremeno „stvar doveo u red“ stečajni upravitelj je autonomnom odlukom (temeljem odredbe članka 230. stavak 2. točka 5. Stečajnog zakona) sklopio Ugovor o zakupu poslovnog prostora za razdoblje od 6 mjeseci. Ugovor je solemnizirao Vojislav Vuletin, javni bilježnik u Šibeniku dana 23. travnja 2021. godine pod brojem: OV-1989/2021.

Stečajni upravitelj sklopio Ugovor o zakupu kao vid zaštite prostora od protupravnih pretenzija trećih osoba. U više navrata bilo je pokušaja provale i preuzimanja posjeda restorana „Mano“ od strane osoba koje nisu imale nikakvo pravno uporište za korištenje prostora, a sigurno nisu imali nikakvo ovlaštenje (za nasilno) preuzimanje prostora.

Ovim pravnim poslom (Ugovorom) stabiliziran je posjed Glende na poslovnom prostoru i zaštićena je stečajna masa u vidu pokretnina koje su služile za obavljanje djelatnosti u restoranu „Mano“.

Ugovor o zakupu ističe 1. studenoga 2021. godine. Ugovorne stranke su Glenda kao zakupodavac i Pincin d.o.o. kao zakupnik. **Predmet zakupa su nekretnina i pokretnine**, odnosno oprema i uređaji koji služe za obavljanje ugostiteljske djelatnosti zakupnika, što je i podloga za diobu zakupnine između Dužnika i Republike Hrvatske.

Iznos zakupnine od 18.750,00 kuna (uključen PDV) utvrđen je na podlozi visine tražbine koju su Državne nekretnine d.o.o. kao ovlaštenici gospodarenja poslovnim prostorom u vlasništvu Republike Hrvatske prijavile u stečajnom postupku. Tražbina se temelji na dugu na ime neplaćene zakupnine u iznosu od 14.503,13 kuna mjesečno (uračunat PDV).

Logično da dio zakupnine pripada vlasniku nekretnine i plaća se na račun Državnih nekretnina u mjesečnom iznosu od 14.503,13 kuna, a ostatak od 4.246,87 kuna ostaje na računu Glende na ime zakupa pokretnina.

Dakle, ključ za utvrđivanje visine zakupnine i za njezinu diobu jeste u visini tražbine koju su Državne nekretnine prijavile kao stečajni vjerovnik i to baš iz osnove neplaćene zakupnine.

Zbog problema u dobivanju minimalnih tehničkih uvjeta za obavljanje djelatnosti u restoranu temeljem Ugovora o zakupu, korisnik prostora (Zakupnik) prestao je obavljati djelatnost početkom kolovoza 2021. godine.

Stečajnu masu Dužnika čini i motorno vozilo Peugeot Partner Furgon L1 1.6, godina proizvodnje 2013., koji je nakon dosta uloženog napora od strane stečajnog upravitelja i uz intervenciju MUP-a vraćen u posjed Dužnika. Automobil nije registriran, nedostaju mu neki od vitalnih dijelova zbog čega je i njegova tržišna cijena neatraktivna.

7. Odluka vjerovnika o izradi Stečajnog plana

Na Skupštini vjerovnika održanoj 16. lipnja 2021. godine donijeta je odluka da stečajni upravitelj pristupi izradi Stečajnog plana i predloži uvjete i način namirenja vjerovnika.

Odluka Skupštine temeljila se na Prijedlogu da preuzme obveze prema vjerovnicima i da ih namiri sukladno stečajnom planu kojeg je sudu uputio Gordan Buljubašić u pismenoj formi (*Ponuda za preuzimanje i sanaciju Dužnika putem Stečajnog plana*) podneskom od dana 15. lipnja 2021. godine.

Naknadno je Gordan Buljubašić precizirao da bi preuzimatelj obveza prema vjerovnicima bilo društvo PINCIN d.o.o. iz Splita u kojem je on imatelj 100% poslovnih udjela i direktor (podneskom od dana 9. rujna 2021. godine).

(Prilog 3. – Ponuda od 15. lipnja i dopuna od 9. rujna 2021. godine)

Ugovor o zakupu zamišljen je kao svojevrsni vremenski amortizer (do 1. studenoga 2021. godine) koji vjerovnicima daje mogućnost za donošenje bitne odluke o daljnjem tijeku stečajnog postupka – da li će donijeti odluku o izradi Stečajnog plana ili će se zatečena stečajna masa u vidu pokretnina prodati i potom zaključiti stečajni postupak.

Vjerovnici su spomenutom Odlukom od 16. lipnja 2021. godine odlučili da se pristupi izradi Stečajnog plana i time nesporno otvorili mogućnost kvalitetnog namirenja svojih priznatih tražbina. Izrazito povoljan tretman prema Stečajnom planu imaju stečajni vjerovnici i to Ministarstvo financija, Porezna uprava i Državne nekretnine d.o.o., ali i ostali vjerovnici dobit će mogućnost barem djelomičnog namirenja koje bi bez Stečajnog plana bilo apsolutno nemoguće.

II. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

1. Pokretnine

Jedina stvarna (materijalna) imovina Dužnika jesu pokretnine, u naravi oprema, uređaji i inventar restorana „Mano“ i jedan neispravan automobil.

Vrijednost pokretnina nije bilo jednostavno definirati i to zbog dva razloga.

Prvo – zatečena knjigovodstvena dokumentacije jeste **djelomična i neuredna**. Knjigovodstvo se uredno vodilo tijekom 2017. godine i dijelom do zaključno 2018. godine. Nova uprava je otkazala je ugovor postojećem knjigovodstvenom servisu, i novi direktor (Barleti Batchi Amzi) preuzeo je svu knjigovodstvenu dokumentaciju. Dokumentaciji koju je preuzeo direktor gubi se svaki trag, ne zna se gdje je i da li je predana nekom drugom knjigovodstvenom servisu. Potraga stečajnog upravitelja za knjigovodstvenom i drugom dokumentacijom bila je samo donekle uspješna - knjigovodstvena dokumentacija za 2017. godinu pronađena je u Poreznoj upravi, Područni ured Split.

