



Varaždin, 15. veljače 2022.

**TRGOVAČKI SUD
U SPLITU**

Posl.br.: St-526/2019

DUŽNIK: ACCRA d.o.o. u stečaju, OIB: 82434971257, Luka II br. 1, Duće, kojeg zastupa stečajni upravitelj Josip Hrga, Split, Bihaćka 15/III, OIB: 15662494844

**PODNEŠAK ZAKUPOPRIMCA
– VIVITA d.o.o.**

I/ Stečajni vjerovnik, trgovačko društvo VIVITA d.o.o. sklopilo je sa stečajnim dužnikom Ugovor o zakupu poslovnog prostora, i to 1093/10820 dijela čest. zem. 135/93 koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom poslovno – skladišnog prostora smještenog u PR (prizemlju), označen broj 1, ukupne neto površine 1089,33 m², ZU 1110 k.o. Kamen, te suvlasnički dio 656/1542 dijela cjeline čest. zem. 135/2 ZU 1281 k.o. Kamen u naravi pristupni plato za potrebe navedenog poslovno-skladišnog prostora te cijelu čest. zem. 135/10 ZU 1283 k.o. Kamen. Zakupnina za navedene nekretnine ugovorena je u iznosu od 20.000,00 kn mjesečno uvećano za PDV.

Sukladno odredbama sklopljenog ugovora, kao i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, zakupodavac je taj koji je dužan održavati poslovni prostor u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom. Njegovi su i svi troškovi održavanja i dovođenja poslovnog prostora u navedeno stanje – nužni troškovi.

II/ Slijedom prethodno navedenog, a obzirom da je trgovačko društvo VIVITA d.o.o. poduzelo određene troškove na ime dovođenja prostora u stanje pogodno za obavljanje ugovorene djelatnosti, ovim podneskom predlaže se donijeti odluku o izvršenju međusobne kompenzacije sljedećih potraživanja:

1. potraživanja stečajnog dužnika prema trgovačkom društvu VIVITA d.o.o., Varaždin (Grad Varaždin) Dragutina Rakovca 3, OIB: 27910579204 s osnova zakupnina



temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenog dana 26. svibnja 2021. u iznosu od 75.000,00 kn sa PDV-om i

2. potraživanja trgovačkog društva VIVITA d.o.o., Varaždin (Grad Varaždin) Dragutina Rakovca 3, OIB: 27910579204 s osnova nužnih troškova ulaganja u predmetni poslovni prostor u vlasništvu zakupodavca ACCRA d.o.o. u stečaju u iznosu od 66.253,75 kn.

III/ Naime, trgovačko društva VIVITA d.o.o., Varaždin (Grad Varaždin) Dragutina Rakovca 3, OIB: 27910579204, kao zakupoprimalac, poduzelo je određene radove u odnosu na predmetni poslovni prostor:

- popravak hladnjača – iznos od 10.027,50 kn (Račun br 28-001-9 od 20.08.2021. g.)
- popravak hladnjača – iznos od 42.446,25 kn (Račun broj 27-001-9 od 15.08.2021.g.)
- sanacija krovišta zbog prokišnjavanja, demontaža nožnih slavina, demontaža, dobava i montaža rasvjetnih tijela - iznos od 13.780,00 kn (Račun broj 107- 2021 od 29.06.2021.)

Osim navedenog, zakupoprimalac je izvršio i daljnje radove vezene uz bojanje podova, panela i zidova – za što je i ranije dostavljen dokaz u vidu računa za obavljene usluge u iznosu od 42.800,00 kn (Račun br. 106-2021 od 29.06.2021.), međutim za potrebe vršenja kompenzacije uzeti će se u obzir samo nužni troškovi.

Napominje se da gore opisani troškovi predstavljaju nužne troškove za dovođenje poslovnog prostora u stanje pogodno za održavanje djelatnosti zakupoprimalca, a radi čega je i predmetni ugovor o zakupu sklopljen. Riječ je o izdacima kojima je poslovna djelatnost u okviru navedenog prostora dovedena u zakonom propisane uvjete.

Naime, prema inspekcijskom pregledu izvršenom od strane veterinarske inspekcije predmetni poslovni prostor nije udovoljavao minimalnim uvjetima za zadržavanje veterinarskog broja (dozvole za poslovanje sa mesom, ribom i namirnicama životinjskog porijekla) za ACCRA d.o.o. Posljedično, veterinarska inspekcija zabranila je poslovanje koristeći predmetni skladišni prostor sve do otklanjanja utvrđenih nedostataka tj. dovođenja prostora u okvire minimalnih tehničkih uvjeta za obavljanje djelatnosti.

