

Vjerovnik BIO LIKA d.o.o.
Zagrebačka ul. 9, Gračac
OIB: 67270580237

Gračac, 30. kolovoza 2023.

220 25-893/16

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Primljeno neposredno preko pošte (obično-preporučeno)
30.08.2023. god. u primjeraka sa
..... priloga i rubrika.
Pismeno stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.
Predano na poštu preporučeno dana 20.... god.
Plaćena pristojba ... TRGOVAČKI SUD U ZADRU
Nedostaje pristojba na: ST-893/2016
Primljene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.)
..... n/p stečajni sudac
..... n/p stečajni upravitelj
..... Potpis djelatnika:

Podnesak

Očitovanje vjerovnika BIO LIKA d.o.o., Zagrebačka ul. 9, Gračac, OIB: 67270580237 na odluke skupštine vjerovnika održane dana 21.08.2023.g. na Trgovačkom sudu u Zadru

Na predmetnoj skupštini vjerovnika vjerovnici su većinom glasova donijeli slijedeće odluke:

1. Prihvaća se ponuda Tome Delača vl. ugostiteljskog obrta ZAGI za zakup poslovnog prostora, motel LIČKI KROVOVI u Gračacu, na adresi Zagrebačka 9 sa pripadajućim zemljištem i parkingom odnosno oznaka kat. čest. 8207, zk. ul. 2909 k.o. Štikada (2.510,4 m2) čija ponuda zakupnine iznosi mjesečno 1.000,00 eura plus PDV na rok do unovčenja nekretnine, a koji ugovor bi počeo teći od 1. rujna 2023.
2. Ovlašćuje se stečajni upravitelj da angažira ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke radi procjeni tržišne vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika - Depadansa (katastarska čestica 6235/1 k.o. Štikada, GRAČAC, broj ZK uložka: 2051).
3. Unovčit će se nekretnina stečajnog dužnika oznake kat. čest. 6235/1, zk. ul. 2051 k.o. Štikada, GRAČAC, sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ 71/15, 104/17 i 36/22) tj. putem elektroničke javne dražbe koju provodi Financijska agencije, po cijeni koju utvrdi ovlašteni sudski vještak, a koja će se prodavati po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke, s time da će uplata kupovnine biti u roku 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi."

Vjerovnik BIO LIKA d.o.o., Zagrebačka ul. 9, Gračac, OIB: 67270580237 sa svojim pravom glasa od 22,66 % bio je protiv svih donešenih odluka koje dalje obrazlaže:

I. Odluka pod rednim brojem 1.

Vjerovnik BIO LIKA d.o.o. je u ovom slučaju i zakupopromac navedenog objekta u odluci, protivio se odluci iz slijedećih bitnih razloga:

1. Odluka je donešena preuranjeno,
2. Stečajni upravitelj je netransparentno proveo postupak prikupljanja ponuda za zakup prostora,
3. Provođenjem donešene odluke može nastati šteta ili nesaglediva šteta za zajmoprimca.

Ad 1) Da je odluka donešena preuranjeno obrazložiti će se u narednim podtočkama ovog podneska – očitovanja.

Ad 2) Zakupoprimac BIO LIKA d.o.o. je u legalnom, legitimnom i poštenom posjedu u svojstvu zakupoprimca temeljem Ugovora o najmu 01.12.2018. koji uredno ispunjava sve ugovorne obveze, a to su plaćanje najamnine i svih režijskih troškova (struja, voda, odvoz smeća, komunalna i vodna naknada ...) što je i sam stečajni upravitelj potvrdio na samoj skupštini vjerovnika. Zaključen Ugovor o najmu je zaključen sukladno odredbama Stečajnog zakona i produljivan je svakih 6 mjeseci. Zadnje produljenje isteklo je danom 30.06.2023.g. Stečajni upravitelj je putem e-maila pozivao zakupoprimca da dostavi ponudu za zakup koji više ne misli produžiti s njim iz razloga da se javljaju i drugi ponuđači, a kao glavni razlog takvom njegovom stavu naveo je ekonomski odnosno da je dotadašnji ugovorni odnos sa zakupoprimcem bio sklopljen na način i po cijeni čuvanja objekta odnosno očuvanja stečajne mase. Takav njegov poziv putem e-maila zakupoprimac je shvatio kao poziv na razgovor uz eventualnu promjenu uvjeta i cijene najma i napomenuo je u svom odgovoru da je suglasan sa korekcijom cijene na razinu prije korona krize. Stečajni upravitelj je na samoj skupštini vjerovnika to objavio kao ponudu BIO LIKA d.o.o. uz ponudu većinskog vjerovnika TOME DELAČA vl. ugost. obrta ZAGI, Gračac koji je ponudio dvostruko veći iznos uvećan za PDV.