Drugo – dio pokretnina (oprema, uređaji i inventar) jeste specifičan jer je rađen po narudžbi, dakle, isključivo za potrebe restorana „Mano“ i time se nesporno znatno sužava interes za kupnju takve (specifične) ugostiteljske opreme.

Na temelju dostupne knjigovodstvene dokumentacije izrađen je dana 31. ožujka 2021. godine (nakon ulaska u posjed restorana) **Popis svih fizički zatečenih pokretnina u restoranu „Mano“**.

Vrijednost pokretnina utvrđena je uvidom u dostupnu (nepotpunu i neurednu) dokumentaciju, na temelju koje se može zaključiti da je **nabavna vrijednost** pokretnina iznosila 272.028,03 kuna – to je okvirna cijena, jer za utvrđenje stvarne i precizne knjigovodstvene vrijednosti nema vjerodostojne dokumentacije.

Da bi se osnažila vjerodostojnost Popisa, izvršen je i otpis vrijednosti pokretnina (amortizacija po stopi od 12,50% godišnje) i na bazi otpisa proizlazi da bi **knjigovodstvena vrijednost pokretnina prema Popisu 31. ožujka 2021. godine iznosila 122.198,20 kuna.**

Napomena:

Zbog nedostatka vjerodostojne dokumentacije i u nemogućnosti bilo kakve komunikacije s upravom prethodnog protupravnog korisnika restorana „Mano“ (Pršura) dio Popisa o vrijednosti izrađen je na temelju osobne procjene (usporedbe sa sličnim uređajima po cijeni dobavljača).

Nabavna vrijednost svih pokretnina (uređaja, opreme i inventara) koja je iskazana u bilanci iz 2018. godine **iznosi 1.026.711,39 kuna** (vrijednost bez amortizacije).

Komparirajući sadašnje stanje sa stanjem iz bilance za 2018. godinu, vidljivo je da nedostaje dio pokretnina. Zatečeno stanje na dan izrade Popisa drastično odstupa od stanja iz 2018. godine (nedostaje pekarski stroj nabavne vrijednosti 241.113,17 kuna).

I ovaj podatak dodatno argumentira u kakvom se kaotičnom stanju vodilo poslovanje Glende u razdoblju prije otvaranja stečajnog postupka, poglavito nakon otkaza ugovora o pružanju knjigovodstvenih usluga (kraj 2018. godine) i nestanka knjigovodstvene dokumentacije.

Zaključno, knjigovodstvena vrijednost svih pokretnina koje su nabavljene 2017. godine za funkcioniranje restorana „Mano“ (propisano vrijeme amortizacije je 8 godina), nakon otpisa vrijednosti (amortizacija) po stopi od 12,5% godišnje (128.339,00 kuna), **iznosila bi 2021. godine 513.355,70 kuna.**

Napominje se da Dužnik nema u posjedu sve pokretnine koje su kao imovina unesene 2017. i 2018. godine **i stoga je vrijednost od 513.355,70 kuna u biti knjigovodstvena fikcija**, što dodatno potvrđuje tezu o neodgovornom ponašanju uprave, poglavito od 2018. godine pa nadalje.

U pravilu, knjigovodstvena vrijednost nije dobar putokaz o vrijednosti pokretnina u postupku prodaje – „zadnja riječ“ uvijek pripada tržištu.

(Prilog 4. – Popis pokretnina od dana 31. ožujka 2021 godine)

2. Nekretnine

Dužnik nema nekretnina osim privremenog prava na posjed restorana „Mano“.

Posjed restorana „Mano“ značajno povećava vrijednost imovine Dužnika (prema bilanci iz 2018. godine) koja vrijednost se knjigovodstveno vodi kao „Ulaganje na tuđoj imovini radi poboljšanja nekretnine“ (konto 01213).

Ta vrijednost nije zanemariva – iznosi 619.050,45 kuna.

Međutim, za navedeno ulaganje objektivno je porasla vrijednost prostora restorana „Mano“, dakle, imovine u vlasništvu Republike Hrvatske (prije uređenja restorana „Mano“ prostor je bio totalno zapušten, praktički i tehnički nepodoban za obavljanje bilo kakve djelatnosti u skladu s postojećim propisima).

3. Vrijednost imovine (aktualna procjena)

Ako se polazi od knjigovodstvene procjene i zatečenog stanja (predmeti koji su u posjedu Dužnika), onda se imovina stečajnog dužnika svodi isključivo na pokretnine čija evidentirana vrijednost iznosi 122.198,20 kuna (prema Popisu od 31. ožujka 2021. godine). Procjena je dijelom i diskreciona, ali može poslužiti kao polazna osnova za daljnji postupak.

Navedenu vrijednost ne treba prihvatiti „zdravo za gotovo“ jer ona može oscilirati (na više ili na niže) zavisno od interesa tržišta za kupnju konkretnih pokretnina u vlasništvu Dužnika.

Naglašava se - dio pokretnina nije standardan i izrađen je isključivo za specifične potrebe (tehničke i prostorne) restorana „Mano“.

Sigurno da ova činjenica limitira tržišnu atraktivnost pokretnina i time je Dužnik faktički hendikepiran – platio je skupo opremu i uređaje za restoran „Mano“, a u slučaju slobodne prodaje te iste opreme teško može vratiti i minimalni dio uloženog novca.

Posebni je hendikep Dužnika što bi se u slučaju prodaje pokretnina te iste pokretnine teško mogle „prodati kao cjelina“, upravo iz razloga što je dio tih pokretnina izrađen i nabavljen za specifične (i u dimenzijama) potrebe restorana „Mano“, što praktički isključuje korištenje u nekom drugom ugostiteljskom prostoru.

