

Davanje suglasnosti na stečajni plan KF d.o.o.

Obrazloženje

Općina Čavle sklopila je s KF projekt d.o.o. Ugovor o kupoprodaji nekretnine dana 14. listopada 2004.g. i Aneks kupoprodajnom ugovoru od dana 21. rujna 2012.g. Temeljem sklopljenog ugovora KF projekt d.o.o. isplatio je Općini Čavle dio ugovorene kupoprodajne cijene u iznosu od 1.578.890,18 kn.

Obzirom na navedeno Općina Čavle je svoje potraživanje prijavila u stečajni postupak otvoren nad KF projektom d.o.o. (koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu posl. br. St-2405/2017) čime je Općina postala stečajni vjerovnik za iznos potraživanja od 10.476.622,02 kn, koji iznos se sastoji od glavnice (na neisplaćeni iznos kupoprodajne cijene) i obračunate zakonske zatezne kamate do otvaranja stečaja).

Osim Općine Čavle stečajni vjerovnici u predmetnom postupku su: Hrvatske vode d.o.o., Budikovac d.o.o. i RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava. Ukupan iznos priznatih potraživanja je 56.992.729,15.

Predloženim stečajnim planom uređuje se odnos između Općine Čavle i KF projekt d.o.o. u stečaju na način da će KF projekt d.o.o. u stečaju isplatiti Općini Čavle iznos glavnice od 719.963,42 EUR-a, dok će Općina Čavle otpisati potraživanja zakonskih zateznih kamata u iznosu od 5.076.896,37 kn. KF projekt d.o.o. u stečaju obvezuje se Općini Čavle ustupiti bez naknade u vlasništvo zemljište u vlasništvu društva radi izgradnje prometnice sukladno projektnoj dokumentaciji, a čija trasa će se protezati preko dijela nekretnina u vlasništvu KF Projekta d.o.o. u stečaju. Općina Čavle preuzima obvezu izrade cjelokupne projektne dokumentacije za izgradnju buduće prometnice.

U prilogu ove Odluke dostavlja se nacrt Stečajnog plana društva kao i prijedlog Sporazuma koji bi Općina Čavle imala sklopiti s društvom KF projekt d.o.o. u stečaju.

Slijedom navedenog dostavlja se Općinskom vijeću na razmatranje i usvajanje Odluke kojom se prihvaća stečajni plan društva KF projekt d.o.o. u stečaju te daje suglasnost Općinskoj načelnici na potpisivanje Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa.

Općinska načelnica

Stečajni plan društva

KF PROJEKT d.o.o. u stečaju

U Zagrebu, lipanj 2022. godine

Privatno i povjerljivo

15. rujna 2022.

Podaci o Klijentu/Naručitelju

Budikovac d.o.o.

Trpinjska ulica3, 10000 Zagreb

Predmet: Stečajni plan Društva KF Projekt d.o.o.

Poštovani,

Na Vaš zahtjev, Tyet savjetovanje d.o.o. (dalje „Savjetnik“) pripremiло je Stečajni plan društva KF Projekt d.o.o. (“Izvještaj”).

Tyет savjetovanje d.o.o. je pripremiо ovaj dokument na temelju poslovnih i finansijskih podataka pripremljenih i dostavljenih od strane društva KF Projekt d.o.o. u stečaju (u daljnjem tekst: Društvo, Klijent) koji nisu bili podvrgnuti neovisnoj provjeri i zbog toga ne preuzima odgovornost za njihovu preciznost i točnost. Osnovni izvor informacija bila su finansijska izvješća za 2020. i 2021. godinu, te ostale javno dostupne informacije i podaci. .

Za svu dokumentaciju koja je dana Savjetnik pretpostavlja da predstavlja vjerodostojne i točne kopije originala, također

pretpostavlja da su svi potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika te da dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena.

Savjetnik ne može sa sigurnošću tvrditi da ne postoji dodatna dokumentacija koju je Društvo trebalo dati na uvid ali nije niti prihvatiti odgovornost za nedostatke ili netočnost u ovom dokumentu zbog toga što informacije i dokumentacija nisu bili dostupni.

Ključne činjenice, pretpostavke i ostali detalji sastavni su dio ovog projekta i pripremljeni su od strane Savjetnika.

Poduzeto je sve potrebno kako bi se osiguralo da su napomene o činjeničnom stanju ispravne, a iskazana mišljenja fer i realna, ali se ne daje eksplicitna ili implicitna garancija odnosno jamstvo na dio podataka ili cjelokupni dokument. Sva mišljenja i procjene uključuju našu prosudbu u ovom trenutku temeljenu na dobroj vjeri i sa pozicije nezavisnog procjenitelja.

Ovaj dokument sadrži i određene procjene i projekcije koje se odnose na očekivane buduće rezultate Društva, a koje su pripremljene u suradnji sa Društvom. U ovom dokumentu Savjetnik ne daje nikakvo mišljenje vezano uz točnost navedenih procjena i projekcija obzirom da u stvarnosti postoje odstupanja između

procjene i stvarnih rezultata jer se događaji i okolnosti često ne dogode onako kako su bili planirani, a razlike koje iz tog proizlaze mogu biti značajne.

Poduzeto je sve potrebno kako bi se osiguralo da su napomene o činjeničnom stanju ispravne, a iskazana mišljenja fer i realna, ali se ne daje eksplicitna ili implicitna garancija odnosno jamstvo na dio podataka ili cjelokupni dokument. Sva mišljenja i procjene uključuju našu prosudbu u ovom trenutku temeljenu na dobroj vjeri i sa pozicije nezavisnog savjetnika.

Zbog ograničenog pregleda informacija koje su Savjetniku dane na uvid kao i ograničenog vremena za provedbu projekta Savjetnik ne potvrđuje da je otkrio sve potencijalne financijske, poslovne, porezne, pravne ili druge rizike.

Niti Savjetnik, ni njegovi zaposlenici neće na bilo koji način biti odgovorni za sadržaj analize, niti moguće posljedice korištenja ove analize, te se odriču odgovornosti sukladno poslovnoj praksi i sklopljenim ugovorom sa Društvom.

Sve što je izneseno u prethodnom poglavlju odnosi se na cijeli dokument, te je navedeno potrebno provoditi konzistentno.

Stečajni plan Društva u daljnjem tekstu Izvještaj ili projektna isporuka ima ograničen obim korištenja i komunikacije isključivo za navedenu svrhu, za potrebe Naručitelja.

Ovaj izvještaj sačinjen je i izdaje se isključivo u svrhu utvrđivanja relevantnih informacija i pokazatelja za Naručitelja te se kao takav ne može koristiti u druge svrhe.

Ovaj izvještaj ne može se davati trećima, kopirati, umnožavati bez izričite pismene suglasnosti Savjetnika.

Ovaj izvještaj će biti dostavljen od strane Savjetnika u konačnoj verziji i potpisan od strane ovlaštene osobe sukladno sklopljenom Ugovoru.

UVOD

Obavijest svakoj osobi koja nije ovlaštena imati pristup ovom Izvještaju

Nijedna osoba koja nije primatelj ovog Izvještaja ili koja nije potpisala i vratila Savjetniku potvrdu o pismenoj suglasnosti Savjetnika za pristup, kopiranje i umnožavanje ovog Izvještaja, nije ovlaštena imati pristup ovom Izvještaju. Savjetnik ne prihvaća i ne preuzima odgovornost prema neovlaštenoj osobi kojoj je prikazan ovaj Izvještaj ili nekoj drugoj osobi koja inače može dobiti pristup ovom Izvještaju. Ako se bilo koja neovlaštena osoba odluči oslanjati na sadržaj ovog Izvještaja, ista to u potpunosti radi na vlastiti rizik. Ako bilo koja neovlaštena osoba dobije pristup i čitanje ovog Izvještaja, ta osoba prihvaća i slaže se sa sljedećim:

- Ovaj Izvještaj pripremljen je u skladu s uputama Naručitelja i isključivo za potrebe Naručitelja ili drugih korisnika ovog Izvještaja kojima je Savjetnik potpisao pismenu suglasnost za pristup i korištenje ovog Izvještaja;
- Savjetnik, naši partneri i zaposlenici ne duguju niti prihvaćaju bilo kakvu dužnost ili odgovornost prema čitatelju, bilo u ugovoru ili u prekršaju (uključujući, bez ograničenja, nepažnju i kršenje zakonske obveze). Savjetnik nije odgovoran za bilo kakav

gubitak, štetu ili trošak bilo koje prirode koji proizlazi iz bilo kakve upotrebe ili odluke čitatelja koja može biti donesena na osnovu sadržaja ovog Izvještaja.

- Naš je rad proveden u skladu s primjenjivim međunarodnim profesionalnim standardima. Standardi i praksa relevantni za projektni zadatak mogu biti drugačiji u drugim jurisdikcijama i
- Ne mogu predvidjeti izvještavanje na način koji se ovdje razmatra. Sukladno tome, ovaj Izvještaj nije pripremljen u skladu sa standardima i praksom bilo kojeg profesionalnog tijela u bilo kojoj drugoj jurisdikciji.
- Ovaj izvještaj ne može se citirati u cijelosti ili djelomično u bilo kojem drugom dokumentu, davati trećima, kopirati, umnožavati bez izričite pismene suglasnosti Savjetnika.