Tu se vidi da stečajni upravitelj nije postupio u skladu sa svojim ovlastima a i obvezama, pa i prema zakupoprimcu. Naime, da bi došlo do promjene zakupoprimca stečajni upravitelj je trebao napraviti ekonomsku analizu sada komercijalne cijene zakupa navedenog prostora, na način:

- da je došlo do porasta cijena zakupa u makro i mikro okruženju i to potkrijepiti podacima državnog zavoda za statistiku (makro okruženje Republika Hrvatska, a mikro okruženje Općina Gračac),
- uključiti indekse porasta režijskih troškova, troškova života i sl.,
- navesti indeks inflacijskog porasta.

Uključujući te faktore, trebalo je formirati minimalnu početnu cijenu zakupa, te nakon toga predložiti skupštini vjerovnika da mu da suglasnost da objavi javni pozivni oglas za dostavu ponuda koje ne mogu biti ispod minimalne utvrđene početne cijene zakupa, što bi u punini dalo transparentnost njegovom stavu o definiranju novog zakupoprimca, a naravno uz veći prihod stečajnoj masi. Inače, da je stečajni upravitelj visinu tog zakupa 1.000,00 € + PDV ponudio dosadašnjem zakupoprimcu, što po zakonu nije morao, ali bi ga kao dobrog gospodarstvenika trebao obavezati moralno poslovni kodeks, dosadašnji odnosno sadašnji zakupoprimac bi prihvatio tu istu cijenu zakupa.

Nadalje, dosadašnji zakupoprimac je uložio značajna sredstva radi dovođenja objekta u funkciju, a u svrhu obavljanja djelatnosti cca 40.000,00 € kroz razna ulaganja (građevinska, sklopova i opreme za uspostavljanje funkcija režijskih usluga struje, vode, parkirnih mjesta, popravaka objekta, madraci (oprema interijera) i sl.). Ta ulaganje se u eventualnim daljnjim postupanjima mogu utvrditi vještačenjem na kojem će inzistirati dosadašnji i sadašnji zakupoprimac. Iz toga se implicira da dosadašnji i sadašnji zakupoprimac nema namjeru napustiti prostor zakupa, što potvrđuje i daljnjim plaćanjem zakupa temeljem faktičnog stanja do konačnog razrješenja.

Dokaz: uplata za 07/2023

Iz svega iznesenog pod ovom podtočkom je očita netransparentnost u sagledavanju problematike zakupa što je naprijed obrazloženo pa je naravno sumnja u transparentnost pa i doza tendencioznosti.

Ad 3) Što se tiče štete i nesagledive štete zakupoprimac napominje da je sve svoje obaveze izvršavao svo vrijeme zakupa uključujući inkriminirano vrijeme (vrijeme pandemije) kada je posao praktički stajao. S obzirom na, u prethodnoj podtočki opisano uložena sredstva, na nove ugovorene poslove za naredna tri mjeseca sa talijanskim tvrtkama koje izvođe radove na vjetroparkovima na području Like i Gračaca, očito je da bi nastala šteta ovom zakupoprimcu pa čak i do razmjera nesagledive.

U odnosu na sve izrečeno na točku 1. odluke skupštine vjerovnika, vjerovnik predlaže stečajnom sudu da pozove stečajnog upravitelja:

1. Da se suzdrži od novog sklapanja Ugovora o zakupu,
2. Da napravi novi prijedlog za skupštinu vjerovnika temeljem svih analiza iznesenih pod Ad 2) (str. 2. ovog podneska) i utvrdi minimalnu početnu cijenu, te nakon toga predloži skupštini vjerovnika odluku o suglasnosti za prikupljanje ponuda putem javnog poziva u sredstvima javnog priopćavanja ili na e-oglasnoj ploči trgovačkih sudova, što bi dalo zakonski ispunjen okvir i punu transparentnost tog postupka.

Jasno je iz svega, da podvučemo još jednom, da je ovako donešena odluka na skupštini vjerovnika preuranjena i netransparentna.

II. Odluke pod rednim brojem 2. i 3.

U odnosu na te odluke vjerovnik BIO LIKA d.o.o. ih također smatra preuranjenim i obrazlaže kako slijedi:

Vjerovnik ovim podneskom obavještava stečajni sud i stečajnog upravitelja da ima namjeru, putem stečajnog upravitelja, dostaviti zahtjev sudu za izradu stečajnog plana u ovom postupku. Vjerovnik BIO LIKA d.o.o. otkupio je tražbine četiri vjerovnika u 100%-tnom iznosu (jedino HEP ELEKTRA d.o.o. nije dostavio potvrdu koja će se dostaviti sudu). Preostala je tražbina Općine Gračac kojoj je isto ponuđen otkup tražbine u 100%-tnom iznosu, a za koju se čeka odluka općinskog vijeća na jednoj od narednih sjednica.

