

**GLEND A d.o.o. u stečaju**  
**Kraj svete Marije 7**  
**SPLIT**  
**OIB: 11504709946**

**DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.**  
**Planinska ulica 1**  
**ZAGREB**

**VEZA: Dopis od 25. svibnja 2021. godine**  
**KLASA: 372-03/17-02/228**  
**URBROJ: DN-5-01/RV-21-15**

### **PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA**

Uvodno ističem da ja u svojstvu stečajnog upravitelja o problemima koje ste naveli u svom dopisu od 25. svibnja 2021. godine ne mogu i ne smijem autonomno donijeti bilo kakvu odluku, bez odobrenja vjerovnika i to u formi Skupštine vjerovnika.

Vama na znanje – zatražio sam i Trgovački sud u Splitu zakazao je Skupštinu vjerovnika za dan 16. lipnja 2021. godine u 10:00 sati.

U vašem dopisu naglasak je na obvezama Glende – da bi morala plaćati zakupninu za poslovni prostor u Splitu, Sv. Marije 7, ukupne površine 146 m<sup>2</sup> i da bi također Glenda u daljnjem roku od 30 dana trebala napustiti posjed konkretnog poslovnog prostora i predati ga u posjed Državnim nekretninama, odnosno Republici Hrvatskoj.

Vaš zahtjev mi je blago kazano neobičan na tragu nesporne činjenice da ste vi obaviješteni da je između Glende (zakupodavac) i Pincin d.o.o. (zakupnik) sklopljen Ugovor o zakupu istog poslovnog prostora za razdoblje od 6 mjeseci, konkretno od 1. svibnja do 1. studenog 2021. godine (navedeni Ugovor je dostavljen putem e-maila Renati Vrdoljak u Splitu dana 13. svibnja 2021. godine).

Ugovor je sklopljen temeljem ovlaštenja stečajnog upravitelja iz članka 230. Stečajnog zakona – ima pravo sklopiti ugovor za razdoblje najdulje na 6 mjeseci. Postupio sam po tom ovlaštenju iz Zakona.

Glenda je nastupila u svojstvu zakupodavca za konkretni poslovni prostor (restoran „Mano“) temeljem samostalnog i poštenog posjeda i u svrhu zaštite stečajne mase (interesa vjerovnika) sklopljen je navedeni Ugovor dana 23. travnja 2021. godine. Ova činjenica ničim ne osporava pravo vlasništva Republike Hrvatske na istom prostoru, ali je faktički i u interesu vlasnika da se konkretna imovina štiti od protupravnih nasrtaja koji su bili intenzivni u vremenu koje je prethodilo sklapanju Ugovora. Inače, čest je slučaj da tijekom stečaja nije definirano pravo vlasništva imovine stečajnog dužnika, ali ta činjenica ne utječe na pravo zatečenog posjeda.

Ima još jedan potencijalno sporan detalj koji bi vi kao vlasnici poslovnog prostora morali imati u vidu. Glenda je uložila (i ne samo ona) znatna sredstva na uređenju poslovnog prostora da bi se on doveo u stanje funkcionalne sposobnosti. Zapušteni i neuređeni prostor postao je funkcionalno perfektan i objektivno vrijedi više. U ovom slučaju dobitnik je vlasnik, ali taj vlasnik je nešto stekao bez pravne osnove. Zna se tko je vlasnik poslovnog prostora i on ne može ignorirati činjenicu da je postao bogatiji na temelju tuđeg ulaganja, poglavito jer se radi o troškovima koji su za potrebe obavljanja ugostiteljske djelatnosti u poslovnom prostoru



bili nužni i korisni. Na ovu temu predlažem smirenu raspravu i dogovor jer se radi o novčanim sredstvima (ulaganjima) koja nisu beznačajna.

Isto tako, a što je sa stajališta interesa vjerovnika, u svojstvu stečajnog upravitelja morao sam zaštititi imovinu koja se u naravi sastoji od raznih uređaja i opreme (pokretnine) koje su služile za funkcioniranje restorana „Mano“. Cijeli prostor je okupiran fizički od tih pokretnina i do daljnjeg Glenda nema ni prostornog ni financijskog kapaciteta da bi negdje drugdje smjestila iste pokretnine.

Pored problema s deponiranjem pokretnina, moja primarna zamisao bila je i da se na kratko vrijeme, dok važi Ugovor o zakupu, stabilizira (barem donekle) potencijalno incidentna atmosfera između raznih aktera, zakonitih, ali i ilegalnih koji također imaju pretenzije na isti prostor (restoran „Mano“).

Pretpostavljam da to nije protivno interesu Državnih nekretnina.

Prvo, naplaćuje se zakupnina. Predmet zakupa jeste poslovni prostor i pokretnine koje se u njemu nalaze i služe za obavljanje ugostiteljske djelatnosti. Kako su pokretnine u vlasništvu Glende, dakle zakupodavca, pretpostavljam da bi bilo poslovno korektno podijeliti zakupninu – dijelom da pripada vlasniku prostora, a dijelom vlasniku pokretnina. Normalno sve je to privremeno dok se definitivno ne razriješe tekući problemi, pravne nejasnoće i dvojbe.

Konkretno, predlažem da podjela bude slijedeća:

Zakupnina bi se dijelila na način da odmah po uplati punog iznosa zakupnine Glenda uplati Državnim nekretninama 75% od toga, a 25% da ostaje na računu Glende na ime servisiranja cijelog postupka i davanja u zakup pokretnina.

