

STEČAJNI UPRAVITELJ
TOMISLAV ČOGA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
ZAGREB

POSLOVNI BROJ: St-1036/2015

DUŽNIK: SUNČANA STAZA ZAGREB d.o.o. u stečaju, OIB 45001876099, Zagreb, Jankomir 27

PREDMET: Očitovanje na podnesak razlučnog vjerovnika B.M.V. INŽENJERING d.o.o. od 22.01.2021.

Po prodaji nekretnine stečajnog dužnika na k.č.br. 17/222, dvorište Jankomir u pov. 6093 čm i k.č.br. 17/262 zgrada (hotel Holiday-Inn) Jankomir u pov. 3493 čm, ukupno 9.586 čm, upisane u z.k.ul.br.2028, k.o. 999901 Jankomir, kod z.k. odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu, koja nekretnina je unovčena elektroničkom javnom dražbom u postupku pred Financijskom agencijom za ukupno **20.805.000,00 kn** u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, razlučni vjerovnik B.M.V. INŽENJERING d.o.o., Zagreb (dalje: **razlučni vjerovnik**) prigovara obračunu troškova unovčenja podneskom od 22.01.2021. (dalje u tekstu: **Prigovor obračunu**), te sud zaključkom od 27.01.2021. nalaže stečajnom upravitelju pisano se očitovati na Prigovor obračunu.

Obračun troškova sačinjen je sukladno čl.254.st.3. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17, dalje: SZ), u stvarnoj visini. Obračun troškova unovčenja stečajni upravitelj je dostavio sudu 11.01.2021.

U nastavku stečajni upravitelj dostavlja očitovanje na Prigovor obračunu.

Općenito očitovanje na navode iz Prigovora obračunu, dakle ono očitovanje koje vrijedi za sve obračunate troškove:

1. Stečajni upravitelj prije svega ističe da temeljem čl.248. SZ **isključivo stečajni sudac** donosi rješenje o namirenju, odnosno odlučuje o opravdanosti pojedinih troškova. U tom smislu stečajni i/ili razlučni vjerovnici, odnosno skupština vjerovnika nije ovlaštena odlučivati ili raspravljati o troškovima koji se imaju podmiriti iz ostvarene cijene prilikom prodaje nekretnine stečajnog dužnika na kojoj postoji razlučno pravo. Navedeni stav je potvrdio Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u nekoliko odluka, uključujući i odluku broj PŽ-3972/2019.
2. Stečajni upravitelj ističe da razlučni vjerovnik u cijelosti zanemaruje objektivnu činjenicu da je stečajni upravitelj do nastanka posljedica pandemije redovito i u cijelosti **namirio sve operativne troškove**, odnosno obveze stečajne mase.

3. Odlukom Vlade Republike Hrvatske i kriznog stožera Civilne zaštite dana 20.03.2020. prekinuli smo sa poslovanjem u hotelu stečajnog dužnika (hotel Holiday, Zagreb, Jankomir 27), a zbog pandemije uzrokovane virusom.
4. Obračunati troškovi odnose se na razdoblje od 01.04.2020.
5. Svi obračunati troškovi koji podliježu obvezi plaćanja PDV-a prikazani su bez uračunatog PDV-a, jer će stečajni upravitelj po uplati troškova unovčenja i namirivanju troškova navedenih u obračunu platiti PDV, i odmah zatražiti povrat preplaćenog PDV-a. Takav način obračuna povoljniji je za razlučnog vjerovnika, te je nejasno zašto razlučni vjerovnik takvom načinu obračuna prigovara.
6. Dodatno se ističe da su razlučni vjerovnik i drugi vjerovnici ovlašteni donositi odluke o tijeku stečajnog postupka te su tijekom postupka bili ovlašteni naložiti stečajnom upravitelju da okonča sve sudske postupke, raskine ugovore s pružateljima usluga (uključujući električnu energiju, vodu, telekomunikacije usluge i dr.). Međutim, skupština vjerovnika u cilju očuvanja vrijednost stečajne mase i nastavka poslovanja nije donijela takvu odluku, što je rezultiralo predmetnim troškovima. Također se ističe da su razlučni vjerovnik i drugi stečajni vjerovnici bili redovito upoznati sa stanjem stečajne mase sukladno odredbama Stečajnog zakona te da nije bilo nikakvih prigovora sve do datuma izrade obračuna troškova unovčenja.

Očitovanje na navode iz Prigovora obračunu prema točkama obračuna, tj. vrsti troška:

- **Troškovi električne energije**

Troškovi električne energije obračunati su prema ispostavljenim računima, a koji su dostavljeni u prilogu obračuna. Obračunati troškovi električne energije iznose 59.298,86 kn za period od 01.04.2020. do kraja godine, za površinu nekretnine (hotela) od 12.558,32 m². Dakle, cca 7000 kn za površinu poda od 12.558 m², a što po kvadratnom metru iznosi 0,55 kn mjesečno.

