

Odvjetnik Ivan Rude

Pošiljatelj: Odvjetnik Ivan Rude <ivan.rude@drustvo-rude.hr>
Poslano: 6. travnja 2021. 11:24
Prima: 'renata.vrdoljak@hr-nekretnine.hr'
Predmet: očitovanje Glenda d.o.o.

Gospodo Renata,

vezano za vaš mail od 1. travnja 2021. godine mogu Vas izvijestiti slijedeće.

Vlasništvo nije sporno, provjerio sam stanje u zemljišnoj knjizi i vidljivo je da je Republika Hrvatska uknjižena na poslovni prostor u prizemlju površine 105 m² (E-5) i na poslovni prostor površine 41 m² (E-6). Sve je opisano u ZU 2716 KO Split. Pretpostavljam da je to cjelokupni prostor restorana „Mano“.

Upisana je jedna aktivna plomba (Z-11650/2021), ali nemam saznanja o čemu se radi. Bilo bi dobro da to provjerite na sudu.

Ulazak u posjed – ja sam preuzeo ključeve i ušao u prostor dana 9. ožujka 2021. godine. Brave su promijenjene. U međuvremenu su bile i dvije provale od strane nekih meni nepoznatih osoba koje su nastupale u ime Pršura d.o.o. – ilegalnog korisnika prostora.

Koliko je meni poznato od rujna mjeseca 2020. godine Pršura d.o.o. ne koristi prostor restorana „Mano“ i napustila je prostor zbog zabrane obavljanja djelatnosti od strane Državnog inspektorata.

Nije mi namjera oponirati pravo vlasništva RH, ali u ovoj fazi ja sam u posjedu restorana „Mano“ koji predstavlja stečajnu masu Dužnika Glenda d.o.o. u stečaju. Istina spornu stečajnu masu, ali ja u funkciji stečajnog upravitelja moram poduzimati sve radnje za koje procijenim da su u interesu vjerovnika – to je moja prioritarna zakonska obveza.

Stečajnu masu čini i dosta šarolik popis pokretnina koje se nalaze u prostoru restorana „Mano“, praktički je cijeli prostor okupiran s tim pokretninama. Dio tih pokretnina (oprema i uređaji restorana) rađen je po narudžbi i praktički imaju vrijednost isključivo u sklopu restorana. Izvan toga njihova vrijednost je minorna.

Ova činjenica upućuje me na model stečaja koji bi respektirao zatečeno stanje i temeljem toga predložiti ću sanacijski model stečaja (ne likvidacijski – rasprodaja), tim više, što je izvorni korisnik poslovnog prostora (u tu kategoriju ne spada Pršura d.o.o. koja je protupravni uljez u prostoru) sklopio Ugovor o zakupu na razdoblje od 10 godina.

Pretpostavljam da je i Vama poznato da je faktično i pravno stanje restorana „Mano“ od početka bilo kaotično, konfuzno, neriješeno. Konfuziju je pojačavala i činjenica to da RH nije bila uknjižena na cjelokupni prostor restorana u trenutku sklapanja izvornog Ugovora o zakupu.

Upravo zbog takvog stanja javljaju se i novi problemi. U prostor su uložena znatna sredstva na njegovo uređenje, dovođenje u stanje funkcionalne sposobnosti. Objektivno, prostor vrijedi daleko više nego u trenutku sklapanja Ugovora. Neformalno saznajem da investitori u uređenje prostora imaju namjeru ustati tužbom radi povrata ulaganja. Očito bi to bilo usmjereno protiv RH kao subjekta koji se obogatio bez osnove – nisam siguran ali pretpostavljam da bi to bio njihov pravni put.

Sav ovaj skup problema usmjerava me na sanacijski model stečaja, što znači da bi se aktivirao restoran „Mano“ temeljem Ugovora o zakupu na određeno vrijeme (okvirno 10 godina) uz plaćanje zakupnine u korist RH, dakle, Državnim nekretninama. Novi korisnik (Zakupnik) prostora preuzeo bi i obvezu namirenja vjerovnika (u cijelosti ili djelomično) u koje spada i RH koja je u stečaju prijavila tražbinu.

Kako ja vidim širu sliku ovaj model bi bio svima od koristi – vjerovnici bi se namirili, prostor bi bio u funkciji, plaćala bi se redovno zakupnina, zaštitila bi se stečajna masa u vidu pokretnina i stečaj bi se mogao brzo okončati. Ovaj model, praktički nagodbe, eliminirao bi i eventualne intervencije osoba koje bi tražile povrat ulaganja, a što bi se moguće svelo na privremene mjere, razne zabilježbe, predbilježbe, odnosno na sve ono što bi moglo blokirati tijek stečaja i slobodno raspolaganje s poslovnim prostorom. Meni ne odgovara „rastezanje“ stečajnog postupka, pretpostavljam da i Državnim nekretninama ne bi odgovarao takav mogući ishod. Ne tvrdim da će tako biti ali bi moglo tako ispasti jer su investitori u prostor nesporno uložili znatna sredstva da bi isti prostor funkcionirao kao restoran „Mano“.

Ovo su moja glasna razmišljanja koji se mogu tretirati kao moj prijedlog o daljnjem tijeku stečajnog postupka. Normalno, sve zavisi o odluke vjerovnika, ali i o Državnih nekretnina koje su vlasnički izravno involvirane u cijeli postupak. Pokušavam složiti model koji bi bio svima u interesu. Poglavitito vjerovnicima jer u slučaju rasprodaje pokretnina vjerovnici nemaju šanse niti minimalnog namirenja svojih tražbina. I RH time bi bila oštećena kao stečajni vjerovnik.

Cijeli slučaj je očito dosta kompleksan i skoro unikatan, dakle treba pristupiti atipično jer je i problem atipičan. Uz malo pravne maštovitosti, praktičnosti i volje rješenje je moguće naći i sve može biti po zakonu. Ne smijemo ništa raditi izvan zakonskog okvira, to je primarni postulat.

Očekujem Vaše očitovanje, odnosno osobe iz Zagreba za koju ste mi kazali da će mi se obratiti telefonski – netko od šefova iz Državnih nekretnina.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj
Ivan Rude, odvjetnik

P.S. Moja iduća radnja bit će prijedlog sudu za sazivanje skupštine vjerovnika, što prije.