Ograničenja

- Ovaj Izvještaj temelji se na najnovijim informacijama koje su nam dostupne i ne prihvaćamo odgovornost za događaje nakon datuma izdavanja. Savjetnik je pripremio ovaj dokument na temelju poslovnih i finansijskih podataka pripremljenih i dostavljenih od strane Klijenta koji nisu bili podvrgnuti neovisnoj

provjeri i zbog toga ne preuzima odgovornost za njihovu preciznost i točnost.

- Savjetnik nije proveo dubinsku provjeru ili reviziju informacija koje je zaprimio. Točnost takvih informacija isključivo je odgovornost predstavnika Klijenta ili Klijenta.
- Vrijednosti navedene u ovom Izvještaju smatramo razumnim na temelju informacija koje smo zaprimili i pretpostavkama koje smo koristili. Napominjemo kako postoji stupanj subjektivne prosudbe pri izračunu vrijednosti u ovom Izvještaju te je drugačijom prosudbom od naše moguće doći do drugih vrijednosti.
- Savjetnik je u svrhu pripreme ovog Izvještaja koristio financijske projekcije i pretpostavke dostavljene od strane Klijenta.
- Opseg posla nije obuhvaćao financijski, porezni ili pravni dubinski snimak (due dilligence), nezavisnu provjeru dostavljenih i javno dostupnih informacija, procjenu vrijednosti nekretnina, postrojenja, opreme, zaliha i druge imovine u vlasništvu Društva, te sukladno navedenome Savjetnik ne može u potpunosti potvrditi da je identificirao sve informacije potrebne za utvrđivanje fer vrijednosti vlasničkog kapitala Društva.

- Ovaj Izvještaj o vrednovanju ne može se koristiti za donošenje investicijskih odluka. Niti jedna stranka, osim Klijenta, nema pravo osloniti se na ovaj Izvještaj u bilo koju svrhu, a izričito se odričemo od dužnosti skrbi ili odgovornosti trećoj strani kojoj je prikazan ovaj Izvještaj ili koja je dobila pristup ovom Izvještaju.
- Savjetnik zadržava pravo revizije procjene i zaključaka u dokumentu, ukoliko ih smatramo potrebnim zbog eventualnih novih saznanja i/ili promjena okolnosti koje utječu na Stečajni plan Dužnika.
- Klijent je pregledao radnu verziju (nacrtni) ovog Izvještaja i potvrdio sve korištene pretpostavke i navedene činjenice, sa ciljem potvrde točnosti korištenih informacija.
- Izvještaj je pripremljen na hrvatskom jeziku, a brojevi su iskazani u hrvatskim kunama (HRK). Sve tablice i sadržaj Izvještaja prikazani su u HRK, ukoliko nije drugačije naglašeno.

POPIS SKRAĆENICA

SKRAĆENICA	ZNAČENJE
Savjetnik	TYET Savjetovanje d.o.o.
Društvo/ KF/ Dužnik	KF Projekt d.o.o.
EBITDA	Dobit prije kamata, poreza, amortizacije i vrijednosnog usklađenja (Earnings Before Interest Tax Depreciation Amortization)
EBIT	Dobit prije kamata i poreza (Earnings Before Interest and Tax)
EBT	Dobit prije kamata (Earnings Before Tax)
EUR	Euro
HRK	Hrvatska kuna
n/a	Nije primjenjivo (<i>Not applicable</i>)
n.s.	Nije navedeno (<i>Not Stated</i>)

SADRŽAJ

UVOD	4
POPIS SKRAĆENICA	6
SADRŽAJ	7
UVOD	8
PRIPREMNA OSNOVA STEČAJNOG PLANA	10
OPĆI PODACI I DJELATNOST DRUŠTVA	10
STEČAJNA MASA	11
ANALIZA SADAŠNJEG STANJA I POSLOVANJA.....	12
STEČAJNI VJEROVNICI	16
GLAVNI CILJEVI STEČAJNOG PLANA	17
MJERE PODUZETE RADI STVARANJA PRETPOSTAVKI ZA OSTVARENJE CILJA STEČAJNOG PLANA	18
PLANIRANE MJERE ZA OSTVARENJE STEČAJNOG PLANA	19
NAMIRENJE VJEROVNIKA I RAZVRSTAVANJE SUDIONIKA	21
SUDSKI SPOROVI	25
POSLOVNI PLAN	26
ZAKLJUČAK	27
NAMIRENJE U SLUČAJU LIKVIDACIJE	28

OSTALE ODREDBE.....	31
---------------------	----

UVOD

Stečajni plan izraz je volje svih sudionika stečajnoga postupka, te da bi isti stupio na snagu i bio primjenjiv potrebno je da ga sudionici ovoga postupka potvrde.

Stečajni zakon ne ograničava vjerovnike u pogledu načina na koji će se preustroj dužnika izvršiti, odnosno vjerovnicima se ostavlja na izbor da se sporazume i donesu odluku o svojem namirenju.

Stečajni plan izrađen je po preispitivanju gospodarsko - financijskog stanja Dužnika i po donošenju zaključka kako postoji gospodarska opravdanost nastavka poslovanja Dužnika u svezi s planiranim investicijama.

Cilj ovog plana je stečajnim vjerovnicima omogućiti da u doglednoj budućnosti ostvare povrat dijela ili ukupnog iznosa svojih potraživanja, te da se dodatno podigne gospodarska aktivnost, a što je moguće ostvariti jedino i isključivo nastavkom poslovanja s riješenim vlasničkim i upravljačkim statusom.

Vodeći računa o pravima i interesima vjerovnika, te mogućnostima da se tražbine namire iz realne vrijednosti imovine sudionici u

stečajnom planu razvrstavaju se pri utvrđivanju njihovih prava u skupine, i to na način da skupine odgovaraju isplatnim redovima.

Stečajni plan se u skladu s člankom 305. Zakona, sastoji od pripremne i provedbene osnove, te su uz isti priložene sve isprave predviđene SZ-om.

Sukladno odredbi članka 306. SZ-a pripremna osnova stečajnog plana sadržava pregled mjera koje su poduzete i koje se još moraju poduzeti kako bi se stvorili temelji za planirano ostvarivanje prava sudionika, te ostale podatke o osnovama i posljedicama plana, koje su važne za donošenje odluka vjerovnika o planu, te za njegovu sudsku potvrdu.

Provedbena osnova sadržava konkretne odredbe i smjernice o tome kako će se stečajnim planom izmijeniti pravni položaj dužnika i drugih sudionika u postupku. Prilikom izrade provedbene osnove stečajni je upravitelj vodio računa o tome da se sudionicima osiguraju ista prava odnosno da se nekog od vjerovnika, a bez njegova pristanka, ne stavi u lošiji položaj od onog u kojem bi bio da plana nema. Vjerovnici nisu stavljeni u lošiji položaj u odnosu na druge vjerovnike iste skupine.

Ukratko je za izložiti kako vrijednost imovine stečajnog Dužnika u razdoblju provođenja stečajnog postupka nije umanjena, a niti jedan sudionik ovog stečajnog postupka nije doveden u ekonomski

nepovoljniji položaj od onog kakvog je imao u trenutku otvaranja stečajnog postupka.

Predmetnim stečajnim planom ne zadire se bitno ni u čija stečena prava, te je on rezultat izražene volje vjerovnika u stečajnom postupku.

Provedbom ovog stečajnog plana namirit će se vjerovnici u najvećem mogućem obujmu, te će se osigurati nastavak poslovanja stečajnog Dužnika.

U ovome planu ukratko su izložene radnje poduzete prije otvaranja stečajnog postupka i one poduzete za vrijeme njegova trajanja, a iz rezultata kojih nedvojbeno proizlazi da stečajni plan ima realne izgleda za uspjeh.

Pravomoćno potvrđen stečajni plan djeluje prema svim sudionicima stečajnog postupka, bez obzira jesu li glasovali za ili protiv, a djeluje i prema stečajnim vjerovnicima koji svoje tražbine nisu prijavili, kao i prema onima koji su se bez uspjeha protivili, i to bilo da kao skupina nisu prihvatili plan, a stečajni sudac ocijeni da je riječ o opstrukciji, bilo da su pojedinačno stavili prigovor protiv potvrde plana tvrdeći da su planom stavljeni u lošiji položaj od onoga u kojem bi bili da plana nema, a stečajni sudac njihov prigovor ocijeni neosnovanim.

U nastavku stečajnog plana razrađuju se podaci o stečajnom dužniku, ekonomske i pravne pretpostavke na kojima se stečajni plan temelji, te način namirenja vjerovnika.

PRIPREMNA OSNOVA STEČAJNOG PLANA

OPĆI PODACI I DJELATNOST DRUŠTVA

Opći podaci o društvu KF Projekt d.o.o.

OPĆI PODACI O DRUŠTVU	
NAZIV DRUŠTVA:	KF Projekt d.o.o. u stečaju
ADRESA SJEDIŠTA:	Fijanova 4a, 10 000 Zagreb
TIJELO:	Trgovački sud u Zagrebu
GODINA OSNIVANJA:	2003
PRAVNI OBLIK:	Društvo s ograničenom odgovornošću
OIB:	25363227993
TEMELJNI KAPITAL:	22.000 kuna
PORIJEKO KAPITALA:	100% domaći kapital

Izvor: Poslovna.hr, Sudski registar

Društvo je utemeljeno 2003. godine i radi se o projektnom društvu namijenjenom za razvoj nekretninskog projekta na području Općine Čavle. Temeljna djelatnost Društva jest organizacija izvedbe projekata za zgrade.