Dokaz: Dopis načelniku općine i predsjedniku općinskog vijeća

Također, nije otkupljena tražbina većinskog vjerovnika Tome Delača.

Otkupom tražbine Općine Gračac, vjerovnici u stečajnom postupku sa utvrđenim tražbinama ostali bi BIO LIKA d.o.o. i Tomo Delač.

U predloženom stečajnom planu vjerovnik BIO LIKA d.o.o. će predložiti isplatu i preostalog vjerovnika Tome Delača u 100%-tnom iznosu uz sve prethodno podmirene troškove stečajnog postupka. Naime, interes vjerovnika BIO LIKA d.o.o. proizlazi iz toga da se zadrži poslovni subjekt i djelatnost kroz stečajni plan (zato inzistira i dalje na zakupu) odnosno da se subjekt ne briše likvidacijskim stečajnim postupkom.

Dalje, što se tiče vjerovnika Tome Delača, postoji još jedan problem odnosno enigma.

Stečajni dužnik LIČKI KROVOVI d.d. u stečaju, dignuo je tužbu protiv Tome Delača (P-155/2009 Općinski sud u Gospiću), ovdje vjerovnika, koja je okončana presudom II. stupanjskog Županijskog suda u Karlovcu u korist Tome Delača (GŽ-1838/2014). Na tu presudu Županijskog suda u Karlovcu, dužnik Lički Krovovi d.d. izjavio je postupak revizije pred Vrhovnim sudom Republike Hrvatske. Taj postupak je prekinut iz razloga otvaranja stečajnog postupka odnosno remisornim vraćanjem od strane Vrhovnog suda Republike Hrvatske da stečajni upravitelj preuzme postupak kako bi se on mogao nastaviti na Vrhovnom sudu Republike Hrvatske. Stečajni upravitelj se oglašio na to i uz posebno traženje vjerovnika BIO LIKA d.o.o. da preuzme

postupak, a i to je vrlo nemušto pokušao obrazložiti na skupštini vjerovnika i to na potpuno neveziv način tako da je vjerovnik Ivica Beronić osporio tražbinu Tome Delača, te je kao osporavatelj upućen u parnicu u kojoj je odustao od tužbenog zahtjeva što je dovelo do „pravomoćnog“ utvrđenja tražbine Tome Delača. Bez obzira na te činjenice, revizijski postupak nije okončan, pa su iz tog razloga prijedlozi za ovakve odluke i donošenje odluka, po nama, preuranjene.

A što opet implicira nedosljednost i netransparentnost u vršenju svoje dužnosti samog stečajnog upravitelja, pa i na kraju, kako je i ranije navedeno i pod točkom I. za odluku pod rednim brojem 1., tendencioznost.

Naime, i hipotetski, u nastavljenom postupku revizije moglo bi se dogoditi da LIČKI KROVOVI d.d. u stečaju uspiju, te bi tada na ovakav način i postupanje stečajnog upravitelja, utvrđena tražbina vjerovnika Tome Delača bila upitna i pitanje je da li bi uopće egzistirala, što bi vrlo bitno utjecalo, po svemu iznesenom, na strukturu vjerovnika u stečajnom postupku, a samim time i na način odlučivanja.

Nadalje, u vezi s time postoje stavovi Vrhovnog suda Republike Hrvatske i Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske da se imovina odnosno nekretnine ne unovčavaju dok se ne okončaju postupci na Vrhovnom sudu Republike Hrvatske, a koji izravno utječu na prodaju nekretnina, a nadalje i na namirenje vjerovnika iz te prodaje.

Vjerovnik BIO LIKA d.o.o. na samom ročištu – skupštini vjerovnika nije postavio zahtjev temeljem čl. 108. Stečajnog zakona za ukidanje svih skupštinskih odluka kojima se usput i protivio, iz razloga jer su bili procesno formalno pravno ispunjeni uvjeti za donošenje odluka, što je stečajna sutkinja korektno konstatirala u samom zapisniku, a i iz razloga što bi taj zahtjev vjerojatno bio odbijen, pa žalbama vjerovnika bi se otvorio novi sudski proces, te bi također bila zaustavljena prodaja nekretnina bar na određeno vrijeme. Bez obzira na to, vjerovnik BIO LIKA d.o.o. će se žaliti na donešeno rješenje o prodaji temeljem ovih odluka, što će također dovesti do istog efekta.

Iz svega iznesenog pod točkama I. i II. stečajni vjerovnik BIO LIKA d.o.o. predlaže da stečajni sudac i u odnosu na točku II. (na točku I. je predložena odluka) donese adekvatnu odluku i uputu stečajnom upravitelju, a u skladu sa odredbama Stečajnog zakona.

Za vjerovnika BIO LIKA d.o.o.

Direktor

Ivica Beronić

BIO LIKA d.o.o.
za ugostiteljske usluge
Zagrebačka ulica 9, 23440 Gračac
OIB 67270580237