

U Zagrebu, 3. travnja 2020. godine

Immobiliare Jurić d.o.o.

Jačkovinski klanac 73

10000 Zagreb

Predmet: Poslovni prostor Ozaljska; odgovor na Vaš dopis od 1. travnja 2020. godine

Poštovani,

potvrđujemo primitak vašeg dopisa od 1. travnja 2020. godine upućenog elektroničkom poštom od strane Odvjetničkog društva Stipe Grubišić i partneri. Kod toga, molimo da svaku buduću elektroničku komunikaciju upućujete na email adresu Željka Vuka, direktora Stoma Medical d.o.o. (zvuk@stoma-medical.hr) uz kopiju na adresu sinisa.pavlovic@pp-law.hr, a komunikaciju klasičnom poštom na adresu Stoma Medical uz naznaku: Na pažnju: Željko Vuk, direktor.

Navedenim dopisom, uz navođenje vašeg, uglavnom subjektivnog i pogrešnog, viđenja okolnosti u ovoj stvari, pozivate nas da u roku od 8 dana od dostave dopisa ispraznimo predmetni poslovni prostor od osoba i stvari, te predamo u posjed vlasniku Immobiliare Jurić d.o.o., a pod prijetnjom poduzimanja adekvatnih i primjerenih mjera radi ispraznjenja prostora i ukidanja opskrbe energentima kako ne bi nastali daljnji režijski troškovi i šteta zbog neplaćanja zakupnine predmetnog poslovnog prostora.

U odgovoru na vaš predmetni dopis, molimo da primite na znanje da, suprotno svemu navedenom u vašem gore navedenom dopisu, odgovornost za cijeli problem nije ni u kojem slučaju na Stoma Medical d.o.o. već upravo na Immobiliare Jurić d.o.o. i to u cijelosti. Kako bi se na bilo koji način izbjeglo svaki mogući nesporazum, ponavljamo još jednom:

1. Na strani Stoma Medical d.o.o. nikada nije bilo sporno plaćanje zakupnine i pripadajućih troškova korištenja prostora. Stoma Medical d.o.o. koristi predmetni poslovni prostor od 2003. godine, prvo kao podzakupnik, a od 2008. godine kao zakupnik i sve svoje obveze prema zakupodavcu podmirivao je uredno i pravovremeno te namjerava tako nastaviti u buduću. Dodatno, tijekom svih tih godina Stoma Medical

d.o.o., u dogovoru sa i uz suglasnost Ljubljanske banke d.d. Glavna filijala Zagreb kao zakupodavca, uložio je u uređenje i održavanje predmetnog prostora te u infrastrukturu potrebnu za korištenje poslovnog prostora značajna materijalna i financijska sredstva.

Ono što jest **sporno jesu odnosi između Immobiliare Jurić d.o.o. i Ljubljanske banke d.d. Glavna filijala Zagreb odnosno vlasništvo nad predmetnim poslovnim prostorom.** Kako je već mnogo puta rečeno, Stoma Medical d.o.o. ne može i neće presuđivati tko je u tim odnosima u pravu, a tko ne.

Poznato vam je da Stoma Medical d.o.o., kao zakupnik predmetnog poslovnog prostora, ima sklopljen ugovor o zakupu s Ljubljanske banke d.d. Glavna filijala Zagreb te ne može ni s kim drugim, pa ni s Immobiliare Jurić d.o.o., za isti prostor, sklopiti drugi ugovor o zakupu dok postojeći ugovor o zakupu ne prestane sporazumom svih zainteresiranih ili na drugi, zakonom dopušteni način odnosno dok budući zakupodavac (Immobiliare Jurić ili bilo tko treći) valjano i zakonito stekne samostalni i posredni posjed poslovnog prostora.

