

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZADRU**  
Poslovni broj spisa: **2.St-181/2020**  
Dužnik: **VENDITA d.o.o., u stečaju, Sesvete**  
OIB: **91598506848**

Stečajnoj sutkinji:  
gđi. Ani Markač

Podnesak: Očitovanje stečajne upraviteljice na podnesak razlučnog vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak-HBOR od 30.11.2023.

Podneskom od 30.11.2023. razlučni vjerovnik Hrvatska banka za obnovu i razvitak, u daljnjem tekstu HBOR, uputio je prigovor kojim djelomično osporava obračunate direktne troškove koji terete prodaju nekretnine na kojoj je vjerovnik HBOR imao razlučno pravo jer smatra da dio tih troškova kao što su komunalna naknada, voda, superbrava i sl. trebaju biti pokriveni iz ostvarenih prihoda od zakupa djela predmetne nekretnine i da se ti troškovi ne mogu promatrati odvojeno od troškova te nekretnine te da bi upravo taj prihod od djela nekretnine trebao služiti da se u cijelosti zatvore troškovi te nekretnine.

Navodi razlučnog vjerovnika HBOR su u cijelosti neosnovani i protivni čl. 254 SZ i to kako slijedi:

Točni su navodi razlučnog vjerovnika da je ostvaren prihod od zakupa djela poslovnog prostora i to prizemlja i skladišnih prostorija u podrumu, ukupne površine 300,20 m<sup>2</sup>, koje je koristila tvrtka Bipa d.o.o. i plaćala naknadu za korištenje tog djela nekretnine u iznosu 6.000,00 Eur + PDV 1.500,00 Eur= 7.500,00 Eur mjesečno i u potpunosti je podmirila svoju obvezu od otvranja stečajnog postupka pa do prodaje, odnosno 10/2020-10/2023 ( ukupno 278.062,62 Eur/2.095.062,81 kn). Pored naknade za korištenje djela poslovnog prostora, Bipa d.o.o. je plaćala mjesečne režijske troškove za taj dio prostora direktno isporučiocima koji su joj ispostavljali mjesečne račune za komunalnu naknadu, pričuvu, vodu, odvoz smeća, električnu energiju, osiguranje i sl. i uredno i redovno ih sve podmirivala zaključno sa 10/2023 odnosno do prodaje, i za te mjesečne režijske troškove niti je terećen niti ih je plaćao stečajni dužnik. Daljnje korištenje tog djela prostora od 01.11.2023. je predmet dogovora Bipe d.o.o. i kupca, novog vlasnika i više nije u nadležnosti stečajnog dužnika i stečajne upraviteljice.

Drugi dio poslovnog prostora, etaža polukata u roh-bau, je fizički potpuno odvojena od dijela poslovnog prostora koji je koristila Bipa d.o.o., i ulaz u taj dio je kroz blindo vrata na stepeništu ulaza Poljana kneza Trpimira 5. Taj dio poslovnog prostora nije bio u nikakvom najmu ni zakupu i stečajni dužnik je za taj dio prostora bez obzira što nije bio u funkciji bio dužan plaćati mjesečne režijske troškove, komunalne naknade, pričuve, vode i koje su mu isporučioци tih usluga direktno fakturirali i koje je stečajna upraviteljica sve uredno podmirila zaključno s 10/2023 i koje je prikazala kao direktne troškove u svom podnesku od 08.11.2023. u iznosu 11.998,07 Eur/ 90.399,46 kn s napomenom da se odnose na dio poslovnog prostorai i za koje je dostavila svu dokumentaciju u podnescima objavljenim 16.11.2023.

Prema prethodnom obrazloženju, navodi razlučnog vjerovnika HBOR da bi se i ti direktni troškovi trebali podmiriti iz ostvarenog prihoda od dijela zakupa poslovnog prostora značilo bi pogodovanje razlučnom vjerovniku HBOR u odnosu na ostale vjerovnike stečajnog dužnika, jer bi se time neosnovano umanjila stečajna masa i protivno je čl. 254 st.3 SZ koji definira da je razlučni vjerovnik dužan trpjeti troškove unovčenja nekretnine na kojoj je imao razlučno pravo.

U odnosu na Obračun stanja tražbine koji je dostavio HBOR, za napomenuti je da mu je ista utvrđena u iznosu 2.180.850,15 EUR ( 16.431.615,43 kn). Kako je od prodaje nekretnine ostvarena kupovina manja od utvrđene tražbine razlučnog vjerovnika HBOR, nema uvjeta za primjenu čl. 252 SZ.

Slijedom podnesenog obrazloženja, stečajna upraviteljica predlaže stečajnoj sutkinji odbiti prigovor razlučnog vjerovnika HBOR kao neosnovan.

Stečajna upraviteljica:  
Ljiljana Poljanić, dipl.oec.