Električna energija nam je bila potrebna i nakon prestanka poslovanja hotela jer su zaposlenici zaduženi za čuvanje hotela istu tu električnu energiju trebali za obilaske i kontrolu stanja same nekretnine, dakle za nužne radnje u čuvanju i osiguranju, kao i za minimalnu rasvjetu oko ulaza hotela i nužno funkcioniranje dojavnih i komunikacijskih sustava.

Na navode razlučnog vjerovnika da smo mogli umanjiti angažiranu snagu, a koja doprinosi iznosima računa, navodim da ugovorena snaga za nekretninu (hotel) iznosi 484 kW, da se radi o tzv. složenom priključku građevine na mrežu srednjeg napona jakosti 10 kV, te da nakon smanjenja angažirane snage ponovna naknada za priključenje kupca na distribucijsku mrežu Grada Zagreba iznosi 1.700,00 kn po kW + PDV. Nejasno je kakav bi interes razlučnog vjerovnika bio da se umanjí angažirana snaga za npr. 50 %, te da se zatim za priključenje/uvećanje te iste snage plati višestruko veći iznos, dakle $484 \text{ kW} / 2 = 242 \text{ kW}$, za čije bi ponovno uključenje bilo potrebno platiti $242 \text{ kW} \times 1.700,00 \text{ kn} = 411.400,00 \text{ kn} + \text{PDV}$. Jedinični iznos izračuna naknade javno je objavljen na stranicama hep.hr/ods/pristup-mrezi.

- **Voda i odvodnja**

Troškovi vode i odvodnje obračunati su prema ispostavljenim računima, a koji su dostavljeni u prilogu obračuna. Obračunati troškovi vode i odvodnje za period od 01.04.2020. do kraja godine iznose 13.136,02 kn, sve to za nekretninu koja ima 168 sanitarnih čvorova/kupaona, uz dva puknuća vodovodnih cijevi nakon potresa u Zagrebu, tijekom travnja i svibnja 2020. godine, a čijoj se sanaciji pristupilo hitno, te kojim računima za sanaciju razlučni vjerovnik ne prigovara.

Na navode razlučnog vjerovnika o naročito spornom računu u iznosu od 12.250,79 kn, ističem da je isti račun uvršten u obračun troškova sa iznosom od 11.663,02 kn (umanjeno za PDV koji je ovdje 13 % na dio računa), te da je taj naročito sporan račun u iznosu od 11.663,02 kn račun koji je drugačiji od ostalih obračunatih računa po **oznaci O** koju nosi na sebi, što označava da je riječ o računu koji je ispostavljen temeljem **Očit**anja brojila, dok svi ostali računi na sebi nose **oznaku P**, što označava da se radi o računima izdanim na temelju **Procjene** stanja brojila. Isto je životno i poznato svakome tko plaća račune na području Republike Hrvatske.

- **Troškovi telefona i interneta**

Troškovi telefona i interneta obračunati su prema ispostavljenim računima, a koji su dostavljeni u prilogu obračuna. Za nadzor i komunikaciju sa djelatnicima koji čuvaju nekretninu stečajnog dužnika neophodni su bili pristupi mobilnoj mreži i internetu, te je nejasno kakav način komunikacije je moguće uspostaviti bez pristupa mobilnoj mreži i internetu. Dalje, stečajni upravitelj je prilikom izbora ponuditelja usluga izabrao ugovore na 24 mjeseca, koji su najpovoljniji za korisnika, ali čiji penali za prijevremeni raskid iznose jednako kao i ugovorna obveza. Kada su ugovori sklapani krajem 2018. godine, stečajni upravitelj nije mogao pretpostaviti da će se dogoditi pandemija, pa je i ugovore sklopio na rok od 24 mjeseca.

- **Honorari, neto plaće, prijevoz, doprinosi i prirez**

U nekretnini stečajnog dužnika (hotelu) u razdoblju od 01.04.2020. do 15.09.2020. bilo je zaposleno 5 djelatnika na poslovima čuvanja i nadzora. Stečajni upravitelj je ostavio zaposlenih 5 djelatnika nakon prestanka poslovanja prema sljedećem izračunu:

Period od 01.04. do 15.09.2020.

Prosječan broj dana u mjesecu u naznačenom periodu = 30,5 dana.

Poslovi čuvanja su 24 sata dnevno.

Broj radnih sati mjesečno je 30,5 dana x 24 sata = 732 sata.

Broj potrebnih radnika je $732 / 160 = 4,575$ **radnika**.