Potencijalna imovina

Ako zanemarimo pokretnine koje su jedine realna materijalna imovina Dužnika, njegova potencijalna imovina mogla bi se sažeti u dva dijela:

- *potraživanje Glende prema RH na ime ulaganja u poslovni prostor restorana „Mano“ (za njegovo dovođenje u stanje funkcionalne sposobnosti);*
- *Ugovor o zakupu sklopljen između Glende kao Zakupnika i Državnih nekretnina d.o.o. kao Zakupodavca.*

Korištenje poslovnog prostora putem Ugovora o zakupu jeste pravo koje se može kapitalizirati i time stvoriti podlogu za namirenje stečajnih vjerovnika putem Stečajnog plana. Dapače, to je i jedini način da se vjerovnici namire, djelomično ili u potpunosti. Bez Stečajnog plana svi vjerovnici su totalni gubitnici.

Glenda ima zakonsko pravo na sklapanje Ugovora o zakupu s Državnim nekretninama d.o.o. kao Zakupodavcem.

Pravni temelj za sklapanje Ugovora o zakupu jeste u odredbi članka 15. stavak 1. i 2. Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o zakupu i kupnji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 112/18).

III. PRAVNI MODEL NAMIRENJA VJEROVNIKA

1. Stečajni plan

S aspekta interesa vjerovnika nema alternative za njihovo i minimalno namirenje bez Stečajnog plana.

Ako polazimo od činjenice da parcijalna prodaja pokretnina nije u interesu vjerovnika i da je teško pretpostaviti da bi se pojavio kupac koji bi sve pokretnine kupio i platio „kao cjelinu“, logički i interesno nameće se potreba za stečajnom alternativom koja bi bila povoljnija za vjerovnike.

Vjerovnici, objektivno, nemaju interesa za separatnu prodaju pokretnina jer je ta varijanta za njih krajnje nepovoljna. Vjerojatno i druga varijanta (prodaja pokretnina kao cjeline) nije za vjerovnike interesantna jer bi ona u krajnjem ishodu mogla biti i nepovoljnija od prve varijante.

Pokretnina u naravi osobni automobil je beznačajne vrijednosti (neispravan, nedostaju neki od vitalnih dijelova i nije podoban za produžetak registracije - tehnički pregled).

Realno, najpovoljnija varijanta za vjerovnike jeste njihovo namirenje putem Stečajnog plana.

U aktualnom stečaju, namirenje stečajnih vjerovnika je moguće i izvjesno isključivo putem Stečajnog plana u okvirima koji se utvrde Planom. Suprotno od toga (bez Stečajnog plana), namirenje stečajnih vjerovnika je apsolutno nemoguće, odnosno, moguće je minimalno i zanemarivo namirenje tražbina vjerovnika Prvog višeg isplatnog reda.

U varijanti okončanja stečajnog postupka putem Stečajnog plana i pokretnine je moguće **na indirektan način „prodati“** i to izuzetno povoljno.

Za takav poduhvat nužno je u Stečajni plan uvesti novog subjekta u svojstvu Preuzimatelja koji bi se obvezao **namiriti sve vjerovnike** u skladu sa Stečajnim planom i paralelno namiriti i **troškove stečajnog postupka** (*nagrada i naknada troškova stečajnog upravitelja i ostale obveze stečajne mase*).

Prema Odluci Skupštine vjerovnika od 16. lipnja 2021. godine aktualni Preuzimatelj bio bi Pincin d.o.o. iz Splita, dakle, on bi sukladno Stečajnom planu morao isplatiti sve vjerovnike i namiriti troškove stečajnog postupka.

Međutim, da bi se realizirano zakonsko pravo Glenda d.o.o. kao Zakupnika za sklapanje Ugovora o zakupu s Državnim nekretninama, kao Zakupodavcu, nužno je da Glenda d.o.o. preuzme obvezu plaćanja svih dospjelih iznosa duga na ime zakupnine (*članak 15. stavak 3. Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora*).

Navedena obveza Glenda d.o.o. i Preuzimatelja ugrađena je u Stečajni plan i postavljena je kao uvjet da bi on (Pincin d.o.o.) došao u pravnu poziciju Preuzimatelja.

Namirenje troškova stečajnog postupka na predložen način nije nepovoljan za vjerovnike i nema utjecaja na visinu namirenja njihovih tražbina (plaća ih isključivo Preuzimatelj).

Sažeto – bez Stečajnog plana svi vjerovnici bili bi gubitnici, suprotno, samo putem Stečajnog plana vjerovnici imaju mogućnost povoljnog namirenja svojih tražbina.

2. Uvjet za donošenje Stečajnog plana (*conditio sine qua non*)

Ako bi se pristupilo likvidacijskom modelu zaključenja stečajnog postupka (prodajom pokretnina po izuzetno nepovoljnim uvjetima) objektivno bi najveći gubitnici bili stečajni vjerovnici Ministarstvo financija – Porezna uprava i Državne nekretnine d.o.o. (u širem smislu Republika Hrvatska). Ova činjenica je neprijeporna jer se putem Stečajnog plana navedena dvojica vjerovnika namiruju za 100% svojih potraživanja.

Pravno i faktički za vjerovnike je najpovoljnija varijanta da Preuzimatelj u skladu sa Stečajnim planom preuzme obvezu namirenja svih vjerovnika. Ova varijanta podrazumijeva da druga pravna osoba (Pincin d.o.o.) uz kvalitetno jamstvo postane novi dužnik u odnosu na vjerovnike i da potom (nakon potvrde Stečajnog plana) stečajni dužnik prestane postojati, da se briše iz sudskog registra.

Stečajni zakon u članku 303. pruža široki okvir za različite pravne modele namirenja vjerovnika putem Stečajnog plana – dopušteno je sve što se dogovore vjerovnici, ako takav dogovor ne bi bio protivan kogentnim propisima.