Financijsko izvještavanje

Financijski izvještaji Društva pripremljeni su sukladno Zakonu o računovodstvu (NN 109/07) Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja („MSFI“) (NN 136/09, 8/10, 18/10, 27/10,

65/10, 120/10, 58/11, 140/11) koje je objavio Odbor za standarde financijskog izvještavanja imenovan od Vlade Republike Hrvatske, te u skladu sa Pravilnikom o strukturi i sadržaju godišnjih financijskih izvještaja (NN 38/08, 12/09, 130/10).

Financijski izvještaji sastavljeni su uz primjenu temeljne računovodstvene pretpostavke nastanka poslovnog događaja po kojem se učinci transakcija priznaju kada su nastali i iskazuju u financijskim izvještajima za razdoblje na koje se odnose, te uz primjenu temeljne računovodstvene pretpostavke vremenske neograničenosti poslovanja.

STEČAJNA MASA

Stečajna masa je cjelokupna dužnikova imovina u vrijeme otvaranja stečajnog postupka te imovina koju on stekne tijekom stečajnog postupka. Ona se formira po otvaranju stečajnog postupka, a služi namirenju troškova stečajnog postupka te tražbina vjerovnika stečajnog dužnika, odnosno tražbina čije je namirenje osigurano određenim pravima na dužnikovoj imovini.

U ovom trenutku Društvo ima u poslovnim knjigama imovinu u vidu dugotrajne imovine namijenjene prodaji sa knjigovodstvenom vrijednosti na dan 31.12.2021. godine u iznosu od 9,8 mil HRK.

Nadalje, Društvo je vlasnik nekretnina površine 26538 m² (zk.ul. 3834 k.č. 1807/49 površina 2231 m², zk.ul. 3799 k.č. 1553 površina 233 čhv, zk.ul. 3370 k.č. 714/1 površina 133 m² k.č. 726/1 površina 169 m² k.č. 726/2 površina 2702 m² k.č. 726/5 površina 132 m² k.č. 726/8 površina 46 m², zk.ul. 3369 k.č. 713/2 površina 29 m², zk.ul. 3326 k.č. 718/9 površina 17913 m², zk.ul. 1878 k.č. 1556 površina 2345 m²) u K1 poslovnoj zoni općine Čavle sve sukladno skici i zemljišnoknjižnim katastarskim izvadcima.

Na nekretninama u vlasništvu KF projekt d.o.o. u stečaju je upisana hipoteka u korist razlučnog i stečajnog vjerovnika Budikovac d.o.o.

KF projekt d.o.o. u stečaju je uplatio predujam za stjecanje nekretnine k.č. 1807/295 površine 23320 m² u K1 poslovnoj zoni općine Čavle sukladno Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 14.10.2004. i Aneksu kupoprodajnom ugovoru od dana 21.09.2012. godine u iznosu od 1.578.890,18 kn (211.559,58 eura). Društvo nije u potpunosti isplatilo kupoprodajnu cijenu za predmetnu nekretninu iz Ugovora o kupoprodaji, te je prema istome Općina Čavle postala stečajni vjerovnik koji će dati tabularnu izjavu po uplati ostatka duga u visini od 719.963,42 EUR-a.

ANALIZA SADAŠNJEG STANJA I POSLOVANJA

Društvo je osnovano kao projektno društvo i cilj je do kraja isplatiti kupoprodajnu cijenu nekretnine kroz stečajni postupak, te osigurati dobivanje tabelarne izjave od vjerovnika Općina Čavle kako bi se nakon stečajnog postupka mogao razviti projekt do kraja zajedno sa Strateškim partnerom.

Sukladno navedenome Društvo u promatranom periodu nije imalo poslovanje niti značajnije stavke imovine i obveza. Ukupna imovina odnosi se na zemljišta u vlasništvu Društva, dok su obveze utvrđene pravomoćnim Rješenjem o utvrđivanju tražbina od dana 14. lipnja 2021. godine kada je Trgovački sud u Zagrebu utvrdio da je ukupan iznos tražbina drugog višeg isplatnog reda jednak iznosu od 56.992.729,15 kuna.

TRAŽBINE DRUGOG VIŠEG ISPLATNOG REDA			
u HRK			
VJEROVNIK	ADRESA	OIB	IZNOS U HRK
Hrvatske vode d.o.o.	Ulica grada Vukovara 220, Zagreb	28921383001	10.705,06
Budikovac d.o.o.	Trpinjska 3, Zagreb	06656034298	46.493.627,13
Općina Čavle	Čavle 206, Čavle	27613220645	10.476.622,02
Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, područni ured Zagreb	Avenija Dubrovnik 32, Zagreb	18683136487	11.774,94
SVEUKUPNO			56.992.729,15

Bilanca	
GODINA	2021
AKTIVA	
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL (u kn)	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (u kn)	0
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (u kn)	0
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA (u kn)	0
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (u kn)	9.888.400
I. ZALIHE (u kn)	9.888.400
1. Sirovine i materijal (u kn)	0
2. Proizvodnja u tijeku (u kn)	0
3. Gotovi proizvodi (u kn)	0
4. Trgovačka roba (u kn)	0
5. Predumovi za zalihe (u kn)	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji (u kn)	9.888.400
7. Biološka imovina (u kn)	0
II. POTRAŽIVANJA (u kn)	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe (u kn)	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom (u kn)	0
3. Potraživanja od kupaca (u kn)	0
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika (u kn)	0
5. Potraživanja od države i drugih institucija (u kn)	0
6. Ostala potraživanja (u kn)	0
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (u kn)	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe (u kn)	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe (u kn)	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe (u kn)	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom (u kn)	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim int (u kn)	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interes (u kn)	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire (u kn)	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično (u kn)	0
9. Ostala financijska imovina (u kn)	0
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI (u kn)	0
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI (u kn)	0
E) UKUPNO AKTIVA (u kn)	9.888.400

Analizom bialnce stanja savjentik je utvrdio kako je dužnik u svojoj imovini naveo zemljište po procijenjenoj vrijednosti iz 2013. godine, a ne prema nekoj recentnijoj procjeni ili prema nabavnoj vrijednosti odnosno trošku stjecanja iste koja je značajno veća od iskazane imovine u bilanci stanja. Mišljenje je savjetnika kako je imovina Dužnika podcijenjena u poslovnim knjigama na dan 31.12.2021. godine i samim time kako je iznos negativnog kapitala utoliko veći.

Ukupan trošak stjecanja imovine do sada je iznosio 2.674.012,58 EUR-a odnosno približno 20.055.094,35 kuna dok će nakon plaćanja preostalog dijela kupoprodajne cijene prema Općini Čavle ista iznositi 3.393.976,00 EUR-a odnosno približno 25.454.820,0 kuna.

Sukladno navedenome smatramo da niti pasiva Dužnika nije iskazana fer i realno, te da je ukupan kapital trebao biti veći u odnosu na iskazani.

Bilanca	
GODINA	2021
AKTIVA	
PASIVA	
A) KAPITAL I REZERVE (u kn)	-47.104.289
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL (u kn)	22.000
II. KAPITALNE REZERVE (u kn)	0
III. REZERVE IZ DOBITI (u kn)	0
1. Zakonske rezerve (u kn)	0
2. Rezerve za vlastite dionice (u kn)	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka) (u kn)	0
4. Statutarne rezerve (u kn)	0
5. Ostale rezerve (u kn)	0
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE (u kn)	0

Bilanca	
GODINA	2021
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI (u kn)	0
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnos (u kn)	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova (u kn)	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu (u kn)	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti (u kn)	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija) (u kn)	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (u kn)	-47.126.289
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (u kn)	0
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES (u kn)	0
B) REZERVIRANJA (u kn)	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (u kn)	0
D) KRATKOROČNE OBVEZE (u kn)	56.992.729
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe (u kn)	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe (u kn)	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom (u kn)	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim int (u kn)	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično (u kn)	46.493.629
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama (u kn)	0
7. Obveze za predujmove (u kn)	0
8. Obveze prema dobavljačima (u kn)	10.487.300
9. Obveze po vrijednosnim papirima (u kn)	0
10. Obveze prema zaposlenicima (u kn)	0
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja (u kn)	11.800
12. Obveze s osnovne udjela u rezultatu (u kn)	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji (u kn)	0
14. Ostale kratkoročne obveze (u kn)	0
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA (u kn)	0
F) UKUPNO – PASIVA (u kn)	9.888.400

Sukladno svemu navedenome smatramo kako bi korigirana bilanca stanja na dan 31.12.2021. godine bila kako slijedi

