

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
ZAGREBAČKA ULICA 2
31000 OSIJEK

Na broj: St-793/2019

STEČAJNI DUŽNIK: PUPA d.o.o. u stečaju Slavonski Brod, Nikole Zrinskog 44,
OIB: 35206273148,

ZAKUPNIK: KAIROS – U.G.T. d.o.o., OIB: 61984575531, Slavonski Brod,
Ljudevita Gaja 27

po punomoćniku Ivanu Rački iz OD Rački i kolege j.t.d. Zagreb,
Vlaška 50A/4

RADI: otvaranja stečaja

PODNEŠAK ZAKUPNIKA
s prijedlogom radi sazivanja skupštine vjerovnika

1. Pred naslovnim sudom u tijeku je stečajni postupak nad dužnikom PUPA d.o.o. u stečaju pod gore navedenim brojem.

Dokaz: uvid u spis

2. Sukladno odluci vjerovnika na skupštini vjerovnika hotel je dan u zakup, o čemu je zaključen i ugovor o zakupu poslovnog prostora od 2. travnja 2021. zakupnik KAIROS – U.G.T. d.o.o.

Zakupnik obavještava naslovni sud da se našao u vrlo nepovoljnom položaju, a dovedeno je u pitanje poslovanje i rad više od 20 zaposlenika. Zakupnik sve svoje obveze izvršava, stečajna masa uprihodila je mjesečne zakupnine, zadržana je djelatnost, nekretnina se održava, plaćaju se režije i očuvana je vrijednost predmetne nekretnine. Alternativa tome bila je napuštanje djelatnosti, zatvaranje zgrade, troškovi režija, troškovi održavanja i konačno vjerojatno propadanje nekretnine do zaključenja prodaje.

3. Nakon što je izvršio uvid u spis, zakupnik uočava da je sud donio rješenje o dosudi, a na koje rješenje je uložena žalba. Također, na ranije rješenje o dosudi je uložena prijedlog za dopuštenje revizije, a koliko je zakupnik upoznat i ustavna tužba.

Uz navedeno, unutar objekta zakupa nalaze se i pokretnine koje čine izlučno pravo tri izlučna vjerovnika. Iznošenjem navedenih pokretnina prestaje i mogućnost vršenja hotelijerske djelatnosti. Ovdje treba dodati i da su pojedini kupci u svojoj žalbi isticali da su bili u zabludi glede pokretnina; a što može imati posljedice na daljnji tijek ovog stečajnog postupka.

Slijedom navedenog, zakupnik ima želju i namjeru nastaviti izvršavati ugovor o zakupu, sve sukladno ugovoru i odluci vjerovnika. Međutim, kako je navedeno zakupnik obavlja djelatnost hotela, a opće je poznato da u navedenoj djelatnosti se rezervacije vrše unaprijed. Zakupnik sada već ima rezervirane termine do kraja 2023. kao i u 2024.g. Nadalje zakupnik ima više od 20 zaposlenika koji imaju svoja prava koja proizlaze iz Zakona o radu: godišnji odmor, otkazni rok, otpremnina i dr. Nadalje izlučni vjerovnici postavljaju zahtjeve za preuzimanjem pokretnina koje čine izlučno pravo što će onemogućiti konzumaciju ugovora o zakupu.

Dakle, u ovakvoj situaciji neizvjesnosti gdje jedna odluka Visokog trgovačkog suda, Vrhovnog suda ili Ustavnog suda može sve naknadne odluke poništiti, a nije poznato na koji rok će zakup još trajati, Zakupnik se nalazi u vrlo otežavajućem položaju.

Zakupnik je sa stečajnim dužnikom ugovorio zakup do prodaje predmetne nekretnine, s tim da se prodajom smatra upis novog vlasnika u zemljišne knjige, a sve uz otkazni rok od 60 dana.

Poziva se stoga naslovni sud kod svake daljnje odluke voditi računa o postojanju ugovora o zakupu te činjenici da je u interesu vjerovnika da se zakup održi sve dok se sudski postupci povezani s predmetnim stečajem dovrše.

Također, poziva se naslovni sud kod donošenja zaključka o predaji u posjed predmetne nekretnine voditi računa da je nekretnina u zakupu uz otkazni rok te voditi računa da unutar nekretnine se nalaze pokretnine koje čine izlučno pravo.

U Zagrebu, 22.9.2023.

Izlučni vjerovnici po punomoćniku