Stečajni zakon jeste specijalni propis i, u pravilu, superioran je u odnosu na druge zakone i izričito dopušta nagodbu vjerovnika putem Stečajnog plana, jer se presumira da je takva nagodba povoljna i u interesu (novčanom) vjerovnika.

Conditio sine qua non

Prijedlog Stečajnog plana ispunjava i bitni uvjet iz članka 331. Stečajnog zakona, jer baš putem Stečajnog plana nitko od vjerovnika neće biti doveden u lošiji položaj, upravo suprotno - svi vjerovnici bit će izrazito povoljnije namireni ako se prihvati Stečajni plan.

Da bi uopće imalo smisla donositi Stečajni plan i otvoriti mogućnost za namirenje vjerovnika nužno je aktivirati poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i to baš prostor prijašnjeg restorana „Mano“ i omogućiti da se u njemu obavlja ugostiteljska djelatnost. Time se ostvaruje i prihod na strani Preuzimatelja i stvara realni poslovni okvir za namirenje vjerovnika.

Konkretno, radi se o prostoru prijašnjeg restorana „Mano“, vlasništvo Republike Hrvatske za cijelo (1/1) koji je zemljišnoknjižno identificiran u Općinskom sudu u Splitu kao posebni (etažni) dio vlasništva u sklopu nekretnine (zgrade) katastarski označene kao:

- čest. zgr. 2418/1 u Z.U. 2716, K.O. Split, ZK Tijelo II, etažno vlasništvo (E-5 i E-6), ukupne površine 146 m².

Navedena nekretnina morala bi biti predmet Ugovora o zakupu koji bi se sklopio između Državnih nekretnina d.o.o. kao Zakupodavca i Glende d.o.o. kao Zakupnika. Glenda kao Zakupnik ima temeljem sklopljenog Ugovora imovinu koja se može kapitalizirati putem Stečajnog plana.

Kapitalizacija Ugovora svela bi se na pravni transfer istog prava na novog korisnika odnosno Zakupnika (Pincin d.o.o.-Preuzimatelj) koji temeljem prava na posjed i korištenje poslovnog prostora za obavljanje ugostiteljske djelatnosti stječe i financijsku sposobnost za namirenje vjerovnika.

Glenda kao prijašnji Zakupnik poslovnog prostora restorana „Mano“ (čest. zgr. 2418/1 u Z.U. 2716, K.O. Split, ZK Tijelo II, etažno vlasništvo (E-5 i E-6)) **u svojstvu zatečenog Zakupnika na dan 17. travnja 2019. godine podnijela Zahtjev za sklapanje Ugovora o zakupu označenog poslovnog prostora.** Isti podnesak predan je i službeno evidentiran u Državnim nekretninama d.o.o. koji odlučuje o zahtjevu i koji temeljem zakona ima pravnu

poziciju Zakupodavca - radi se o nekretninama u vlasništvu RH kojima upravlja društvo Državne nekretnine d.o.o..

(Prilog: broj 5.: Zahtjev za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 17. travnja 2019. godine).

Pravni temelj za sklapanje Ugovora o zakupu normiran je u odredbi članka 15. stavak 1. Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o zakupu i kupnji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 112/18).

Prethodno izlaganje upućuje i na izbor pravnog modela namirenja vjerovnika. Stečajnim planom predviđa se pripajanje društva Glenda d.o.o. društvu Pincin d.o.o. (Preuzimatelj).

Navedenom pravnom radnjom (preuzimanjem) društvo Preuzimatelja stječe pravnu poziciju Glende d.o.o., u što je uključeno i pravo zakupa poslovnog prostora prijašnjeg restorana „Mano“ u Splitu.

Ugovor o zakupu se može tretirati kao imovina, jednako kao i pokretnine koje nakon pravomoćne potvrde Stečajnog plana također postaju imovinom Preuzimatelja (njegovo vlasništvo).

Za navedenu imovinsku transakciju vjerovnici će dobiti novčanu naknadu u visini koja je utvrđena u Stečajnom planu.

Pravno uporište za pripajanje društva, konkretno Glenda d.o.o. koja se pripaja društvu Pincin d.o.o. propisano je u odredbi članka 340. stavak 1. Stečajnog zakona. U navedenoj normi izričito je propisano da pravomoćno rješenje o potvrdi stečajnog plana sadržava u sebi i odluku o prijenosu poslovnih udjela, odnosno to isto rješenje zamjenjuje (sadržava) izjave volje članova društva koje se pripaja drugom društvu. Presumira se da u slučaju, ako je pripajanje utvrđeno Stečajnim planom, nisu potrebne Izjave članova društva iz članka 536. Zakona o trgovačkim društvima.

Činjenica je da Glenda d.o.o. ne može ostvariti pravo na sklapanje Ugovora o zakupu s Državnim nekretninama d.o.o. kao Zakupodavcem ako se pravno ne reguliraju uvjeti podmirenja aktualnog dospjelog duga kojeg Glenda d.o.o. ima prema Državnim nekretninama d.o.o. na ime neplaćene zakupnine. Iz tog razloga u Provedbenim osnovama Stečajnog plana utvrdit će se uvjeti i postupak koji će prethoditi potvrdi Stečajnog plana.

Uvjetni plan (članak 335. Stečajnog zakona)

Upravo zbog prije navedenih formalnih pretpostavki koje prethode potvrdi Stečajnog plana (sklapanje Ugovora o zakupu i reguliranje dospjelog duga Glenda d.o.o. na ime zakupnine), u postupku donošenja plana primijenit će se odredba članka 335. Stečajnog zakona - Stečajni plan sud neće potvrditi prije nego što se ispune dva navedena bitna uvjeta.