Bilanca				
GODINA	2021	Korekcije	Korigirana 2021. godina	
AKTIVA				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL (u kn)	0	0	0	
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (u kn)	0	0	0	
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (u kn)	0	0	0	
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA (u kn)	0	0	0	
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (u kn)	9.888.400	15.566.420	25.454.820	
I. ZALIHE (u kn)	9.888.400	15.566.420	25.454.820	
1. Sirovine i materijal (u kn)	0	0	0	
2. Proizvodnja u tijeku (u kn)	0	0	0	
3. Gotovi proizvodi (u kn)	0	0	0	
4. Trgovačka roba (u kn)	0	0	0	
5. Predumovi za zalihe (u kn)	0	0	0	
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji (u kn)	9.888.400	15.566.420	25.454.820	
7. Biološka imovina (u kn)	0	0	0	
II. POTRAŽIVANJA (u kn)	0	0	0	
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe (u kn)	0	0	0	
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom (u kn)	0	0	0	
3. Potraživanja od kupaca (u kn)	0	0	0	
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika (u kn)	0	0	0	
5. Potraživanja od države i drugih institucija (u kn)	0	0	0	
6. Ostala potraživanja (u kn)	0	0	0	
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (u kn)	0	0	0	
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe (u kn)	0	0	0	
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe (u kn)	0	0	0	
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe (u kn)	0	0	0	
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom (u kn)	0	0	0	
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim int (u kn)	0	0	0	
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interes (u kn)	0	0	0	
7. Ulaganja u vrijednosne papire (u kn)	0	0	0	
8. Dani zajmovi, depoziti i slično (u kn)	0	0	0	
9. Ostala financijska imovina (u kn)	0	0	0	
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI (u kn)	0	0	0	
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI (u kn)	0	0	0	
E) UKUPNO AKTIVA (u kn)	9.888.400	15.566.420	25.454.820	
F) IZVANBILANČNI ZAPISI (u kn)	0	0	0	
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (u kn)	-47.104.289	0	-34.339.825	
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL (u kn)	22.000		22.000	
II. KAPITALNE REZERVE (u kn)	0	0	0	
III. REZERVE IZ DOBITI (u kn)	0	0	0	
1. Zakonske rezerve (u kn)	0	0	0	
2. Rezerve za vlastite dionice (u kn)	0	0	0	
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka) (u kn)	0	0	0	
4. Statutarne rezerve (u kn)	0	0	0	
5. Ostale rezerve (u kn)	0	0	0	
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE (u kn)	0	12.764.464	12.764.464	
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI (u kn)	0	0	0	
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnos (u kn)	0	0	0	
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova (u kn)	0	0	0	
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu (u kn)	0	0	0	
4. Ostale rezerve fer vrijednosti (u kn)	0	0	0	
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija) (u kn)	0	0	0	

GODINA	Bilanca		
	2021	Korekcije	Korigirana 2021. godina
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (u kn)	-47.126.289		-47.126.289
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (u kn)	0	0	0
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES (u kn)	0	0	0
B) REZERVIRANJA (u kn)	0	0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (u kn)	0	2.801.956	2.801.956
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe (u kn)	0	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe (u kn)	0	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom (u kn)	0	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim int (u kn)	0	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično (u kn)	0	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama (u kn)	0	0	0
7. Obveze za predujmove (u kn)	0	0	0
8. Obveze prema dobavljačima (u kn)	0	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima (u kn)	0	0	0
10. Ostale dugoročne obveze (u kn)	0	0	0
11. Odgođena porezna obveza (u kn)	0	2.801.956	2.801.956
D) KRATKOROČNE OBVEZE (u kn)	56.992.729		56.992.729
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe (u kn)	0	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe (u kn)	0	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom (u kn)	0	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim int (u kn)	0	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično (u kn)	46.493.629	0	46.493.629
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama (u kn)	0	0	0
7. Obveze za predujmove (u kn)	0	0	0
8. Obveze prema dobavljačima (u kn)	10.487.300	0	10.487.300
9. Obveze po vrijednosnim papirima (u kn)	0	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima (u kn)	0	0	0
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja (u kn)	11.800	0	11.800
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu (u kn)	0	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji (u kn)	0	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze (u kn)	0	0	0
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA (u kn)	0	0	0
F) UKUPNO – PASIVA (u kn)	9.888.400	15.566.420	25.454.820

STEČAJNI VJEROVNICI

Stečajni vjerovnici su osobni vjerovnici dužnika koji u vrijeme otvaranja stečajnog postupka imaju koju imovinskopravnu tražbinu . prema njemu, a prema svojim tražbinama razvrstavaju se u isplatne redove. Vjerovnici kasnijeg isplatnog reda mogu se namiriti tek nakon što budu u cijelosti namireni vjerovnici prethodnog isplatnog reda, dok se vjerovnici istog isplatnog reda namiruju razmjerno veličini svojih tražbina.

Pravomoćnim i ovršnim rješenjem utvrđene su i priznate tražbine:

- II. višeg isplatnog reda u iznosu od 56.992.729,15 HRK,

Tražbine su utvrđene u visini kako je to prikazano u slijedećim tablicama.

TRAŽBINE DRUGOG VIŠEG ISPLATNOG REDA			
u HRK			
VJEROVNIK	ADRESA	OIB	IZNOS U HRK
Hrvatske vode d.o.o.	Ulica grada Vukovara 220, Zagreb	28921383001	10.705,06
Budikovac d.o.o.	Trpinjska 3, Zagreb	06656034298	46.493.627,13
Općina Čavle	Čavle 206, Čavle	27613220645	10.476.622,02
Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, područni ured Zagreb	Avenija Dubrovnik 32, Zagreb	18683136487	11.774,94
SVEUKUPNO			56.992.729,15

Tijekom postupka nisu osporavane tražbine vjerovnika.

GLAVNI CILJEVI STEČAJNOG PLANA

Glavni ciljevi koji se ovim stečajnim planom žele ostvariti jesu:

1. Sanacija stečajnog dužnika, radi omogućavanja nastavka realizacije nekretninskog projekta što je i osnova djelatnost i cilj Društva;
2. nastavak poslovanja stečajnog dužnika sa zadržavanjem Društva i s novim Vlasnikom;
3. osiguranje investicijskog ciklusa u nove projekte s ciljem osiguranja održivog i profitabilnog poslovnog modela na srednji i dugi rok.

Uspješnim provođenjem stečaja sa preustrojem otvaraju se nova radna mjesta koja su vrlo važna, te se provodi projekt od iznimnog značaja i za Općinu Čavle i Primorsko goransku županiju, a ne samo Društvo.

MJERE PODUZETE RADI STVARANJA PRETPOSTAVKI ZA OSTVARENJE CILJA STEČAJNOG PLANA

Čl. 306 st. 1 Zakona propisano je kako se u pripremnoj osnovi stečajnog plana navode mjere koje su poduzete prije otvaranja stečajnog postupka ili se još trebaju poduzeti kako bi se stvorile pretpostavke za planirano ostvarivanje prava sudionika postupka.

Od otvaranja ovog stečajnog postupka pa sve do izrade ovoga stečajnoga plana skupština vjerovnika, stečajni sudac i odbor vjerovnika kao i stečajni upravitelj donijeli su brojne odluke i poduzeli različite mjere kojima se omogućuje ostvarenje ciljeva stečajnoga plana.

Vjerovnici dužnika kako je ranije već izloženo tijekom stečajnog postupka izjasnili su se oko nastavka poslovanja. Ova odluka pokazala se potpuno ispravnom i opravdanom, iz razloga što je dužnik specifično projektno Društvo a konačni razvoj Projekta imati će značajne pozitivne učinke na Općinu i Županiju.

Tijekom stečajnog postupka do trenutka pisanja ovog plana stečajni dužnik je započeo sa slijedećim mjerama:

- MJERE NA ZAŠTITI IMOVINE (STEČAJNE MASE) STEČAJNOG DUŽNIKA.
- MJERE U PODRUČJU RADNIH ODNOSA: Društvo nema zaposlenih.
- STRUČNA POMOĆ STEČAJNOM UPRAVITELJU: Za potrebe provođenja pravnih radnji na zaštiti imovine stečajnog dužnika, za potrebe vođenja postupaka pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika, radi zastupanja u parnicama osporavanja razlučnih prava pojedinih vjerovnika radi pružanja pravne pomoći u naplati tražbina stečajnog dužnika prema trećim osobama te radi pružanja pravne pomoći stečajnom upravitelju u izvansudskim stvarima kao i radi izrade pravnog dijela stečajnoga plana, stečajni upravitelj je, uz suglasnost Odbora vjerovnika, angažirao odvjetnike i savjetnike s kojima je ostvarivao suradnju tijekom trajanja stečajnoga postupka i tijekom pripreme ovoga stečajnoga plana.

PLANIRANE MJERE ZA OSTVARENJE STEČAJNOG PLANA

Stečajni plan sastoji se od sljedećih mjera za njegovo ostvarenje:

- Sanacija stečajnog dužnika kroz provođenje strateškog i financijskog restrukturiranja,
- Reorganizacija stečajnog dužnika te preoblikovanje vlasničke strukture preuzimatelja kroz dokapitalizaciju,
- Namirenje dijela duga u novcu od strane Strateškog partnera,
- Stabilizacija poslovanja kroz normalizaciju poslovanja i osiguranje stabilnih vlasnika,
- Nastavak poslovanja reorganiziranog stečajnog dužnika na profitabilnim osnovama.

Ovaj stečajni plan sadrži sljedeće ključne korake za uspješno okončanje stečajnog postupka.