2. Podsjećamo da smo od prvog dana kada su nam pristupili pravni zastupnici Immobiliare Jurić d.o.o. izrazili spremnost da se problem riješi uz uvažavanje interesa svih zainteresiranih ali istovremeno i ukazali da Immobiliare Jurić d.o.o. problem treba i mora primarno rješavati s Ljubljanskom bankom d.d. Glavna filijala Zagreb koja nam je predmetni prostor dala u zakup temeljem ugovora o zakupu koji neprekidno traje od 3. listopada 2008. godine.

U skladu s tim organizirali smo 27. veljače 2020. godine i trostrani sastanak (Immobiliare Jurić d.o.o. – Ljubljanska banka d.d. – Stoma Medical d.o.o.) na kojem su upravo pravni zastupnici Immobiliare Jurić d.o.o. odbili svaki pokušaj razgovora usmjeren na mirno rješenje spora.

Čak i nakon toga, Stoma Medical d.o.o. je nastavio s razgovorima nastojeći i dalje postići mirno rješenje spora, posebno stalno ukazujući da je potrebno riješiti odnose na relaciji Immobiliare Jurić d.o.o. i Ljubljanska banka d.d. Glavna filijala Zagreb (vlasništvo, posjed, opskrba električnom energijom, komunalne usluge...) pa makar i samo na tehničkoj razini, do postizanja konačnog rješenja temeljem mjerodavnih propisa.

3. Navod u predmetnom dopisu da je Immobiliare Jurić d.o.o. kao, kako navodite, „novi vlasnik“, temeljem članka 30. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, stupio u položaj zakupodavca, pobijamo u cijelosti kao pogrešan i kao rezultat elementarnog nerazumijevanja članka 30. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Ipak, kad bi predmetni navod i bio ispravan (a nije), postavlja se pitanje zašto Immobiliare Jurić d.o.o., ako je zaista stupio na mjesto zakupodavca u postojećem ugovoru o zakupu, inzistira na sklapanju novog ugovora o zakupu? Drugim riječima, kada bi navod da je došlo do prijenosa postojećeg ugovora o zakupu na Immobiliare

Jurić d.o.o. kao (novog) zakupodavca bio ispravan i istinit (a nije), postojeći ugovor o zakupu bio bi na snazi do 1. listopada 2023. godine, a pod uvjetima i odredbama iz samog ugovora o zakupu sklopljenog između Stoma Medical i Ljubljanske banke. Nikakav novi ugovor o zakupu između Immobiliare Jurić d.o.o. kao zakupodavca i Stoma Medical d.o.o. ne bi bio potreban niti moguć bez obostrane suglasnosti zakupodavca i zakupnika.

4. Isto tako, pobijamo u cijelosti navod da iz vašeg citiranog dopisa da je „predmetna nekretnina predana (je) u posjed trgovačkom društvu Immobiliare Jurić d.o.o.“. Primopredajni zapisnik sastavljen dana 07. veljače 2020. godine između Konstruktor-Inženjering d.d. u stečaju i Immobiliare Jurić d.o.o. javno je dostupan na e-oglasnoj ploči na poveznici <https://e-oglasna.pravosudje.hr/objave/dokument/c70491a8-06f7-4a78-a9c3-c67b70112371/preuzimanje>. Iz primopredajnog zapisnika vidljivo je da je stečajni upravitelj Konstruktor-Inženjering d.d. u stečaju prenio na Immobiliare Jurić d.o.o. posjed „prostorija koje nisu u zakupu“, a prostorije koje su u zakupu taksativno su popisane (list 2. Primopredajnog zapisnika). U navedenom popisu nije naveden zakupni odnos sa Stoma Medical d.o.o. Ovo je ispravno i zakonito jer Stoma Medical d.o.o. nikada nije zasnovao zakupni odnos s Konstruktor-Inženjering d.d. (u stečaju) već s Ljubljanskom bankom d.d. Glavna filijala Zagreb. Prema navodima Ljubljanske banke d.d. Glavna filijala Zagreb, Konstruktor-inženjering d.d. u stečaju nikada nije stekao ni vlasništvo ni posjed nad predmetnim poslovnim prostorom pa ni vlasništvo ni posjed nije ni mogao prenijeti na bilo koga (uključujući i Immobiliare Jurić d.o.o.).