Stanje duga na ime neplaćene zakupnine prema obračunu Državnih nekretnina d.o.o. na dan 13. listopada 2022. godine iznosi 451.835,77 kuna (59.968,91 euro). Pretpostavlja se da će do potvrde Stečajnog plana dug biti i veći.

U Provedbenim osnovama definirat će se procedura i radnje koje se moraju provesti i realizirati da bi „Uvjetni stečajni plan“ prešao u procesnu fazu potvrde Stečajnog plana.

PROVEDBENA OSNOVA STEČAJNOG PLANA

I. NAMIRENJE VJEROVNIKA

1. Prethodne pravne radnje

Uvjetni plan (članak 335. Stečajnog zakona)

Namirenje (isplata) vjerovnika zasniva se na pretpostavci da će Preuzimatelj dobiti na korištenje u formi zakupa poslovni prostor prijašnjeg restorana „Mano“. Kako je Glenda d.o.o. prethodno ostvarila uvjete za sklapanje Ugovora o zakupu za isti prostor, **ona je ujedno i jedini subjekt koji ima i zakonsko pravo na sklapanje takvog Ugovora.**

Međutim, da bi Glenda d.o.o. ostvarila navedeno zakonsko pravo nužno je da na pravno valjan način preuzme obvezu plaćanja dospjelog duga na ime zakupnine.

Dakle, da bi Preuzimatelj mogao preuzeti u posjed poslovni prostor za obavljanje ugostiteljske djelatnosti (prijašnji restoran „Mano“) Glenda d.o.o. s Državnim nekretninama d.o.o. mora prethodno sklopiti dva pravna posla i to:

a) *Izvansudska nagodba (članak 186.a ZPP-a) sklopljen između Glenda d.o.o. (dužnika) i Županijskog državnog odvjetništva kao zastupnika Državnih nekretnina d.o.o. (vjerovnika) temeljem koje nagodbe bi se Glenda d.o.o. obvezala uplatiti puni iznos dospjelog duga vjerovniku na ime neplaćene zakupnine, zaključno do dana preuzimanja posjeda poslovnog prostora od strane Preuzimatelja, obročno prema propozicijama iz nagodbe i Stečajnog plana.*

b) *Ugovor o zakupu poslovnog prostora.*

Podrazumijeva se da Sporazum o plaćanju duga na ime zakupnine **prethodi Ugovoru o zakupu poslovnog prostora**, jer isti Ugovor nije moguće sklopiti prije nego se na pravno valjani način regulira plaćanje duga na ime zakupnine.

Zbog izuzetno visokog iznosa duga na ime zakupnine Sporazumom o plaćanju dospjelog duga na ime zakupnine utvrdio bi se rok plaćanja obročno prema dinamici koja važi za stečajne vjerovnike razvrstane u prvu skupinu.

Procedura sklapanja navedenih pravnih poslova (Sporazuma - nagodbe i Ugovora o zakupu) podrazumijeva koordinirani i usuglašeni angažman stečajnog upravitelja, Državnih nekretnina d.o.o. i Županijskog državnog odvjetništva Split.

Nakon sklapanja navedenih pravnih poslova otvara se zakonska mogućnost da prostor prijašnjeg restorana „Mano“ dobije na korištenje Preuzimatelj.

Razlozi koji su prethodno navedeni upućuju na nužnost da se Stečajni plan donese u plan u formi „uvjetnog plana“ sukladno članku 335. Stečajnog zakona.

Pozitivnim ishodom glasovanja o Stečajnom planu (ako je plan prihvaćen od strane vjerovnika) presumira se da je tim činom u daljnjem tijeku postupka stečajni upravitelj ovlašten u ime Glenda d.o.o. sklopi prethodno citirana dva pravna posla - *Sporazum o namirenju dospjelog duga na ime zakupnine i Ugovor o zakupu poslovnog prostora.*

2. SKUPINE VJEROVNIKA

Svi stečajni vjerovnici (nema razlučnih vjerovnika) razvrstavaju se u tri skupine i to:

1. **Prva skupina:** *dva vjerovnika i to: Republika Hrvatska, Ministarstvo financija i Državne nekretnine d.o.o. (vjerovnici I. i II. višeg isplatnog reda);*
2. **Druga skupina:** *jedan radnik (Gordan Buljubašić) vjerovnik I. višeg isplatnog reda;*

3. Treća skupina: svi ostali vjerovnici II. višeg isplatnog reda;

Vjerovnici nižih isplatnih redova

*Tražbine ovih vjerovnika **prestaju** donošenjem (pravomoćnom potvrdom) Stečajnog plana.*

3. Računanje rokova namirenja

Rokovi iz Provedbenih osnova **počinju teći idućeg dana, računajući od dana pravomoćnosti Rješenja suda o potvrdi Stečajnog plana** i od tog dana presumira se da je nastala obveza Preuzimatelja da isplati vjerovnike prema propizicijama iz Stečajnog plana.

Iznimno, rokovi plaćanja utvrđeni Stečajnim planom mogu se produljiti zbog nastupa izvanrednih i nepredvidivih okolnosti koje objektivno onemogućavaju ili znatno otežavaju poslovanje Preuzimatelja i koje okolnosti nisu izazvane krivnjom Preuzimatelja, ali objektivno negativno utječu na poslovanje (smanjenje prihoda i sl.) i sprječavaju standardno („normalno“) obavljanje ugostiteljske djelatnosti u poslovnom prostoru koji je predmet Ugovora o zakupu (*covid-19 mjere, druge pojave koje imaju slični ili isti učinak i ostalo*) i zbog čega Preuzimatelj nije u mogućnosti isplatiti vjerovnike u roku i u visini koja je utvrđena Stečajnim planom.