1. Sklapanje Sporazuma s Općinom Čavle
2. Budikovac d.o.o. preuzima ispunjenje i isplaćuje vjerovnike Hrvatske vode i Ministarstvo financija i zauzima njihovu poziciju u stečajnom postupku.
3. Budikovac d.o.o. i općina Čavle ostaju jedini vjerovnici u stečajnom postupku.

4. KF projekt d.o.o. dobiva pozajmicu od Budikovac d.o.o. u visini od 719.963,42 EUR-a. EUR-a za isplatu preostalog dijela kupoprodajne cijene zemljišta prema Općini Čavle u iznosu od 719.963,42 EUR-a. Kamata u iznosu od 5.076.896,37 kuna se otpisuje i prihod je društva oporeziv stopom od 10 % (507.689,64 porezna obveza)

5. Budikovac d.o.o. sav dug utvrđen u stečajnom postupku mijenja za kapital, na način da se ukupan dug zaokruži na višekratnik broja 10 dok se ostatak duga otpisuje. To znači da se iznos od 46.516.100,00 kuna Društvo dokapitalizira dok se iznos od 7,13 kuna otpisuje. Istodobno se temeljni kapital smanjuje radi pokriva prenesenih gubitaka na iznos od 20.055.094,00 kuna.

6. KF projekt d.o.o. sklapa Sporazum s Općinom Čavle, kojim najkasnije u roku od 15. dana od dana pravomoćnosti stečajnog plana, ustupa Općini Čavle bez naknade u vlasništvo zemljište u vlasništvu društva radi izgradnje prometnice sukladno projektnoj dokumentaciji a čija trasa će se protezati preko dijela nekretnina u vlasništvu KF Projekta d.o.o. u stečaju, te preko dijela nekretnine koja je predmet kupoprodajnog ugovora (k.č. 1807/295, krnče, pašnjak, površine 21.707 m² upisana k.o. Cernik-Čavle). Općina Čavle se obvezuje u roku od 5 (pet) godina od dana uknjižbe prava vlasništva na parceliranim česticama koje se nalaze u trasi buduće prometnice,

provesti postupak izmjene i dopune UPU 4 Poslovne zone CERNIK K1, te izraditi cjelokupnu projektnu dokumentaciju za izgradnju predmetne prometnice. Troškove izrade projektne dokumentacije financirat će Općina Čavle.

Sva ostala međusobna prava i obveza biti će uređena sporazumom.

NAMIRENJE VJEROVNIKA I RAZVRSTAVANJE SUDIONIKA

Ukupan dug prema vjerovnicima koji ulaze u stečajni plan iznosio bi:

TRAŽBINE DRUGOG VIŠEG ISPLATNOG REDA			
u HRK			
VJEROVNIK	ADRESA	OIB	IZNOS U HRK
Budikovac d.o.o.	Trpinjska 3, Zagreb	06656034298	46.516.107,13
Općina Čavle	Čavle 206, Čavle	27613220645	10.476.622,02
SVEUKUPNO			56.992.729,15

Namirenje stečajnih vjerovnika sastoji se od:

1. Isplate glavnice duga prema vjerovniku Općina Čavle u iznosu od 5.399.725,65 kuna i otpisa kamata.
2. zamjena duga za kapital u cijelosti od strane Strateškog partnera BUDIKOVAC d.o.o.

Plan namirenja rađen je na ukupno utvrđene tražbine, te će se sve zatezne kamate vjerovnika nakon otvaranja stečaja otpisati u cijelosti. Stečajni plan do za okončanje stečajnog postupka definira dva ključna koraka, a to je preuzimanje ispunjenja duga od strane Budikovac d.o.o. i zauzimanje pozicije vjerovnika za ukupan iznos utvrđenih tražbina i potom u drugom koraku isplata glavnice duga prema vjerovniku Općina Čavle u iznosu od 719.963,42 eur i otpisa

kamata te zamjena duga za kapital u cijelosti od strane Budikovac d.o.o.

Razvrstavanje sudionika u stečajnom planu

2. SKUPINA - VJEROVNICI DRUGOG VIŠEG ISPLATNOG REDA

Vjerovniku Općina Čavle

Vjerovniku Budikovac d.o.o. predlaže se zamjena cjelokupnog utvrđenog duga za kapital zaokruženom na način da je isti višekratnik broja 10.

BUDIKOVAC d.o.o. sav dug utvrđen u stečajnom postupku mijenja za kapital, na način da se ukupan dug zaokruži na višekratnik broja 10 dok se ostatak duga otpisuje. To znači da se iznos od 46.516.100 kuna Društvo dokapitalizira dok se iznos od 7,13 kuna otpisuje. Istodobno se temeljni kapital smanjuje radi pokrića prenesenog gubitka na iznos od 20.055.094,00 kuna.

Prijedlog namirenja možemo sažeti kako slijedi:

TRAŽBINE DRUGOG VIŠEG ISPLATNOG REDA						
u HRK						
VJEROVNIK	ADRESA	OIB	IZNOS U HRK	Otpis	Namirenje u novcu	Zamjena duža za kapital
Budikovac d.o.o.	Trpinjska 3, Zagreb	06656034298	46.516.107,13	7,13	0,00	46.516.100,00
Općina Čavle	Čavle 206, Čavle	27613220645	10.476.622,02	5.076.896,37	5.399.725,65	0,00
SVEUKUPNO			56.992.729,15	5.076.903,50	5.399.725,65	46.516.100,00

Iz navedenog proizlazi sljedeći planirani račun dobiti i gubitka:

PROJEKCIJE POSLOVANJA DRUŠTVA		2022.p
u HRK		
POSLOVNI PRIHODI		
Poslovni prihodi AS IS		0
Ostali poslovni prihodi		5.076.904
Ukupno poslovni prihodi		5.076.904
POSLOVNI RASHODI		
Materijalni troškovi		0
Troškovi osoblja		0
FF&E		0
Ostali poslovni rashodi		0
Troškovi rezervacija		0
Ukupno poslovni rashodi		0
EBITDA		5.076.904
<i>EBITDA %</i>		<i>100,0%</i>
Amortizacija		0
Vrijednosno usklađenje		0
Rezerviranja		0
EBIT		5.076.904
<i>EBIT %</i>		<i>100,0%</i>
Financijski prihodi		0
Financijski rashodi		0
DOBIT PRIJE POREZA		5.076.904
<i>EBT %</i>		<i>100,0%</i>
Porez na dobit		507.690
NETO DOBIT		4.569.213
<i>NETO %</i>		<i>90,0%</i>

Ostali poslovni prihodi odnose se na izvanredne prihode od otpisa dijela tražbina. Nastavak poslovanja odnosi se na realizaciju nekretninskog projekta od strane Strateškog partnera.

Strateški partner nakon pravomoćnosti Stečajnog plana planira smanjenje temeljnog kapital na teret prenesenih gubitaka u iznosu od 35.500.000,00 kuna.

GODINA	Bilanca				
	2021	Korekcije	Korigirana 2021. godina	Nakon Stečaja	Nakon smanjenja na teret gubitaka
AKTIVA					
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL (u kn)	0	0	0	0	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (u kn)	0	0	0	0	0
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (u kn)	0	0	0	0	0
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA (u kn)	0	0	0	0	0
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (u kn)	9.888.400	15.566.420	25.454.820	25.454.820	25.454.820
I. ZALIHE (u kn)	9.888.400	15.566.420	25.454.820	25.454.820	25.454.820
1. Sirovine i materijal (u kn)	0	0	0	0	0
2. Proizvodnja u tijeku (u kn)	0	0	0	0	0
3. Gotovi proizvodi (u kn)	0	0	0	0	0
4. Trgovačka roba (u kn)	0	0	0	0	0
5. Predumovi za zalihe (u kn)	0	0	0	0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji (u kn)	9.888.400	15.566.420	25.454.820	25.454.820	25.454.820
7. Biološka imovina (u kn)	0	0	0	0	0
II. POTRAŽIVANJA (u kn)	0	0	0	0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe (u kn)	0	0	0	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom (u kn)	0	0	0	0	0
3. Potraživanja od kupaca (u kn)	0	0	0	0	0
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika (u kn)	0	0	0	0	0
5. Potraživanja od države i drugih institucija (u kn)	0	0	0	0	0
6. Ostala potraživanja (u kn)	0	0	0	0	0
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (u kn)	0	0	0	0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe (u kn)	0	0	0	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe (u kn)	0	0	0	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe (u kn)	0	0	0	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom (u kn)	0	0	0	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim int (u kn)	0	0	0	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interes (u kn)	0	0	0	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire (u kn)	0	0	0	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično (u kn)	0	0	0	0	0
9. Ostala financijska imovina (u kn)	0	0	0	0	0
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI (u kn)	0	0	0	0	0
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI (u kn)	0	0	0	0	0
E) UKUPNO AKTIVA (u kn)	9.888.400	15.566.420	25.454.820	25.454.820	25.454.820
F) IZVANBILANČNI ZAPISI (u kn)	0	0	0	0	0
PASIVA					
A) KAPITAL I REZERVE (u kn)	-47.104.289	0	-34.339.825	16.745.489	16.745.489
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL (u kn)	22.000	0	22.000	46.538.100	20.055.094
II. KAPITALNE REZERVE (u kn)	0	0	0	0	0
III. REZERVE IZ DOBITI (u kn)	0	0	0	0	0
1. Zakonske rezerve (u kn)	0	0	0	0	0
2. Rezerve za vlastite dionice (u kn)	0	0	0	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka) (u kn)	0	0	0	0	0

