

U Zagrebu, 05.09.2022.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj: St-1288/2017

Dužnik : ISSA-FILM I VIDEO d.o.o. u stečaju iz Zagreba, Ivekovićeva 19,
OIB: 07611359899

PREDMET: Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika

Stečajni dužnik kao zakupodavac sklopio je Ugovor o zakupu poslovnog prostora sa SALVIS PRODAJA d.o.o. kao zakupnikom dana 02.03.2022.g.

Usljed krize u poslovanju društvo Salvis prodaja d.o.o. otpustilo je većinu radnika i obavijestilo stečajnog upravitelja o raskidu ugovora o zakupu poslovnog prostora. Stečajni upravitelj preuzeo je u posjed dio poslovnog prostora koji je koristilo društvo Salvis prodaja d.o.o., dok je ostatak prostora nastavilo koristiti društvo CONCRETO d.o.o. temeljem vlastitog Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Poslovni prostor u Ivekovićevoj 19 ima ukupnu površinu od 226,29 m² od kojih je Salvis prodaja d.o.o. temeljem Ugovora koristila 104,78 m², dok Concreto d.o.o. koristi preostalih 121,51 m².

Obzirom da je društvo Concreto d.o.o. prije sklapanja ugovora sa Salvisom bilo u zakupu cijelog poslovnog prostora, ovlaštene osobe društva Concreto predložile su sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za mjesečni iznos zakupnine od 4.400,00 kn koliko je iznosila zakupnina za vrijeme prethodnog ugovora.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora između stečajnog dužnika i Concreto d.o.o. kojim Concreto za zakup 121,51 m² plaća mjesečnu zakupninu u iznosu od 3.000,00 kn ističe 28.10.2022.

Nije sporno da se radi o poslovnom prostoru u prizemlju i podrumu koji zbog velikih staklenih ploha u prizemlju ima povećane režijske troškove, kao i da poslovni prostor nema dva odvojena ulaza, već se radi o jednom glavnom ulazu u poslovni prostor nakon kojeg se ulazi u zasebne dijelove poslovnog prostora. Stoga se ne može uprihodovati visina mjesečne zakupnine koju nude prave poslovne zgrade. Međutim, držim bitnim ukazati odboru vjerovnika da u slučaju odobrenja sklapanja ugovora o zakupu sa Concreto za cijeli poslovni prostor od 226,29 m² za

iznos mjesečne zakupnine od 4.400,00 kn proizlazi da se isti izdaje za 19,44 kn/m² odnosno za 2,58 eur/m².

Ukoliko skupština vjerovnika ne prihvati prijedlog društva Concreto d.o.o., putem internetskog oglašivača Njuškalo će se ponuditi prostor za zakup širem krugu zainteresiranih osoba za 5.000,00 kn koliko je plaćala Salvis prodaja.

II Na temelju prethodno iznesenog predlaže se donošenje odluka o sljedećem:

1. Donošenje odluke o sklapanju ugovora o zakupu cijelog poslovnog prostora u Ivekovićevoj 19, Zagreb, površine 226,29 m² za iznos mjesečne zakupnine od 4.400,00 kn sa društvom CONCRETO d.o.o. za razdoblje od 01.10.2022. do 01.10.2023.
2. Donošenje odluke o sklapanju Aneksa V Ugovora o zakupu poslovnog prostora sa zakupnikom CONCRETO d.o.o. za razdoblje od 28.10.2022. do 28.10.2023.
3. Donošenje odluke o sklapanju ugovora o zakupu sa najboljim ponuditeljem nakon objave oglasa za zakup poslovnog prostora u Ivekovićevoj 19 površine 104,78 m² za iznos mjesečne zakupnine u visini od najmanje 5.000,00 kn na razdoblje od jedne godine.

Za ISSA-FILM I VIDEO d.o.o. u stečaju