

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: 14 St-1109/2016

Dužnik: SETING – INŽENJERING, OIB: 30302546951

PRIMLJENO:

02 -02- 2018

Neposredno - predano pošti: 20  
Obično-preporučeno: \_\_\_\_\_  
Pošta \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_  
Primjeraka \_\_\_\_\_ priloga \_\_\_\_\_  
Pristojbe: \_\_\_\_\_ kn, državnim biljezima Primio \_\_\_\_\_

Predmet: **Podnesak stečajnog upravitelja – iznajmljivanje dužnikovih nekretnina**

### Analiza postojećeg stanja iznajmljivanja poslovnih prostora dužnika

Dužnik ima zaključene ugovore o najmu nekretnina kako slijedi

1. Ugovor o najmu montažne zgrade kojeg su sklopili dana 15. svibnja 2017. godine dužnik kao najmodavac i Silotehnika Delnice, Supilova 339 kao najmoprimac, mjesečni najam iznosi 2.500,00 kn uvećano za PDV
2. Ugovor o najmu proizvodne hale kojeg su sklopili dana 15. svibnja 2017. godine dužnik kao najmodavac i Silotehnika Delnice, Supilova 339 kao najmoprimac, mjesečni najam iznosi 8.000,00 kn uvećano za PDV
3. Ugovor o zakupu poslovnog prostora kojeg su zaključili dana 2. siječnja 2013. godine dužnik kao zakupodavac i Komodel Delnice kao zakupac, mjesečni najam iznosi 1.000,00 kn uvećano za PDV

Silotehnika prema Ugovoru o najmu montažne zgrade koristi montažnu zgradu u cijelosti. Podna površina montažne zgrade iznosi 124,48 m<sup>2</sup> i isto toliko iznosi i korisna vrijednost prostora. Visina prostora iznosi 2,72 m. Objekat je prizemna montažna zgrada koja se sastoji od ulaza, predprostora, spremišta, sanitarnog čvora i uredskih kancelarija.

Silotehnika prema Ugovoru o najmu proizvodne hale koristi dvije hale i to staru halu i novu halu. Podna površina stare hale iznosi 1.268,14 m<sup>2</sup> što je ujedno i korisna vrijednost prostora. Podna površina nove hale ujedno je i korisna vrijednost toga prostora i iznosi 1.483,60 m<sup>2</sup>. Ukupna podna površina obadvije hale iznosi 2.751,74 m<sup>2</sup> i to je ujedno i korisna vrijednost tih hala.

Komodel je zaključno s 31. prosinca 2017. godine imao u najmu dio prvog kata poslovne zgrade i najam prostora od 80 m<sup>2</sup> smještenog uz staru halu. U poslovnoj zgradi koja se nalazi na kč. br. 12062/6 zk. ul. 1502 k.o. Delnice II koristio je dio prvog kata zgrade i to uredski prostor, prostor za arhivu, sanitarni čvor i kuhinju, hodnik i predprostor, ukupno 60m<sup>2</sup>. Od 1. siječnja 2018. godine Komodel više ne koristi prostor u toj poslovnoj zgradi. Komodel od 1. siječnja 2018. godine nadalje koristi 80 m<sup>2</sup> natkrivenog prostora uz staru halu. Ukupna površina natkrivenog prostora dodatak uz staru halu iznosi 160 m<sup>2</sup>, Komodel je zainteresiran za kupovinu toga prostora. Ugovor s Komodelom nije raskinut nakon što je prestao koristiti kancelarijski prostor, te će po toj cijeni koristiti prostor do donošenja odluke vjerovnika o najmu prostora.

## Prikaz fiksnih troškova

Dosada su mjesečni fiksni troškovi za navedene nekretnine iznosili kako slijedi:

- 7.166,88 kn komunalna naknada
- 3.195,93 kn vodoprivredna naknada
- 10.362,81 kn ukupno komunalna i vodoprivredna naknada

## Sastanak dužnika s Gradom Delnice

Dana 29. siječnja 2018. godine održala sam **sastanak s gradonačelnikom grada Delnice na temu visine komunalne naknade koju zaračunavaju dužniku**. Pritom sam zatražila od gradonačelnika da razmotri mogućnost smanjenja komunalne naknade dužniku, budući da dužnik neće moći iz tekućih prihoda, pod uvjetom da nastavi iznajmljivati poslovni prostor uz dosadašnje ugovorne uvjete, namirivati sve obveze stečajne mase. Grad Delnice zasada ne iznalazi takve mogućnosti da bi dužniku umanjio iznos komunalne naknade. U slučaju da se nekretnine više ne bi iznajmljivale Grad Delnice bi komunalnu naknadu umanjio za 50%, s tim u vezi uslijedilo bi i umanjenje vodoprivredne naknade, i to šest mjeseci nakon prestanka obavljanja djelatnosti.

## Pregled prihoda i rashoda

Rashodi koje sačinjavaju fiksni troškovi ovisno o iznajmljenosti odnosno neiznajmljenosti nekretnina stečajnog dužnika

U situaciji iznajmljenosti dužnikovih nekretnina fiksni troškovi iznosili bi 10.362,81 kn, dok bi u slučaju neiznajmljenosti iznosili upola manje i to 5.181,41 kn, sve na mjesečnoj razini.

Prihodi od najma dužnikovih nekretnina prema postojećim ugovorima iznose 11.500,00 kn.

Stečajni upravitelj: Lilijana Augustin, dipl. oec.



SETING-INŽENJERING d.o.o.  
u stečaju  
TRNOVEC, Gospodarska 1

U Matuljima, dana 31. siječnja 2018. godine