

IVANKA BOSOTINA
Dalmatinskog sabora 3,
23000 ZADAR
Tel. 023/240-600
Fax: 023/254-410
Mob: 098298005
e-mail: ibosotina@gmail.com
Privremena stečajna upraviteljica kod
ADVENTURE ZADAR j.d.o.o.
OIB: 21459120623
Ulica Hrvoja Ćustića 88
ZADAR

Na posl.br. St. 333/2021

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

PREDMET: DOPUNA IZVJEŠTAJA

Zaključkom naslovnog suda u predmetu pod gornjim poslovnim brojem od 05. travnja 2022. godine privremenoj stečajnoj upraviteljici naloženo je da u roku od 15 dana dopuni izvješće privremene stečajne upraviteljice na način da se detaljno pojasni konto 012130-ulaganje na tuđoj imovini obzirom da iz izvješća proizlazi da bi stečajni dužnik izvršio ulaganje od 92.277,77 kuna na nekretnini trgovačkog društva GORENJE ADRIA NEKRETNINE d.d. iz Zagreba, a koje ulaganje potencijalno predstavlja imovinu stečajnog dužnika.

Ovim podneskom daje se objašnjenje konta 012130-ulaganje na tuđoj imovini kako slijedi:

Iznos ulaganja na tuđoj imovini iskaza na kontu 012130 u iznosu d 92.277,77 kn u naravi predstavlja iznos koji je dužnik uložio u adaptaciju poslovnog prostora GORENJE d.d. iz Zagreba koji se koristio za servis u prostor koji se koristio kao hostel.

Ugovor o najmu poslovnih prostorija u Zadru, Velebitska bb je zaključen je u svibnju 2017. godine, ne raspolazem s primjerkom potpisanog ugovora, već s nacrtom ugovora, međutim, nije sporno da je takav ugovor i zaključen, budući je potpisan primopredajni zapisnik između zakupodavca i zakupoprimeca iz kojeg je razvidno da je ugovor bio zaključen na razdoblje od deset godina od 01. svibnja 2017. 30. travnja 2027. godine, primopredaja prostora obavljena 08. svibnja 2017. godine.

Iz izjave zz dužnika proizlazi da se ulaganje odnosilo na adaptaciju prostora iz skladišta u hostel, radi čega su se morali prilagođavati pregradni zidovi, izraditi odgovarajuće sanitarne prostorije, te nabaviti odgovarajući namještaj kako bi poslovni prostor dobio odobrenje za obavljanje djelatnosti pružanja usluga smještaja u hostelu.

Ugovorom između zakupodavca i zakupoprimalca definirani su uvjeti pod kojima zakupoprimalac može ulagati u tuđi poslovni prostor, te nije predviđena mogućnost da bi zakupoprimalac mogao ostvariti pravo na povrat uložених sredstava. Ugovoreno je pravo prvokupa u korist zakupodavca u koliko bi ovaj odlučio prodati svoj prostor.

Predmeti ugovor je raskinut budući zakupoprimalac prestao plaćati zakupninu.

Potpisnici ugovori o zakupu dogovoreno je pravo retencije na svim njegovim stvarima i pravima koja se nalaze na dan dospelog i neplaćenog duga odnosno potraživanja u poslovnom prostoru, tako da najmodavac koji ima u posjedu dužnikov predmet, se može naplatiti iz njegove vrijednosti stvari.

Prema izjavi dužnika stvari koje su ostale u prostoru je nešto namještaja koji se koristili za potrebe hostela, koji namještaj koji je već u momentu nabave bio lošije kvalitete, a nakon tri-četiri godine korištenja je značajno devastiran, pa se u naravi radi o pokretninama koje treba deponirati na odlagalište otpada.

ZAKLJUČAK:

Iako saldo iskazan na kontu 012130-ulaganje na tuđoj imovini potencijalno predstavlja imovinu stečajnog dužnika, u naravi se radi o ulaganjima za koje se ne može tražiti povrat od vlasnika imovine, nije moguće unovčavati ulaganje u zidove, instalacije kupatila i sl., a u odnosu na namještaj koji je nabavljen od strane dužnika, vlasnik prostora ima pravo retencije, stoga zaključujem da se radi o potencijalnoj imovini koja se ne može unovčiti u stečajnom postupku.

U Zadru, 20. travnja 2022.

Privremena stečajna upraviteljica
Ivanka Bosotina

U prilogu: Nacrt Ugovora o zakupu poslovnog prostora
Primopredajni zapisnik s priložima