GODINA	Bilanca				
	2021	Korekcije	Korigirana 2021. godina	Nakon Stečaja	Nakon smanjenja na teret gubitaka
4. Statutarne rezerve (u kn)	0	0	0	0	0
5. Ostale rezerve (u kn)	0	0	0	0	0
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE (u kn)	0	12.764.464	12.764.464	12.764.464	12.764.464
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI (u kn)	0	0	0	0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnos (u kn)	0	0	0	0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova (u kn)	0	0	0	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu (u kn)	0	0	0	0	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti (u kn)	0	0	0	0	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija) (u kn)	0	0	0	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENEŠENI GUBITAK (u kn)	-47.126.289	0	-47.126.289	-47.126.289	-20.643.238
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (u kn)	0	0	0	4.569.213	4.569.213
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES (u kn)	0	0	0	0	0
B) REZERVIRANJA (u kn)	0	0	0	0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (u kn)	0	3.609.917	3.609.917	8.201.681	8.201.681
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe (u kn)	0	0	0	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe (u kn)	0	0	0	5.399.726	5.399.726
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom (u kn)	0	0	0	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim int (u kn)	0	0	0	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično (u kn)	0	0	0	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama (u kn)	0	0	0	0	0
7. Obveze za predumove (u kn)	0	0	0	0	0
8. Obveze prema dobavljačima (u kn)	0	0	0	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima (u kn)	0	0	0	0	0
10. Ostale dugoročne obveze (u kn)	0	0	0	0	0
11. Odgođena porezna obveza (u kn)	0	3.609.917	3.609.917	2.801.956	2.801.956
D) KRATKOROČNE OBVEZE (u kn)	56.992.729	0	56.992.729	507.650	507.650
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe (u kn)	0	0	0	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe (u kn)	0	0	0	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom (u kn)	0	0	0	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim int (u kn)	0	0	0	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično (u kn)	46.493.629	0	46.493.629	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama (u kn)	0	0	0	0	0
7. Obveze za predumove (u kn)	0	0	0	0	0
8. Obveze prema dobavljačima (u kn)	10.487.300	0	10.487.300	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima (u kn)	0	0	0	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima (u kn)	0	0	0	0	0
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja (u kn)	11.800	0	11.800	507.650	507.650
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu (u kn)	0	0	0	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji (u kn)	0	0	0	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze (u kn)	0	0	0	0	0
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA (u kn)	0	0	0	0	0
F) UKUPNO – PASIVA (u kn)	9.888.400	15.566.420	25.454.820	25.454.820	25.454.820

SUDSKI SPOROVI

Na Općinskom sudu u Rijeci vodi se ovršni postupak pod brojem Ovr-655/2015 ovrhovoditelja Općine Čavle i ovršenika KF PROJEKT d.o.o. te hipotekarnog vjerovnika BUDIKOVAC d.o.o.

Stečajna upraviteljica je dana 16.06.2021. dostavila podnesak Općinskom sudu u Rijeci za nastavak ovršnog postupka.

U ovršnom predmetu na sudu nema novih radnji.

POSLOVNI PLAN

S obzirom da će sva potraživanja Vjerovnika biti namirena odmah poslovni plan Strateškog partnera nije rađen jer nema reprograma obveza i namirenja iz poslovanja u budućnosti. Društvo će s novim Strateškim partnerom dalje razvijati nekretninski projekt za koji je i osnovano.

ZAKLJUČAK

Dužnik nije u mogućnosti bez većinskog vjerovnika društva BUDI KOVAC d.o.o. osigurati dostatne izvore financiranja za namirenje obveza kao niti osigurati uspostavu održivog poslovnog modela na dugi i srednji rok.

Društvo BUDI KOVAC d.o.o. izložilo je svoju ponudu, koja se sastoji od namirenja dijela vjerovnika te preuzimanja udjela u Dužniku, čime bi se osigurao nastavak poslovanja i zapošljavanja na srednji i dugi rok, a što je izuzetno značajno.

Potvrđivanjem i provedbom ovog plana omogućava se nastavak poslovanja Dužnika što, uzevši u obzir cjelokupno stanje, dovodi do pozitivnih efekata na gospodarstvo (dobavljači, radnici, lokalne zajednice/ grad, proračun RH), a istovremeno se osigurava da niti jedan vjerovnik nije u lošijem položaju od onog u kojem bi bio da se pristupi unovčenju imovine i diobi.

NAMIRENJE U SLUČAJU LIKVIDACIJE

U slučaju likvidacije Dužnika dolazi do prodaje imovine pri čemu se 10% prodajne vrijednosti zadržava u stečajnoj masi za podmirenje svih troškova stečajnog postupka. Prilikom izrade ovog indikativnog modela namirenja vjerovnika u slučaju likvidacije korištene su dvije procjene vrijednosti ovlaštenih procjenitelja i nezavisnog savjetnika.

Republika Hrvatska je prilikom donošenja novog Stečajnog zakona dala svoj vid ključnih problema u stečajnim postupcima koji se prije svega odnosi na visoku cijenu postupaka kao i dugotrajnost. Nadalje, ključna premisa RH je da previše društava, kako u RH tako i u EU, propada pa sukladno navedenom navode isto u prijedlogu novog Zakona. Insolventnost je životna činjenica u svijetu dinamičnog i modernog gospodarstva. Otprilike polovina poduzetnika posluje kraće od pet godina, a otprilike svake godine njih gotovo 200.000 diljem Europske unije suočava se s insolventnosti i kao rezultat toga 1,7 milijuna osoba ostaje bez posla. To znači da nekih 600 poduzetnika u Europskoj uniji svaki dan propadne. No, taj je broj u porastu – broj insolventnosti udvostručio se od početka krize, a taj se trend nastavlja. Nadalje, dokazi upućuju na to da poduzetnici uče iz svojih pogrešaka i da su općenito puno uspješniji u svojem drugom pokušaju poslovanja. Do 18 % poduzetnika koji su trajno uspješni u prvom su poslovnom pothvatu doživjeli neuspjeh. Zbog navedenog,

Europska komisija je 12. ožujka 2014. donijela Preporuke o novom pristupu stečaju i insolventnosti poduzetnika kojima je utvrdila niz općih načela za nacionalne postupke insolventnosti. Cilj je odvratiti pažnju od likvidacije te je preusmjeriti na poticanje održivih poduzetnika na restrukturiranje u ranoj fazi kako bi se spriječila insolventnost i nastavak poslovanja.

Jedna od kritičnih točaka u provedbi stečajnog postupka jesu i troškovi postupka, u koje se ubrajaju troškovi objave oglasa u Narodnim novinama u slučajevima kada je takva objava propisana SZ-om te troškovi predujma za pokriće prethodnog postupka koje je predlagatelj dužan uplatiti u iznosu koji odredi stečajni sudac. Obje vrste troškova značajno utječu na učinkovitost i isplativost provođenja stečajnog postupka. Vezano za troškove predujma za pokriće prethodnog postupka, valja naglasiti kako su se nerijetko javljale situacije u kojoj je prijedlog radi otvaranja stečajnog postupka bio odbačen zato jer ti troškovi nisu bili predujmljeni, kako od strane vjerovnika (zato jer mu je određeni predujam bio previsok u odnosu na visinu njegove tražbine prema dužniku) tako od strane dužnika (ako dužnik na računu nema novčanih sredstava za pokriće tih troškova).

Dugotrajnost stečajnih postupaka jedan je od problema koji je stalno prisutan od stupanja na snagu SZ-a. Do sada, različni vjerovnici imali

su mogućnost pokretanja ovršnog postupka radi prisilnog namirenja svoje tražbine prodajom predmeta na kojima postoji razlučno pravo i nakon otvaranja stečajnog postupka, dok su oni ovršni postupci koji su bili pokrenuti prije otvaranja stečajnog postupka, nakon prekida bili nastavljeni. Posljedica ovakvog rješenja su povećani troškovi (ovršni postupak), kao i povećana duljina trajanja samog stečajnog postupka, budući se prodaja nekretnina (i ostalih predmeta na kojima postoji razlučno pravo) odvija sporije u ovršnom nego u stečajnom postupku, a bez dovršetka ovršnog postupka nije moguće zaključiti stečajni postupak.

Dakle prema svemu navedenom možemo zaključiti kako je i stav RH da je nastavak poslovanja najbolje rješenje ukoliko je to moguće i ukoliko naravno nastavak poslovanja može osigurati namirenje vjerovnika jednako ili više od onog namirenja koje bi se postiglo u likvidaciji.

Ekonomski aspekt stečajnog postupka

Ekonomske znanosti prožimaju sve elemente trgovačkog društva koje je u stečaju ili kojemu prijete stečaj, dok je procedura prije otvaranja stečaja i tijekom njega uređena zakonima i čini predmet pravnih znanosti. Ekonomski aspekte stečaja nemoguće je izolirati zbog njihove sveobuhvatnosti utjecaja na društvo prije stečaja, tijekom stečaja i nakon zaključenja stečaja, i to s različitih ekonomskih razina

kao što su računovodstvene, poduzetničke, mikroekonomske, makroekonomske, a to poslovanje uređeno je zakonskim okvirima. Stečajna procedura koju propisuje pravo trebala bi maksimizirati ekonomsku vrijednost imovine dužnika, bio on u stečaju ili pred stečajem. Pravnim se procesima nastoji zadržati ili ako je moguće povećati ekonomsku vrijednost imovine dužnika, i to kako bi se vjerovnici namirili kroz brzu i efikasnu likvidaciju ili kako bi se restrukturiranjem u stečaju bili sanirani dugovi i opstalo poduzeće.