Zbog nastupa okolnosti iz prethodnog stavka Preuzimatelju se tolerira neispunjavanje obveza iz Stečajnog plana, ali najduže za vrijeme od jedne godine, računajući od rokova koji su utvrđeni u Stečajnom planu. Za svako daljnje prekoračenje Preuzimatelj mora dobiti pismenu suglasnost od pojedinačnog vjerovnika, jer se u protivnom presumira da ne ispunjava obveze iz Stečajnog plana i time vjerovnici stječu pravo za naplatu tražbina u skladu sa Stečajnim planom, odnosno Stečajnim zakonom, uključujući i prisilnu naplatu potraživanja od dužnika Pincin d.o.o. i njegovih jamaca.

3. NAMIRENJE VJEROVNIKA PO SKUPINAMA

A) PRVA SKUPINA – namiruje se za ukupni iznos od **671.681,26 kuna (100%)**
(89.147,42 eura)

Visina namirenja vjerovnika:

a) Republika Hrvatska namiruje se 100% u iznosu od 554.955,39 kuna.
(73.655,24 eura)

Iznos namirenja sadržava puni iznos potraživanja Republike Hrvatske kao vjerovnika Prvog (320.160,80 kuna) i Drugog (234.794,59 kuna) višeg isplatnog reda.

b) Državne nekretnine d.o.o. namiruju se 100% u visini dospjelog duga (stanje duga utvrđeno na temelju računa Državnih nekretnina d.o.o. broj 305/1-1 od 13. siječnja 2023. godine - obračunat i PDV) na dan 31. prosinca 2022. godine u iznosu od 442.883,33 kuna (58.775,41 euro) i dodatno (uvećano) za dio dospjelog duga do dana predaje posjeda poslovnog prostora novom zakupniku odnosno Preuzimatelju.

(Prilog broj 7.: Račun Državnih nekretnina d.o.o. broj 288/1/1 od 13. siječnja 2023.)

Napomena:

Objektivno nije moguće precizno odrediti (ali je odredivo) visinu duga Glende d.o.o. na ime neplaćene zakupnine, jer konačni iznos zavisi od vremena (roka) do okončanja procedure za glasanje vjerovnika o Stečajnom planu.

Ovaj vjerovnik (Državne nekretnine d.o.o.) u Stečajnom planu javlja se kao vjerovnik u dvostrukoj ulozi - kao vjerovnik na ime ostalih obveza stečajne mase i stečajni vjerovnik drugog višeg isplatnog reda, ali se njegovo potraživanje tretira kao jedinstveni dug koji mora uplatiti Glenda d.o.o.

Glenda kao dužnik na ime neplaćene zakupnine u biti je posredni dužnik, jer stvarni dužnik za iste obveze jeste Preuzimatelj. Potrebni iznos novca Preuzimatelj će uplatiti na račun Glenda d.o.o. i knjigovodstveno će imati tretman zajma (novčana pozajmica) na rok vraćanja od 3 (tri) godine, uz kamatu od 5% (pet posto).

Vjerovnici ove skupine namiruju se **u punom iznosu utvrđene tražbine (100%)**, koju će Preuzimatelj isplatiti vjerovnicima u **4 (četiri) jednaka obroka**, u roku od 24 (dvadeset i četiri) mjeseca, i koji obroci dospijevaju kako slijedi:

- *prvi obrok* – u roku 6 (šest) mjeseci
- *drugi obrok* – u roku od 12 (dvanaest) mjeseci
- *treći obrok* – u roku od 18 (osamnaest) mjeseci
- *četvrti obrok* – u roku od 24 (dvadeset i četiri) mjeseca

Prethodno označeni rokovi počinju teći idućeg dana od dana pravomoćnosti Rješenja o potvrdi Stečajnog plana.

Svaki pojedinačni obrok mora Preuzimatelj isplatiti najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana, računajući od isteka zadnjeg dana svakog pojedinog roka.

Obveza je Preuzimatelja da vjerovnike iz ove skupine isplati u visini njihove tražbine utvrđene u *Obračunskoj tablici iznosa namirenja vjerovnika* koja čini sastavni dio Stečajnog plana.

Iznosi namirenja za ovu (prvu) skupinu vjerovnika utvrđeni u Obračunskoj tablici uvećavaju se za kamatu u visini od 4,5% (četiri i pol posto) godišnje, koja teče od

pravomoćne potvrde stečajnog plana pa do isplate svakog obroka i obveza je Preuzimatelja da prilikom isplate pojedinačnog obroka obračuna i pripadajući iznos kamate.

**B) DRUGA SKUPINA – namiruje se za iznos od 30.000,00 kuna (40,87%)
(3.981,68 eura)**

Zbog specifičnosti tražbine Republike Hrvatske – Ministarstva financija koja u sebi sadržava doprinose, poreze i prirez na iznos plaće radnika (Gordan Buljubašić) obračunate na bruto iznos plaće, navedeni iznos isplatit će se kao neto plaća (30.000,00 kuna) radnika, **jer su isti doprinosi, porezi i prirezi obuhvaćeni (plaćeni) u sklopu tražbine Republike Hrvatske, Ministarstva financija kao vjerovnika Prvog višeg isplatnog reda.**

U protivnom (ako bi se plaća radnika obračunala u bruto iznosu) Republika Hrvatska, Ministarstvo financija naplatila bi se dvostruko na ime iste tražbine, što je protuzakonito.

Preuzimatelj će vjerovnika ove skupine isplatiti u jednom ili više obroka, najkasnije u roku od 12 (dvanaest) mjeseci, računajući od idućeg dana od dana pravomoćnosti Rješenja o potvrdi Stečajnog plana.

**C) TREĆA SKUPINA – namiruje se za ukupni iznos od 300.000,00 kuna, što u postotku iznosi 22,37%.
(39.816,84 eura)**

Ukupno potraživanje vjerovnika ove skupine iznosi 1.341.166,49 kuna .

Za namirenje tražbina vjerovnika ove skupine (vjerovnici II. višeg isplatnog reda bez Državnih nekretnina i Republike Hrvatske, Ministarstva financija) namjenjuje se iznos od 300.000,00 kuna (22,37% utvrđenih tražbina).