Kako je sigurno i razlučnom vjerovniku poznato, a prema Zakonu o radu, broj radnih sati po djelatniku iznosi 160 sati mjesečno, a kako je nemoguće zaposliti 4,575 djelatnika, stečajni upravitelj ih je zaposlio 5 (slovima: pet).

Razlučnom je vjerovniku bilo poznato iz Izvješća stečajnog upravitelja objavljenih na e-Oglasnoj ploči suda, da je stečajni upravitelj odlučio zadržati 5 radnika, a kako bi osigurao nekretninu do prodaje i predaje u posjed. Tijekom travnja i svibnja 2020. godine, a nakon potresa u Zagrebu, dva smo puta imali puknuće vodovodnih cijevi u nekretnini stečajnog dužnika (nekretnina je izgrađena 1987.), a što su upravo primijetili djelatnici angažirani na čuvanju hotela. Navedena puknuća cijevi smo sanirali, računi za sanaciju puknuća su priloženi (troškovi održavanja, izvršene usluge), te tim računima razlučni vjerovnik ne prigovara. Nejasno je kako razlučni

vjerovnik smatra da bi se takva puknuća hitno sanirala bez prisutnih djelatnika koji čuvaju nekretninu i takva puknuća primijete.

Na navode da su djelatnicima zaposlenima na čuvanju nekretnine otkazani ugovori o radu 15.09.2020., a zbog nemogućnosti stečajnog upravitelja da osigura sredstva za isplatu plaća, te da slijedom toga potreba za istim tim djelatnicima/čuvarima nije postojala ni prije, ističem da je razlučni vjerovnik bio upoznat sa nemogućnošću stečajnog upravitelja da produži ugovore o radu zaposlenim čuvarima isključivo zbog nedostatka novaca, a ne zbog prestanka potrebe za djelatnicima. Nakon otkaza ugovora o radu čuvarima, stečajni upravitelj je nastavio redovito obilaziti nekretninu.

Dakle, razlučni vjerovnik nije imao ništa protiv da stečajni upravitelj osigura čuvarsku službu, već ima samo protiv činjenice da bi on trebao pokriti troškove takve čuvarske službe.

Sve ovdje navedeno odnosi se jednako i na troškove poreza, prireza, doprinosa i prijevoza koji terete neto plaće ili honorare djelatnika.

U prilogu izračuna troškova djelatnika stečajni upravitelj je dostavio sve JOPPD obrasce, za sve djelatnike i sve mjesece koji terete prodaju nekretnine.

- **Odvjetničke usluge**

U odnosu na odvjetničke troškove stečajni upravitelj ističe da su isti nastali uslijed radnji trećih strana, odnosno vjerovnika, te je stečajni dužnik imao obvezu aktivno sudjelovati u parničnim postupcima za koje je dobio sve potrebne suglasnosti skupštine vjerovnika društva i stečajnog suda.

Parnični postupak koji se vodio protiv stečajnog dužnika kao tuženika pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem P-371/2019 radi utvrđenja osporene tražbine u iznosu od 13.272.954,25 kn je pravomoćno okončan Rješenjem VTS-a broj Pž-5181/2020 od 14.12.2020. godine u korist stečajnog dužnika. Pravomoćnim okončanjem predmetnog postupka u korist stečajnog dužnika je u cijelosti osporena tražbina prijavljena od stečajnog vjerovnika SUNČANA STAZA d.o.o., Pula u iznosu od 13.272.954,25 HRK. Dodatno se ističe da je vrijednost predmeta spora određena od strane suda, odnosno od samog vjerovnika budući se VPS određuje u visini osporene tražbine.

Parnični postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem P-1739/2019 je pokrenut temeljem rješenja stečajnog suda a radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika. Naime, stečajni dužnik je ranije s bliskom osobom SUNČANA STAZA d.o.o. Pula sklopio dva sporazuma za vrijeme blokade poslovnih računa temeljem kojih je društvo SUNČANA STAZA d.o.o., Pula preuzelo na upravljanje cjelokupno poslovanje i imovinu stečajnog dužnika te priznalo nepostojeću zastarjelu novčanu tražbinu u iznosu od 13.272.954,25 HRK na štetu stečajnog dužnika i ostalih stečajnih vjerovnika. VPS u predmetnom parničnom postupku je određen od strane parničnog suda sukladno ZPP-u prema vrijednosti sporazuma te stečajni dužnik na isto nije imao utjecaja.

S odvjetnicima je temeljem ovlasti skupštine vjerovnika društva sklopljen ugovor o zastupanju u kojem je sukladno odvjetničkoj tarifi ugovoreno da se za svaku radnju

plaća 50% od propisane nagrade, a preostali iznos u slučaju pravomoćnog okončanja spora u korist stečajnog dužnika.