Efikasnost u stečajnom postupku

U stečaju, efikasnost predstavlja uspješnost u postizanju različitih ciljeva stečajnog postupka. Jedan od ciljeva stečajnog sustava je i smanjenje kamatnih stopa na tržištu, čime dužnici mogu doći do jeftinijih sredstava, a što se postiže smanjenjem rizika pozajmljivanja. Vjerovnicima je vrlo važno da su njihova potraživanja jasno definirana, kako u stečaju tako i izvan njega. Dobar stečajni režim trebao bi biti ex-ante efikasan, što znači da bi prevenirao:

- Kod menadžera i dioničara - uzimanje nerazumnih zajmova
- Kod zajmodavaca - davanje zajmova koji nose veliku vjerojatnost ogluhe, odnosno rizi neurednog servisiranja

Kako bi stečaj bio ex-ante efikasan zajmodavac treba provoditi screening odnosno intenzivno promatranje, analizu i odabir zajmoprimca, kako bi se ispunile dvije funkcije, i to:

- Plasman kapitala u najisplativije projekte, pri čemu se uviđa kako zajmodavci najčešće ne traže maksimiziranje prinosa investicije, već samo vlastitih očekivanih prihoda
- Plaćanje kamatne stope koja je primjerena razini rizika, što upotpunjava prethodnu funkciju.

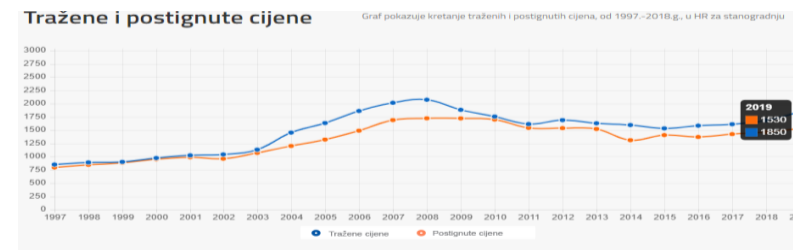
Pored prethodno navedene efikasnosti, dobar stečajno režim trebao bi biti i ex-post efikasan, što znači da bi stečajni dužnik u postupku trebao postići najvišu moguću vrijednost. Što znači da se dužnik može likvidirati, prodati u dijelovima ili u cjelini, ili restrukturirati, no u svakom se slučaju treba postići najveća moguća vrijednost za vjerovnike, dužnika, radnike, dioničare i druge interesente.

Procijenjena i tržišna vrijednost nekretnina

Valja napomenuti kako Društvo ima recentne procjene vrijednosti nekretnina, no procijenjena vrijednost ne predstavlja uvijek nužno tržišnu prodajnu vrijednost. Procijenjena vrijednost nekretnine odnosi se na najbolju cijenu koja se može postići na tržištu u određenom vremenu no stvarna prodajna cijena ovisi o nizu faktora:

- pregovori,
- pozicija kupca
- vremenski okvir u kojem se imovina mora prodati i slično.

Razlika između traženih cijena na tržištu i onih stvarno postignutih u RH je velika i iznosi preko 20% manja u odnosu na traženu cijenu.



Izvor: www.burza-nekretina.com

OSTALE ODREDBE

Ovaj stečajni plan bit će upućen na raspravljanje pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, tijekom koje rasprave će svaki od vjerovnika moći iznijeti svoje prijedloge i drukčija (konstruktivna) rješenja od onih ovdje predviđenih, a po izradi konačnog prijedloga o istome će se glasati.

Ovaj stečajni plan sa svim priložima i očitovanjima bit će izložen u stečajnoj pisarnici Trgovačkog suda u Zagrebu i u sjedištu Dužnika u Zagrebu.

Oglas o pozivanju vjerovnika na izjašnjenje i glasovanje o stečajnom planu, stečajni plan u cjelini i rješenje o potvrdi i pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana bit će objavljeni na mrežnim stranicama e-oglasne ploče suda.

Stečajni upravitelj predložit će stečajnom sucu da, ovisno o prigovorima na ovaj stečajni plan, zakaže ročište za raspravljanje o novom prijedlogu stečajnoga plana odnosno da po pozitivnom raspravljanju o stečajnom planu predloži glasovanje o istom.

Po pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana, stečajni upravitelj je ovlašten, na temelju dokumentacije (izjave stečajnog vjerovnika, ugovora te drugih dokaza o stečenim pravima stečajnih vjerovnika), podnijeti prijavu za upis u sudski registar o povećanju

kapitala po osnovi dokapitalizacije Dužnika pretvaranjem navedenih potraživanja u vlasnički udjel u društvu.

Stečajni upravitelj predlaže, a sve uzevši u obzir razdoblje u kojem se ovaj stečajni plan ima ostvariti, odnosno razdoblje u kojem se vjerovnici imaju namiriti, da se odredi nadzor nad provođenjem istog i to od strane stečajnog upravitelja.

Rješenje o potvrdi plana djeluje prema svim sudionicima od svoje pravomoćnosti. Ako je predviđeno zasnivanje, izmjena, prijenos ili ukidanje prava na dijelovima imovine, ili prijenos poslovnih udjela u nekom društvu s ograničenom odgovornošću, smatrat će se da su u rješenju sadržane izjave volje sudionika dane u propisanom obliku; to na odgovarajući način vrijedi i za rješenjem obuhvaćene izjave o preuzimanju obveza na kojima se temelji zasnivanje, izmjena, prijenos ili ukidanje prava na dijelovima imovine ili prijenos poslovnih udjela i dionica. Ovo vrijedi i za stečajne vjerovnike koji svoje tražbine nisu prijavili te za sudionike koji su planu prigovorili.

Rješenje o potvrdi plana ne djeluje na prava stečajnih vjerovnika protiv sudužnika i dužnikovih jamaca te na prava tih vjerovnika na dijelovima imovine koji ne spadaju u stečajnu masu, ili na temelju predbilježbe koja se odnosi na te predmete. Dužnik se, međutim, na temelju rješenja oslobađa od obveza prema svojim sudužnicima,

jamcima ili drugim regresnim ovlaštenicima na isti način kao i prema svojim vjerovnicima.

Djelovanje prema članovima Društva

Sukladno Zakonu, stečajni plan djeluje i prema članovima društva. Dakle, pravomoćnošću stečajnog plana, dosadašnji članovi društva prestaju biti članovi društva. Eventualne prigovore koje na stečajni plan podnese član društva, neće se uzeti u obzir, jer je nesporno da stečajnim planom nije stavljen u lošiji položaj od onog u kojem bi bio da stečajnog plana nema.



PRIJEDLOG

KF projekt d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Zagrebu, Fijanova 4A, OIB: 25363227993 koje zastupa stečajna upraviteljica Biserka Šmit-Sabolić (u daljnjem tekstu: KF projekt d.o.o.)

i

Općina Čavle, 51219 Čavle, Čavja 31, OIB: 27613220645, koje zastupa načelnica Ivana Cvitan Polić, mag. cult.,

(u daljnjem tekstu: Općina Čavle)

nadalje zajedno u tekstu „sporazumne strane“

sklopili su

SPORAZUM

o međusobnom uređenju odnosa

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Sporazumne strane suglasno utvrđuju:

- da se u stečajnom postupku nad dužnikom KF Projekt d.o.o. u stečaju koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem St-2405/2017 priprema Stečajni plan Dužnika temeljen na prijedlogu vjerovnika,
- da je KF projekt d.o.o. u stečaju vlasnik nekretnina površine 26538 m² (zk.ul. 3834 k.č. 1807/49 površina 2231 m², zk.ul. 3799 k.č. 1553 površina 233 čhv, zk.ul. 3370 k.č. 714/1 površina 133 m² k.č. 726/1 površina 169 m² k.č. 726/2 površina 2702 m² k.č. 726/5 površina 132 m² k.č. 726/8 površina 46 m², zk.ul. 3369 k.č. 713/2 površina 29 m², zk.ul. 3326 k.č. 718/9 površina 17913 m², zk.ul. 1878 k.č. 1556 površina 2345 m²) u K1 poslovnoj zoni općine Čavle sve sukladno skici i zemljišnoknjižnim izvadcima,
- da je KF projekt d.o.o. u stečaju uplatio predujam za stjecanje nekretnine k.č. 1807/295 površine 23.320 m² u K1 poslovnoj zoni općine Čavle sukladno Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 14.10.2004.g. i Aneksu kupoprodajnom ugovoru od dana 21.09.2012. godine, u iznosu od 1.578.890,18 kn (211.559,58 eura).
- da se površina k.č. 1807/295, temeljem promjena koje su u zemljišnim knjigama provedene pod Z-9793/15 (28.07.2015.) i pod Z-739/2022 (13.01.2022.), smanjila sa 23.320 m² na 21.707 m²,
- da je sada predmet kupoprodajnog ugovora nekretnina koja je u zk. odjelu Rijeka, Općinskog suda u Rijeci označena kao k.č. 1807/295, krnče, pašnjak, površine 21.707 m² upisana k.o. Cernik-Čavle, te da se KF Projekt d.o.o. u stečaju odriče potraživati od Općine Čavle, bilo kakvu naknade na ime smanjenja površine predmeta kupoprodaje,
- da KF Projekt d.o.o. u stečaju nije u potpunosti isplatilo kupoprodajnu cijenu za predmetnu nekretninu iz Ugovora o kupoprodaji, te je prema istome Općina Čavle postala stečajni vjerovnik,
- da je predloženim stečajnim planom predviđeno da će KF projekt d.o.o. u stečaju najkasnije u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti Stečajnog plana, isplatiti preostali dio kupoprodajne cijene zemljišta Općini Čavle u iznosu od 719.963,42 EUR-a , te da će se kamata u iznosu od 5.076.896,37 kn po istoj tražbini otpisati KF Projekt d.o.o.-u u stečaju,
- da će Općina Čavle po uplati ostatka kupoprodajne cijene izdati tabularnu izjavu,
- da je Općinsko vijeće Općine Čavle na sjednici održanoj dana 22.09.2022.g. dalo suglasnost na prijedlog Stečajnog plana Dužnika KF Projekt d.o.o. te na prijedlog ovog Sporazuma.