Dokaz:

- Račun br. 28-001-9 od 15.08.2021.(dostavljeno)
- Račun br. 28-001-9 od 20.08.2021.(dostavljeno)
- Račun br. 107-2021 od 29.06.2021.(dostavljeno)



IV/ U trenutku kada je ACCRA d.o.o. izgubila veterinarski broj, u zakupu predmetnog prostora nalazilo se društvo Mlija d.o.o., odnosno temeljem ugovora o podzakupu podzakupnik – trgovačko društvo VIVITA d.o.o.

Obzirom na detektirane probleme u predmetnom inspekcijskom nadzoru, te daljnju nemogućnost korištenja prostora, u dogovoru sa stečajnim upraviteljem VIVITA d.o.o. kao budući zakupoprimac, te potencijalni vlasnik prostora, potpisala je dana 10. svibnja 2021. ugovor o zakupu poslovnog prostora sa ACCRA d.o.o., te izvršila ulaganja u sam objekt, i to isključivo u cilju osiguravanja uvjeta za ishođenje veterinarskog broja radi mogućnosti obavljanja poslovne djelatnosti - poslovanje s namirnicama životinjskog porijekla osnovna je poslovna djelatnost društva VIVITA d.o.o.

Radilo se o nedostacima koje je bilo potrebno otkloniti pod prijetnjom trajne zabrane obavljanja djelatnosti zakupoprimalca u predmetnom poslovnom prostoru.

Dogovor između VIVITA-e i stečajnog upravitelja ACCRA-e bio je da će se vrijednost ulaganja kompenzirati sa iznosima zakupnine.

Osnovna ulaganja u prvoj fazi bila su:

1. Pražnjenje i odvoz na otpad 6 kamiona smeća u koje je bilo u vlasništvu Accre d.o.o.
2. Čišćenje i dezinsekcija prostora od uginulih glodavaca i ostale gamadi
3. Farbanje svih zidova zbog plijesni i prljavštine na većem dijelu hale
4. Sanacija svih podova na cjelokupnoj kvadraturi hale jer su bili oljušteni
5. Farbanje fasade na zgradi jer je bila derutna
6. Adaptacija vanjskih zidova garderobe i wc prostora jer su bili probušeni i oljušteni
7. Adaptacija unutarnjih zidova wc-a i garderobe jer su od vlage bili truli.
8. Adaptacija unutarnjih i vanjskih zidova uredskih prostora

Napominje se da za točke 1., 2., 3., 4., 6. i 7. postoje fotografije koje je u zapisniku uložio veterinarski inspektor u okviru provedenog inspekcijskog nadzora.

Nakon obavljenih radova od točke 1. do točke 8., inspektorat je bio obaviješten, te je odobren privremeni broj, odnosno privremena dozvola za rad.

Sve to vrijeme je Vivita d.o.o. bila zakupoprimac na osnovu ugovora o zakupu potpisanog 10. svibnja 2021. sa stečajnim upraviteljem Accra d.o.o. Dana 26. svibnja 2021. sa stečajnim upraviteljem Accra d.o.o. potpisan je novi ugovor o zakupu sa povećanim iznosom zakupnine, budući da je Vivita d.o.o. ugovorila podzakup za predmetni prostor, te je tako ugovoren i već iznos zakupnine. U prisustvu svjedoka potpisana je samo zadnja stranica ugovora, a sve ostalo



je ostalo istovjetno kao i na prvom ugovoru potpisanom 10. svibnja 2021. - dakle osim povećanje zakupnine.

Osnovni preduvjet za potpisivanje ugovora od strane Vivita d.o.o. jer bio da ugovor bude isti kao što je bio i u vrijeme kad je Vivita d.o.o. bila u podzakupu – dakle, da Accra d.o.o. snosi sve troškove održavanja poslovnog prostora i sanacija komora u slučaju kvara, sve budući da je stanje prostora i komora bilo iznimno loše, te je za vrijeme podzakupa u više navrata dolazilo do popravaka kompresora i punjenja plina koji je konstantno curio. Upravo zbog navedenih razloga Vivita d.o.o. je početkom svibnja 2021. morala iseliti i sklopiti ugovor o zakupu sa tvrtkom Trast d.o.o. u Splitu, jer u postojećim komorama i hali nije bilo osnovnih uvjeta za rad, dakle iseljenje je bilo potrebno da ne propadne sva roba koja je trebala biti hladena. Od 01. lipnja 2021 do 30. kolovoza 2021. komore su se kvarile nekoliko puta. Napominje se da je rad komore najnužniji element koji treba sanirati u roku od 24 sata jer se unutar navedenih komora nalazila roba u velikoj vrijednosti koja bi mogla propasti u roku od 36 sati od prestanka hlađenja, budući da bi se ista rastopila ili pokvarila.