Budući da je parnični postupak pod brojem P-371/2019 pravomoćno okončan u korist stečajnog dužnika, odvjetnici su ostvarili pravo na nagradu sukladno ranije sklopljenom ugovoru o zastupanju.

Parnični postupak pod brojem P-1739/2019 je zaključen te se čeka objava prvostupanjske presude. U odnosu na navedeni postupak su obračunate nagrade sukladno ugovoru u iznosu od 50% kao dospjele, te je rezerviran preostali iznos budući da je postupak u tijeku te je s obzirom na sve okolnosti slučaja za očekivati da će biti okončan u korist stečajnog dužnika.

Dakle, svi parnični postupci su pokrenuti, odnosno punomoći izdane uz suglasnost skupštine vjerovnika te odobreni od stečajnog suca.

- **Arhiviranje poslovne dokumentacije**

Trošak arhiviranja poslovne dokumentacije obračunat je prema ispostavljenom računu. Postupak izbora arhivara poslovne dokumentacije zasnivao se na prikupljanju triju ponuda, i to od sljedećih društava:

1. Financijska agencija
2. Dokumenta d.o.o.
3. Pismohrana servis d.o.o.

Ponudene usluge arhiviranja su po dužnom metru arhive: FINA 10.900,00 kn za 30 godina, Dokumenta 1.950,00 kn za trajno čuvanje i Pismohrana servis 2.214,80 kn za trajno čuvanje.

Stečajni upravitelj je izabrao najpovoljniju ponudu.

Na navode razlučnog vjerovnika da je nejasno kakvu je to poslovnu dokumentaciju trebalo arhivirati, ističem da je obveza čuvanja poslovne dokumentacije uređena Zakonom o računovodstvu i Općim poreznim zakonom, a osim tih temeljnih propisa koji definiraju obvezu čuvanja i pohrane poslovne dokumentacije poduzetnika, i u nekim je podzakonskim aktima drugih zakona propisan rok čuvanja poslovnih isprava.

Ističem da je hotelsko poslovanje tip poslovanja u kojem se generira veliki broj računa (smještaj, konzumacija hrane i pića, najam dvorana, svadbe, konferencije i sl.) pa nije neobično izdavati i 300 računa dnevno na kapacitet od 160 hotelskih soba.

Jednako tako, ugostiteljstvo je tip poslovanja u kojem je fluktuacija radne snage velika, a radno-pravna dokumentacija se treba trajno čuvati.

Na navod razlučnog vjerovnika da se poslovna dokumentacija stečajnog dužnika mogla ostaviti u nekretnini stečajnog dužnika a koja je u e-dražbi prodana, navodim da nekretnina stečajnog dužnika nije opremljena adekvatnim prostorima za arhiviranje, te da nekretnina (hotel) nema potrebne dozvole za smještaj arhivske građe.

- **Rezervirani troškovi električne energije** (razdoblje od 01.01.2021 do 31.03.2021.)

Buduće troškove električne energije stečajni upravitelj je obračunao na temelju posljednja tri ispostavljena računa u 2020. godini, a koji su iznosili 7.884,38 kn, 7.303,50 kn i 7.080,67 kn, te je za prva tri mjeseca u 2021. godini uzeo predvidivi iznos od 7.000,00 kn mjesečno.

- **Rezervirani troškovi vode i odvodnje** (razdoblje od 01.01.2021 do 31.03.2021.)
Buduće troškove vode i odvodnje stečajni upravitelj je izračunao na temelju posljednja tri ispostavljena računa u 2020. godini, a koji su iznosili 11.663,02 kn, 282,50 kn i 282,50 kn, što prosječno na razini mjeseca iznosi 4.076,00 kn. Razlika između ispostavljenih računa temeljem procjene i temeljem očitavanja brojila objašnjena je naprijed.
- **Rezervirani troškovi odvjetničkih usluga**
Parnični postupak pod brojem P-1739/2019 je zaključen te se čeka objava prvostupanjske presude. U odnosu na navedeni postupak su obračunate nagrade sukladno ugovoru u iznosu od 50% kao dospjele, te je rezerviran preostali iznos budući da je postupak u tijeku te je s obzirom na sve okolnosti slučaja za očekivati da će biti okončan u korist stečajnog dužnika.

Slijedom svega naprijed navedenog, stečajni upravitelj predlaže stečajnom sudu da odbije prigovore razlučnog vjerovnika kao neosnovane te da donese rješenje o namirenju troškova unovčenja sukladno odredbama čl. 248. SZ temeljem vjerodostojne dokumentacije i stvarno nastalih troškova unovčenja.

Mjesto i datum
Zagreb, 01.02.2021.

Stečajni upravitelj
Tomislav Čoga