Sporazumne strane suglasno utvrđuju da osim pravnih poslova navedenih u stavku 1. ovog Sporazuma između istih nije na snazi bilo kakav drugi ugovor i/ili sporazum i/ili dodatak ugovoru i/ili sporazumu.

PREDMET SPORAZUMA

Članak 2.

Sporazumne strane suglasno utvrđuju da će izmjenama i dopunama UPU 4 Poslovne zone CERNIK K1, biti predviđena izgradnja prometnice, a čija trasa će se protezati preko dijela nekretnina u vlasništvu KF Projekta d.o.o. u stečaju (navedenih u članku 1. stavku 1. alineji 2. ovog Sporazuma), te preko dijela nekretnine koja je predmet kupoprodajnog ugovora (k.č. 1807/295, krnče, pašnjak, površine 21.707 m² upisana k.o. Cernik-Čavle).

Sporazumne strane suglasno utvrđuju da je u tijeku postupak parcelacije kojom će se nekretnine (iz prethodnog stavka ovoga članka) preko kojih prelazi trasa buduće prometnice parcelirati na način da, trasa odnosno dijelovi trase buduće prometnice postanu zasebne čestice. Trasa buduće prometnice je prikazana na prijedlogu parcelacije, koja prileži ovom Sporazumu i čini njegov sastavni dio.

Sporazumne strane se obvezuju odmah po uknjižbi prava vlasništva KF Projekt d.o.o.-a na k.č. 1807/295, krnče, pašnjak, površine 21.707 m² upisana k.o. Cernik-Čavle, predati nadležnim tijelima na provedbu parcelacijski elaborat iz prethodnog stavka ovoga članka, te se obvezuju u samom elaboratu dati sve potrebne suglasnosti da Općini Čavle pripadnu u vlasništvo bez naknade sve parcelirane čestice koje ulaze u trasu buduće prometnice. Ukoliko za prijenos prava vlasništva nad parceliranim česticama koje ulaze u trasu buduće prometnice ne bude dovoljna suglasnost sporazumnih strana dana u samom elaboratu, sporazumne strane se radi istoga obvezuju sklopiti i ovjeriti poseban ugovor (npr. Ugovor o prijenosu nekretnina u vlasništvo Općini Čavle bez naknade). Namjera i cilj sporazumnih strana jest da u končanici Općina Čavle postane vlasnik nekretnine tj. nekretnine koje se nalaze u trasi buduće prometnice, koja prometnica će biti predviđena izmjenama i dopunama UPU 4 Poslovne zone CERNIK K1.

Općina Čavle se obvezuje u roku od 5 (pet) godina od dana uknjižbe prava vlasništva na parceliranim česticama (kako je utvrđeno prethodnim stavkom ovoga članka) koje se nalaze u trasi buduće prometnice, provesti postupak izmjene i dopune UPU 4 Poslovne zone CERNIK K1, te izraditi cjelokupnu projektnu dokumentaciju za izgradnju predmetne prometnice. Troškove izrade projektne dokumentacije financirat će Općina Čavle.

Sporazumne strane utvrđuju kako postoji mogućnost da po izmjeni i dopuni UPU 4 Poslovne zone CERNIK K1, izgradnju predmetne prometnice, umjesto Općine Čavle, financira KF Projekt d.o.o. Postoji mogućnost da se Ugovorom utvrdi povrat dijela sredstava utrošenih za izgradnju prometnice ili djelomično prebijanje s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa u slučaju građenja građevine komunalne infrastrukture. U slučaju da KF Projekt d.o.o. u budućnosti izrazi namjeru da financira izgradnju predmetne prometnice, Općina Čavle će pokrenuti proceduru ispitivanja zakonskih i drugih uvjeta za takvu mogućnost financiranja, a ukoliko se utvrdi da su zakonski i dr. uvjeti ispunjeni, zatražiti će od Općinskog Vijeća suglasnost za sklapanje takvog pravnog posla.

Članak 3.

Ukoliko Općina Čavle ne ispuni obveze navedene u članku 2. stavku 4. ovog Sporazuma, u roku navedenom u članku 2. stavku 4. ovog Sporazuma, iste nekretnine postaju vlasništvo KF projekt d.o.o. ili će Općina Čavle isplatiti društvu KF projekt naknadu za te nekretnine u visini njihove tržišne vrijednosti u vrijeme raskida Ugovora o ustupanju nekretnina bez naknade.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 4.

Eventualne sporove koji mogu proizaći iz ovog Sporazuma – njegovog tumačenja i/ili izvršavanja – sporazumne strane će rješavati prvenstveno zajedničkim dogovorom u duhu dobrih običaja i poslovne etike, a ukoliko u tome ne uspiju, ugovaraju nadležnost suda u Zagrebu. Za sve odnose iz ovog Sporazuma i u svezi njih sporazumne strane prihvaćaju mjerodavnost hrvatskog prava.

Članak 5.

Ako se za bilo koju odredbu ovog Sporazuma konačno utvrdi da je nezakonita ili neprovediva takva odredba će biti izbačena iz sporazuma, pri čemu će ostatak sporazuma i dalje ostati na snazi, osim ako se time bitno ugrozi poslovna svrha ovog sporazuma, u kojem će slučaju sporazum biti odmah raskinut.

Članak 6.

Ovaj Sporazum sastavljen je u 4 (četiri) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka sporazumna strana dobiva 2 (dva).

Sporazumne strane potvrđuju da su ovaj sporazum pročitale i razumjele te ga u znak prihvata svih prava i obveza koja iz njega proizlaze, potpisuju po svojim ovlaštenim zastupnicima.

Ovaj Sporazum obvezuje ugovorne strane pod uvjetima koji moraju biti kumulativno ostvareni i to: da Općinsko Vijeće izda suglasnost na isti, da ugovorne strane potpišu isti, te da sud donese pravomoćnu odluku o potvrdi Stečajnog plana.

U Zagrebu, _____ 2022.g.

U Čavlima, _____ 2022.g.

KF PROJEKT u stečaju d.o.o.

Općina Čavle

Stečajni upravitelj

Načelnica

Biserka Šmit-Sabolić

Ivana Cvitan Polić, mag. cult.

KLASA:
URBROJ:

Temeljem odredbe članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 19. Statuta Općine Čavle (Službene novine PGŽ br. 20/14, 26/14, 27/15, 12/18, 41/18, Službene novine Općine Čavle 3/21, 12/21, - pročišćeni tekst Službene novine Općine Čavle 04/22), Općinsko vijeće Općine Čavle, na sjednici održanoj 22. rujna 2022. godine donosi

ODLUKU

I.

Općinsko vijeće daje suglasnost na Stečajni plan društva KF projekt d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Zagrebu, Fijanova 4A, OIB: 25363227993 koje zastupa stečajna upraviteljica Biserka Šmit-Sabolić koji plan će biti upućen Trgovačkom sudu u Zagrebu na raspravljanje.

II.

Općinsko vijeće ovlašćuje Općinsku načelnicu na potpisivanje Sporazuma o međusobnom uređenju odnosa s KF projekt d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Zagrebu, Fijanova 4A, OIB: 25363227993 koje zastupa stečajna upraviteljica Biserka Šmit-Sabolić, a koji Sporazum je sastavni dio ove Odluke.

III.

Ova Odluka stupa na snagu prvi dan od dana objave u Službenim novinama Općine Čavle.

Predsjednik Općinskog vijeća

Norbert Mavrinc

KLASA:

URBROJ:

Temeljem odredbe članka 19. Statuta Općine Čavle (Službene novine PGŽ br. 20/14, 26/14, 27/15, 12/18, 41/18 Službene novine Općine Čavle 3/21, 12/21, pročišćeni tekst 4/22), Općinsko vijeće Općine Čavle na sjednici održanoj 22. rujna 2022. godine donosi

O D L U K U

o davanju suglasnosti na stečajni plan KF d.o.o.

Predsjednik:
Norbert Mavrinac, v.r.