Vjerovnici ove skupine namiruju se **razmjerno visini utvrđene tražbine** u iznosu utvrđenom u *Obračunskoj tablici iznosa namirenja vjerovnika* koja čini sastavni dio Stečajnog plana, sve u roku od 24 (dvadeset četiri) mjeseca u 3 (tri) jednaka obroka kako slijedi:

- *prvi obrok* – u roku od 10 (deset) mjeseci u iznosu od 100.000,00 kuna (**13.272,28 eura**);
- *drugi obrok* – u roku od 15 (petnaest) mjeseci u iznosu od 80.000,00 kuna (**10.617,82 eura**);
- *treći obrok* – u roku od 24 (dvadeset i četiri) mjeseca u iznosu od 120.000,00 kuna (**15.926,74 eura**).

Prethodno označeni rokovi počinju teći idućeg dana od dana pravomoćnosti Rješenja o potvrdi Stečajnog plana.

Svaki pojedinačni obrok mora Preuzimatelj isplatiti najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana, računajući od isteka zadnjeg dana svakog pojedinog roka.

Zaključna napomena:

Ukupna visina duga koju je Preuzimatelj obvezan isplatiti vjerovnicima sve tri skupine iznosi 1.327.838,72 kuna (176.234,48 eura), s tim, da je stvarni dug i veći za iznos duga koji će nastati u razdoblju od glasanja o Stečajnom planu (ili od dana sklapanja izvansudske nagodbe) do predaje u posjed Preuzimatelju, a što će sve biti precizno regulirano izvansudskom nagodbom između Glende d.o.o. i ŽDO Split (Državne nekretnine d.o.o.) sklopljenog po članku 186a ZPP-a.

Za iznos duga Glenda d.o.o. odnosno Preuzimatelja na ime dospjelog iznosa duga na ime zakupnine Državne nekretnine d.o.o. imaju (pored jamstva Preuzimatelja) i dvostruke ovršne isprave - Stečajni plan i Izvansudsku nagodbu iz članka 186a ZPP-a.

4. Dodatne obveze Preuzimatelja

4.1. Jamstvo Preuzimatelja za namirenje vjerovnika

Za ispunjenje obveza prema vjerovnicima u skladu s propozicijama iz Stečajnog plana Preuzimatelj će jamčiti na jedan od slijedećih načina:

- dati neopozivu bankovnu garanciju plativu na prvi poziv u iznosu od 500.000,00 (petsto tisuća) kuna (**66.361,40 eura**);

- ili, jamstvo pravne ili fizičke osobe na puni iznos duga kojeg Preuzimatelj ima prema vjerovnicima (**1.327.838,72 kuna (176.234,48 eura)**), dano u formi javnobilježničkog akta (solemnizacija), s tim, da je taj jamac, uz Izjavu o jamstvu, dužan na vjerodostojan način dokazati da raspolaže kvalitetnom i likvidnom imovinom iz koje se mogu naplatiti vjerovnici i ujedno izričito pristati da se iz njegove imovine vjerovnici mogu naplatiti u razumnom roku i putem ovrhe (založno pravo na nekretnini, novčani depozit na banci i sl.).

Prije aktiviranja jamstva (ako Preuzimatelj nije u roku platio novčani iznos utvrđen Stečajnim planom) vjerovnici su u obvezi, **prethodno, u pismenoj formi poslati opomenu Preuzimatelju** i ako on ne podmiri dospjelu obvezu u narednom roku od 20 dana, računajući od dana primitka opomene od strane Preuzimatelja, a u slučaju da dostava opomene na opisani način bude neuspješna, vjerovnici imaju pravo aktivirati postupak prisilne naplate u roku od 40 dana od dana kada je opomena predana na poštu.

Vjerovnici su u obvezi prethodno opisanu opomenu uputiti Preuzimatelju poštom preporučeno s povratnicom (da se zna kada je Preuzimatelj primio opomenu) i to na njegovu poslovnu adresu (sjedište) iz sudskog registra i na adresu na kojoj posluje ugostiteljski objekt Preuzimatelja.

Isti postupak slanja opomene i rokovi koji su prethodno opisani i koji se odnose na Preuzimatelja i vjerovnike važe i za aktiviranje jamstva od strane vjerovnika.

Vjerovnici nemaju pravo aktivirati jamstvo prije prethodnog postupka (opomene) opisanog u stavku 2., 3. i 4. ove točke (3.1.).

U odnosu na vrijeme dospijeca tražbine, prava vjerovnika na naplatu tražbine na način kako je prethodno opisan ograničavaju se u slučaju nastupa okolnosti iz stavka 2. i 3. Točke 2. („Računanje rokova namirenja“) ovog poglavlja.

Ako vjerovnici glasovanjem prihvate Stečajni plan, obveza je Preuzimatelja da odmah potom (prije donošenja Rješenja o potvrdi Stečajnog plana) dostavi isprave o jamstvu (bankovnu garanciju ili jamstvo druge fizičke ili pravne osobe) i Izjavu Preuzimatelja, ali i fizičke osobe člana društva Preuzimatelja da prihvaćaju obvezu namirenja vjerovnika prema propozicijama iz Stečajnog plana i što je ujedno prethodni uvjet za potvrdu Stečajnog plana.

Ističe se da je i vjerodostojna isprava o jamstvu dodatni uvjet za potvrdu Stečajnog plana.

Posebna dodatna obveza Preuzimatelja

Obveza je Preuzimatelja da, pod uvjetom da vjerovnici pozitivno glasaju o Stečajnom planu, odmah potom, na zahtjev Glenda d.o.o. na njezin račun uplati zajam (novčanu pozajmicu) u iznosu potrebnom za plaćanje dužnog iznosa zakupnine Državnim nekretninama d.o.o., a koji dio duga neće biti obuhvaćen izvansudskom nagodbom.