Prema tvrdnjama Ljubljanska banka d.d. Glavna filijala Zagreb, pravo vlasništva nad predmetnim poslovnim prostorom, po propisima na snazi prije 1990. godine, stekla je Ljubljanska banka d.d. Glavna filijala Zagreb.

Neposredni i nesamostalni posjed predmetnog poslovnog prostora od 2003. godine (dakle, 5 godina prije sklapanja sada važećeg ugovora o zakupu) Stoma Medical d.o.o. stekao je kao podzakupnik od Ljubljanske banke d.d. Glavna filijala Zagreb.

5. Immobiliare Jurić d.o.o. uporno postupa zavaravajuće i protivno načelu savjesnosti i poštenja.

Primjerice, Immobiliare Jurić d.o.o. nameće potpis novog ugovora o zakupu istovremeno deklarativno jamčeći za Stoma Medical d.o.o. nepromijenjene uvjete najma u odnosu na postojeće iz ugovora s Ljubljanskom bankom, ali istovremeno uporno inzistira na ugovornim odredbama koji su u potpunoj suprotnosti s odredbama i uvjetima iz postojećeg ugovora o zakupu. Time Immobiliare Jurić d.o.o. uporno pokušava ishoditi povećanje iznosa zakupnine, uvesti značajne dodatne financijske obveze za zakupnika s osnove nepostojećeg „održavanja“, steći nepripadna financijska i nefinancijska sredstva osiguranja, skratiti preostali rok zakupa s najmanje gotovo 3 godine na samo 6 mjeseci i dr.

Kršenje načela savjesnosti i poštenja i pokušaji zavaravajućeg postupanja vidljivi su i iz zatrpavanja ispravama koje nisu ni u kakvoj vezi s predmetnim poslovnim prostorom kao i pokušaja da se te iste isprave prikažu kao valjane isprave o prijenosu opskrbe električnom energijom za predmetni poslovni prostor. Nakon što je Stoma Medical d.o.o. na to upozorio, Immobiliare Jurić d.o.o. ni njegovi pravni zastupnici nisu smatrali potrebnim čak niti ispričati se.

6. U pogledu ugovora o korištenju mreže koji je Immobiliare Jurić d.o.o. sklopio 16.03.2020. s HEP-ODS obaviješteni smo da je isti osporen od strane Ljubljanske banke d.d. Glavna filijala Zagreb kao zakupodavca iz važećeg ugovora o zakupu, a zbog navodnih protupravnosti sadržanih u samom ugovoru s HEP-ODS i postupku sklapanja ugovora. O tome smo vas korektno obavijestili po saznanju.
7. U pogledu prijenosa drugih komunalija (osim električne energije), sada po prvi puta navodite da se oko istoga vodi postupci pri Vodovod i odvodnja d.o.o. i Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. iako smo do sada od vas primali uvjeravanja da te prijenose možemo očekivati svaki čas. Koliko iz navoda u predmetnom dopisu možemo razumjeti, ti postupci očigledno, ni nakon mjesec dana nisu okončani jer da jesu predmnijevamo da biste to potkrijepili odgovarajućim ispravama.
8. Immobiliare Jurić d.o.o. je više puta i detaljno upoznat da je Stoma Medical d.o.o. zakupnik te nesamostalni i neposredni posjednik predmetnog prostora i to temeljem ugovora o zakupu sklopljenog s Ljubljanska banka d.d. Glavna filijala Zagreb kao zakupodavcem te samostalnim i posrednim posjednikom te isto tako više puta upućen na to da sve svoje eventualne zahtjeve mora uputiti na Ljubljansku banku d.d. Glavna filijala Zagreb kao posrednog posjednika.