Ugovorom o zakupu utvrđena je visina zakupnine od 15.000,00 kuna uvećano za iznos PDV-a, dakle, možete jednostavno računati koliko bi kome od sudionika pripadalo mjesečno na ime naplate zakupnine.

I za ovaj prijedlog važi privremenost, a to znači da bi se ovaj model primjenjivao u narednih nekoliko mjeseci u kojem vremenu očekujem da će se definirati stabilni odnosi između Državnih nekretnina i Glende.

Iskreno, nije mi jasan vaš obračun zakupnine iz dopisa od 25. svibnja 2021. godine koju bi Glenda trebala plaćati Državnim nekretninama. Prvo mi je nejasno zašto se navodi posjed do 1. svibnja 2021. godine, a zakupnina se računa od 9. ožujka 2021. godine. Drugo, nije mi logičan i obračun visine zakupnine – zašto je ona viša od zakupnine koju je ugovorila Glenda spomenutim Ugovorom o zakupu sklopljenim sa zakupnikom Pincin d.o.o. iz Splita. Zakupnina za koju ste vi ispostavljali račune mjesečno iznosi (uključen PDV) 14.503,13 kuna i taj iznos vam je poslužio kao baza za prijavu tražbine. Vaša zakupnina je dakle manja od zakupnine koju zakupnik Pincin plaća Glendi. Zašto je sad neki drugi iznos zakupnine koji odstupa od prethodnih zaduženja?

Mislim da se stvar nepotrebno komplicira ako se cijeli problem promatra u širem kontekstu – na podlozi aktualnog stečaja i koji postupak je striktno propisan specijalnim zakonom (Stečajnim zakonom) i interesa koje omogućava stečaj i koji bi bio u korist svih aktera, odnosno vjerovnika među kojima su i Državne nekretnine, ali i Ministarstva financija, u širem smislu, to je Republika Hrvatska.

Skupština vjerovnika je uskoro i predlažem da do tog dana zastanemo sa svim radnjama koje bi mogle poremetiti odnose između stranaka.

Smatram da bi se dužnik Glenda mogao sanirati putem stečajnog plana i da bi to bilo u korist svih vjerovnika, sigurno u korist Republike Hrvatske. Naime, Državne nekretnine i Ministarstvo financija ukupno imaju priznate tražbine na iznos od 614.224,01 kuna.

Bez stečajnog plana (unovčenjem samo pokretnina) objektivno nema niti minimalne mogućnosti da se namiri bilo koji stečajni vjerovnik Drugog višeg isplatnog reda (možda Prvi viši isplatni red, ali beznačajno). U širem smislu i država bi u ovom slučaju (ako nema stečajnog plana) bila totalni gubitnik. Pretpostavljam da to nije u interesu države – RH.



Naprotiv, stečajni plan omogućava barem djelomično namirenje svih vjerovnika (i 50% namirenja od utvrđene tražbine jeste značajni iznos – ili to ili nula). Bitna pravna kopča za realizaciju stečajnog plana jeste pristanak vjerovnika Državnih nekretnina i drugih sudionika koji predstavljaju RH da se preuzimatelju Glende putem stečajnog plana omogući daljnje korištenje poslovnog prostora (restoran „Mano“) putem Ugovora o zakupu za dulje razdoblje. Po mojem mišljenju, optimalno bi bilo minimalno 10 godina.

Svakako da je prethodno nužno dobiti i odobrenje vjerovnika da se pristupi izradi stečajnog plana. Ako se donese takva odluka, očekujem da će i RH imati pozitivan pristup jer se radi o nespornom interesu države kao vjerovnika. Taj gubitak je mjerljiv, radi se o iznosu od nekoliko stotina tisuća kuna.

Ne bih dalje duljio u obrazlaganju predloženog modela sanacije stečajnog dužnika, smatrajući da sam dovoljno argumentirao da bi takav pristup bio u interesu svih vjerovnika, poglavito RH (u širem smislu) dakle, Državnih nekretnina i ministarstva financija.

Stečajni plan po svojoj pravnoj prirodi jeste nagodba vjerovnika i kako se on donosi na temelju specijalnog zakona, konkretno Stečajnog zakona, pruža široku lepezu pravnih mogućnosti za sklapanje nagodbe. Na specifičan način stečajni plan derogira druge specijalne propise i baš stoga je pogodan pravni alat za sanaciju dužnika putem dogovora vjerovnika.

I Državne nekretnine trebale bi imati u vidu mogućnosti koje pruža Stečajni zakon u dijelu koji se odnosi na sanaciju dužnika putem stečajnog plana. U aktualnom stečaju osobno sam optimist glede namirenja vjerovnika ako oni prihvate daljnji tijek stečaja kako se i predlaže – donošenjem stečajnog plana. Ne bih ponavljao tezu da je to očito u interesu i Državnih nekretnina.

Stojim vam na raspolaganju za eventualne dodatne dogovore i konzultacije.

Zaključno, pričekajmo Skupštinu vjerovnika i dobit ćemo odgovore na mnoga pitanja.

U Šibeniku, 4. lipnja 2021. godine

*Na znanje: Renata Vrdoljak putem maila*

Stečajni upravitelj

Ivan Rude, odvjetnik

**GLEND d.o.o. u stečaju**  
Split, Kraj Sv. Marije 7  
OIB: 11504709946