Ako Preuzimatelj ne ispuní prije navedenu obvezu (zajam) u roku kojem odredi Glenda d.o.o. u pismenom pozivu za plaćanje, stečajni upravitelj je ovlašten poduzeti radnje za obustavu postupka donošenja Stečajnog plana.

4.2. Namirenje troškova stečajnog postupka

Obveza je Preuzimatelja da u cijelosti podmiri vjerovnike stečajne mase (članak 154. Stečajnog zakona).

Troškove stečajnog postupka (članak 155. Stečajnog zakona) namirit će u cijelosti Preuzimatelj u roku od 6 (šest) mjeseci računajući od idućeg dana od dana pravomoćnosti Rješenja o potvrdi Stečajnog plana.

Nagradu i naknadu troškova stečajnog upravitelja isplatit će Preuzimatelj u visini koju sud odredi posebnim Rješenjem.

Eventualno, i sudske troškove stečajnog postupka isplatit će Preuzimatelj u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti Rješenja o potvrdi Stečajnog plana.

Ostale obveze stečajne mase (članak 156. Stečajnog zakona) idu na teret Preuzimatelja.

Dug na ime neplaćene zakupnine na čije podmirenje će se obvezati Glenda d.o.o. temeljem izvansudske nagodbe neće se tretirati kao ostale obveze stečajne mase već će se iznos duga na ime zakupnine koji je nastao u vremenu od otvaranja stečaja do preuzimanja posjeda poslovnog prostora od strane Preuzimatelja, uključiti i obračunati u jedinstveni dug koji Glenda (Preuzimatelj) ima prema Državnim nekretninama d.o.o. kao vjerovniku i što je utvrđeno u Stečajnom planu za vjerovnike razvrstane u Prvu skupinu vjerovnika.

Obračun troškova na ime **nagrade i naknade troškova stečajnog upravitelja i ostalih obveza stečajne mase** daje se u posebnom prilogu Stečajnog plana.

Konačni iznos nagrade i naknade troškova stečajnog upravitelja utvrđuje sud posebnim rješenjem.

Prilog 6: Obračun troškova stečajnog postupka

4.3. Učinci potvrđenog Stečajnog plana

Nakon pravomoćne potvrde Stečajnog plana Preuzimatelj (Pincin d.o.o.) ovlašten je poduzeti sve pravne radnje za provedbu postupka pripajanja društva Glenda d.o.o. drugom društvu, odnosno društvu Pincin d.o.o.

Pripajanjem društva Glenda d.o.o. od strane Pincin d.o.o. na to društvo (Preuzimatelja) prelaze i sva prava iz Ugovora o zakupu, ali i obveza namirenja iznosa duga na ime neplaćene zakupnine.

Okončanjem postupka pripajanja društvo Glenda d.o.o. briše se iz sudskog registra kao poslovni subjekt (prestaje postojati).

U postupku pripajanja. (ako je to nužno) stečajni upravitelj je ovlašten u ime Glenda d.o.o. izdati odgovarajuću ispravu ili potpisati obrasce i druge dokumente koji su potrebni u postupku provedbe pripajanja.

Podrazumijeva se da Stečajni plan (pravomoćno potvrđen) ima pravni učinak iz članka 340. stavak 1. i 343. Stečajnog zakona.

Vjerovnici nižih isplatnih redova nemaju pravo namirenja temeljem Stečajnog plana, dakle, njihove tražbine prestaju.

Potvrda Stečajnog plana podrazumijeva da se Glenda d.o.o. izričito odriče potraživanja prema Državnim nekretninama na ime ulaganja u poslovni prostor prijašnjeg restorana „Mano“.

5. Nadzor nad ispunjenjem Stečajnog plana

Nadzor nad ispunjenjem Stečajnog plana uspostavlja se na rok od 2 (dvije) godine, računajući od dana pravomoćnosti Rješenja o potvrdi Stečajnog plana.

Nadzor nad ispunjenjem stečajnog plana, pored stečajnog suca i Skupštine vjerovnika, provodi stečajni upravitelj.

Troškovi nadzora idu na teret Preuzimatelja u visini koju odredi sud.

Stečajni upravitelj:

Ivan Rude, odvjetnik

PISMENA KOJA ČINE SASTAVNI DIO PLANA

- 1) Izjava Preuzimatelja (Pincin d.o.o.) da prihvaća obvezu namirenja vjerovnika
- 2) Bankovna garancija Preuzimatelja ili Jamstvo treće osobe izdano u formi javnobilježničkog akta (solemnizacija)
- 3) Obračunska tablica iznosa namirenja vjerovnika – iznos utvrđenih tražbine i visina (iznos) namirenja tražbine svakog pojedinog vjerovnika sukladno Stečajnom planu

Napomena:

Navedena pismena predaju se kao sastavni dio Stečajnog plana nakon pozitivnog glasovanja o Stečajnom planu i uvjet su za potvrdu Stečajnog plana, dakle, dostavit će se sudu odmah po glasovanju, s tim da se Obračunska tablica iz točke 4. dostavlja uz prijedlog Stečajnog plana.

PRILOZI:

- Prilog 1.*** – Povijesni izvadak iz sudskog registra za Glenda d.o.o u stečaju
- Prilog 2.*** – Rješenje o utvrđenim tražbinama od dana 28. rujna 2021. godine
- Prilog 3.*** – Ponuda od 15. lipnja i dopuna od 9. rujna 2021. godine (Pincin d.o.o.)
- Prilog 4.*** – Popis pokretnina od dana 31. ožujka 2021 godine
- Prilog 5.*** - Zahtjev za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 17. travnja 2019. godine).
- Prilog 6.*** - Obračun troškova stečajnog postupka
- Prilog 7.*** - Račun Državnih nekretnina d.o.o. broj 288/1/1 od 13. siječnja 2023.