Dakle, budući da je osnovni predmet zakupa bila hladnjača, odnosno sedam komora, u kojim se nalazila roba u vlasništvu zakupoprimalca i pozakupoprimalca, zakupoprimalac je u više navrata usmeno i pismeno obavještavao stečajnog upravitelja prilikom svakog kvara komore.

Svaka intervencija koju je imala Vivita d.o.o. kao zakupoprimalac, nakon prijave kvara stečajnom upravitelju, odnosno zakupodavcu rezultirala je određenim nužnim troškom bez kojeg svrha najma ne bi postojala.

Osobito, u vrijeme ljetnih mjeseci kada su vanjske temperature znatno više, a oprema koja je stara i neodržavana morala raditi gotovo neprestano kako bi održavala potrebnu temperaturu, što je dovodilo do novih kvarova i nedostataka koje je bilo nužno otkloniti za nastavak rada komora, odnosno za održavanje ugovora o zakupu.

Nužni nedostaci koji su nastali, odnosili su se na prestanak rada agregata, odnosno nemogućnost postizanja adekvatne temperature u komorama, puknuće spojeva i puštanje plina u komorama, nemogućnost otvaranja vrata komora, kvar rasvjetnih tijela u komorama koja su se raspala od vlage i starosti upravo u drugom mjesecu najma, kao i prokišnjavanje krova, neispravnost i pucanje cijevi slavina i odvoda, itd.

Radilo se o nedostacima koje je bilo potrebno otkloniti jer bi u suprotnom sva tamo uskladištena roba unutar roka od 24 sata propala, sve zbog kvara komora koje su bile osnovni dio zakupa, te u kojima se nalazilo 95% robe. Kvar na gotovo svim slavinama i sanitarnim prostorima, bilo je nužno otkloniti jer u suprotnom se ne mogu obavljati osnovne fiziološke potrebe zaposlenika, odnosno ne može se provoditi higijena koja je



nužna za nastavak rada u poslovanju sa hranom i to prema standardima definiranim zakonom i međunarodnim pravom.

Dakle, svakako je riječ o nužnim izdacima bez kojih poslovni prostor uopće ne bi bio uporabljiv.

Dokaz:

- Račun br. 28-001-9 od 15.08.2021.
- Račun br. 28-001-9 od 20.08.2021.
- Račun br. 107-2021 od 29.06.2021.

V/ Sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora upravo je zakupodavac taj koji je dužan održavati poslovni prostor u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom. Njegovi su i svi troškovi održavanja i dovođenja poslovnog prostora u navedeno stanje.

Nužni troškovi koje zakupoprimac poduzme o vlastitom trošku u svakom slučaju padaju na teret zakupodavca. Pritom se napominje da su prema aktualnom stavu sudske prakse nužni oni troškovi koji su potrebni za održanje stvari i bez kojih bi stvar potpuno ili djelomično propala. Nastavno, bez poduzimanja prethodno navedenih troškova predmetni poslovni prostor propao bi, a zasigurno se u istome ne bi mogla obavljati djelatnost predviđena ugovorom o zakupu.

Predmetni troškovi, dakle, nisu troškovi tekućeg održavanja koje bi bio dužan snositi zakupoprimac, već je upravo riječ o nužnim troškovima na nadoknadu kojih zakupoprimca ovlašćuje samo zakon.

Nadalje, napominje se da je podmirivanjem prethodno opisanih troškova prouzročena šteta u imovini zakupoprimca. Isti je zbog nedostataka na zakupljenoj stvari bio primoran poduzeti opisane financijske izdatke, te tako umanjiti svoju imovinu, i to sve u cilju sprečavanja nastanka veće štete – propasti ukupno uskladištene robe zakupoprimca i podzakupoprimca predmetnog poslovnog prostora.

Nastavno troškovi koje je poduzeo zakupoprimac svakako su nužni, budući da predstavljaju preduvjet funkcionalnosti zakupljenog prostora, te osiguranja kontrolnog veterinarskog broja objekta. Kao takvi imaju se nadoknaditi od strane zakupodavca. Zaključno, napominje se da su ukupni troškovi od početka zakupnog odnosa, a vezani za dobivanje veterinarskog broja, te daljnji troškovi ostvareni za vrijeme predmetnog odnosa višestruko veći od tražbine koju ACCRA d.o.o. ima prema VIVITI d.o.o.



VI/ Slijedom navedenog, predlaže se skupštini vjerovnika da odluči o prijeboju dijela potraživanja stečajnog dužnika s osnova dospjelih zakupnika prema trgovačkom društvu VIVITA d.o.o. (75.000,00 kn) s protutražbinom trgovačkog društva VIVITA d.o.o. s osnova nužnih troškova učinjenih za poslovni prostor u vlasništvu stečajnog dužnika (66.253,75 kn).

Za VIVITA d.o.o., punomoćnica
Jasmina Tot Solina, odvjetnica