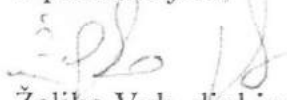
U skladu s tim, **Stoma Medical d.o.o. odbija u cijelosti zahtjev za predaju predmetnog poslovnog prostora u posjed Immobiliare Jurić d.o.o. i još jednom imenuje Ljubljansku banku d.d. Glavna filijala Zagreb kao posrednoga samostalnog posjednika čiju višu vlast priznaje i iz čijega posjeda izvodi svoj posjed**, a temeljem odredbi članka 163. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a **posebno članka 163. stavak 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima**.

9. U pogledu navoda da će Immobilirae Jurić d.o.o. „biti primoran poduzeti adekvatne i primjerene mjere radi ispražnjenja prostora, ali i ukinuti opskrbu energentima“ posebno **molimo primite na znanje** kako slijedi:
 - (i) Immobiliare Jurić d.o.o. slobodan je poduzeti svaku radnju, akciju ili mjeru koju smatra primjernom ali samo i jedino u skladu sa zakonom i propisima. U tom smislu prijetnje nezakonitim i protupravnim postupanjem nisu samo nepotrebne i beskorisne već su i nedopuštene. Držimo da bi bilo puno korisnije da Immobiliare Jurić d.o.o. prestane s prijetnjama, zavaravanjima,

pritislima i sl. postupcima i to i takvo postupanje zamijeni konstruktivnim radnjama prema svima zainteresiranim.

- (ii) **Svako eventualno smetanje posjeda predmetnog poslovnog prostora od strane Immobiliare Jurić d.o.o., a posebno bilo kakvo uskrata ili ometanje opskrbe električnom energijom, vodom i/ili drugom komunalnim uslugama potrebnim za poslovanje u predmetnom poslovnom prostoru ili ma koja radnja koja ometa ili onemogućuje poslovanje Stoma Medical d.o.o. ili na bilo koji način izaziva neugodnosti ili eventualnu štetu za Stoma Medical d.o.o., njegove kupce, zaposlenike i druge osobe, može izazvati i izazvat će reakciju Stoma Medical d.o.o. u skladu sa zakonom i propisima, uključujući i svaku dopuštenu samopomoć.**
- (iii) **Posebno se još jednom upozorava Immobiliare Jurić d.o.o. da Stoma Medical d.o.o. u predmetnom poslovnom prostoru obavlja djelatnost maloprodaje medicinskih proizvoda koja činjenica ima ne samo poslovni već i javnozdravstveni značaj, a posebno u situaciji nastupa više sile zbog epidemije korona virusa i jakog potresa u Zagrebu.** U tom smislu molimo primite na znanje da svako eventualno smetanje posjeda od strane Immobiliare Jurić d.o.o. može dovesti ne samo do štete za Stoma Medical d.o.o. već posljedično može imati i vrlo neugodne posljedice za Immobiliare Jurić d.o.o. i njegove odgovorne osobe uključujući i potencijalne kaznene, prekršajne, administrativne i civilne sankcije.
- (iv) U pogledu plaćanja **potrošnje električne energije, vode, odvodnje i drugih komunalnih usluga, spremni smo, kako smo to i predlagali u niz navrata, bez odlaganja u cijelosti podmiriti sve troškove izazvane poslovanjem Stoma Medical d.o.o. u predmetnom poslovnom prostoru ili s tim u vezi, a prema stvarnoj potrošnji i temeljem računa dobavljača, nakon primitka fakture izdane od Immobiliare Jurić d.o.o. ili Ljubljanska banka d.d. Glavna filijala Zagreb, s priloženom kopijom računa dobavljača usluga i izravnim plaćanjem u korist računa dobavljača usluga.** U tom smislu vas pozivamo da nam odmah dostavite ovdje navedenu dokumentaciju radi plaćanja.

S poštovanjem,


Željko Vuk, dipl.ing.
Stoma medical d.o.o.
F. Folnegovića 1 c
Zagreb

1

Emailom na sgrubisic@odgip.hr i AR-poštom

Kopija na znanje: Ljubljanska banka d.d. Glavna filijala Zagreb