

BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju
OIB:30689118861

U Splitu, 21.10.2021.

PREDMET: Očitovanje na podnesak razlučnog vjerovnika

Dana 14.listopada 2021.godine, na e-oglasnoj ploči suda objavljen je podnesak razlučnog vjerovnika gđin. Tomo Roščić.

U odnosu na navedeno mogu se očitovati slijedeće:

- Dana 01.srpnja 2021.godine, putem e-komunikacije, objavljen je dostavljeni obračun troškova nastalih u svezi unovčenja nekretnine na adresi Slavićeva 15, Split.*
- Dana 30.kolovoza 2021. godine održano je ročište radi utvrđivanja troškova i razdiobe kupovine, na kojem ročištu je punomoćnica razlučnog vjerovnika Martina Radić Šunjić zatražila dopunu direktnih troškova, dok je indirektne troškove priznala u cijelosti.*
- Dana 13.rujna 2021.godine dostavila sam dopis sa dopunom obračuna direktnih troškova punomoćnici razlučnog vjerovnika putem e-maila. Punomoćnica me telefonski obavijestila da je na putu te da će po povratku u Split izvršiti pregled obračuna i dostavljene dokumentacije i povratno me obavijestiti o istom.*
- Dana 23.rujna 2021.godine zaprimila sam mail poruku odvjetnice punomoćnice razlučnog vjerovnika kojom potvrđuje da su svi računi u redu, da o navedenom mogu obavijestiti sutkinju te da će troškove podmiriti razlučni vjerovnik.*
- Sukladno navedenom dana 24.rujna 2021.godine dostavila sam podnesak sudu sa dopunom obračuna direktnih troškova te mail porukom punomoćnice sve kako bi sutkinja mogla zakazati novo ročište za razdiobu kupovine, a novo ročište za razdiobu kupovine je zakazano za dan 21.listopada 2021.godine.*

Sada nakon svih gore obavljenih radnji i izjave punomoćnice razlučnog vjerovnika, razlučni vjerovnik dostavlja novi podnesak kojim se protivi obračunu troškova u cijelosti pa kako bi se razjasnila cjelokupna situacija mogu rekapitulirati tijek samog postupka.

- 1. Nakon otvaranja stečajnog postupka izvršila sam sa ranijim zakonskim zastupnikom pregled nekretnine u Slavićevoj ulici 15 te utvrdila da se radi o nekretnini u prizemlju 1 i 2, koja je sagrađena rou bau, da je samo jedan prostor uređen i da je za istog sklopljen ugovor o zakupu sa društvom Metronet komunikacije d.o.o. Zagreb.*
- 2. Na navedenoj nekretnini je upisano založno pravo u korist vjerovnika Adriatic Assets d.o.o. te sam u rujnu 2018.godine prilikom obilaska iste nekretnine sa predstavnicima stečajnog i razlučnog vjerovnika utvrdila da je prostor preuređen, i da se u njemu obavlja djelatnost pružanja usluga smještaja. Djelatnica koja je bila na radnom mjestu na recepciji pozvala je gđin. Dragan Jurišić koji je osobno pristupio u prostor te nas obavijestio da se prostor koristi legalno jer da za isti društvo Affectus d.o.o. ima Ugovor o zakupu. Dana 12.rujna 2018. godine gđin. Dragan Jurišić, prokurista društva, je zajedno sa svojom suprugom Fanitom Jurišić, koja je bila zakonska zastupnica društva, pristupio u moj ured te dostavio preslike Ugovora o zakupu*

sklopljene između društva AFFECTUS d.o.o., OIB: 68713174070, i Božen – Co d.o.o. 15.01.2013.godine na rok od 15 godina odnosno do 2028.godine.

- 3. Pregledom ugovora je utvrđeno da je zakupnik bio ovlašten nekretninu dati u podzakup te da može vršiti ulaganja bez odobrenja zakupodavca.*
- 4. Sukladno odluci vjerovnika dana 08.03.2019. godine uputila sam poziv društvu Affectus d.o.o. kojim se otkazuje Ugovora o zakupu sklopljen 2013.godine te pozvala na predaju istog. Dana 23.travnja 2019.godine gdja. Jadranka Boban, koja je tada bila zakonska zastupnica, dostavila je odgovor kojim me obavijestila da je društvo Affectus d.o.o. sklopilo ugovor o podzakupu sa društvom Split Luxury Rooms d.o.o. OIB: 33002804211, te da ne prihvaća otkaz Ugovora o zakupu sve do 2028.godine. Ujedno me obavijestila i o činjenici da je zakupoprimac u pregovorima za otkup potraživanje od Hypo banke odnosno Adriatic Assets d.o.o.*
- 5. Dana 29.svibnja 2019.godine sklopljen je ugovor o djelomičnoj cesiji između razlučnog i stečajnog vjerovnika Adriatic Assets d.o.o. i društva Urban Room d.o.o. OIB: 99395856344, kojim se založno pravo na nekretninama etaža E-29, E-30, E-31, E-58 ustupa novom vjerovniku Urban Room d.o.o. o čemu su me osobno obavijestili i kontaktirali gdja. i gđin. Jurišić koji su i bili povezani sa navedenim društvom i to kao raniji osnivači i zakonski zastupnici, pa se iz tog razloga nije nastavilo s postupkom radi predaje prostora vlasniku stečajnom dužniku.*
- 6. Komunikacija i prepiska vezana uz plaćanje dijela obveza koji su se odnosili na navedene prostore, vršila se telefonskim putem i putem maila sa gdja. Fanitom Jurišić, na način da se dio troškova podmirio direktnom uplatom u korist pružatelja usluga. Isto tako zakupoprimac je preuzeo dio obveza i to upravo plaćanje komunalne i vodne naknade kao i pričuve o čemu me pismeno obavijestio tako da je u obračunu direktnih troškova za pričuvu obračunata sama 2016. i 2017.godina, a za komunalnu i vodnu naknadu je obračunat trošak zaključno s mjesecom lipanj 2019. jer je nakon toga obveza skinuta sa stečajnog dužnika, o čemu je i Grad Split donio rješenja koja sam dostavila u dopuni obračuna troškova.*
- 7. U odnosu na navode gđin. Rošić Tomo, OIB: 42246156055, koji su navedeni u podnesku od 13.listopada 2021.godine, smatram da je isti bio detaljno upoznat sa zakupom i poslovanjem jer je od 2014.godine u radnom odnosu u društvu Affectus d.o.o., da je zastupao društvo Split Luxury Rooms do 27.rujna 2019 godine, upravo u vrijeme kada su vršene preinake i ulaganja u prostor te obavljanje djelatnosti*
- 8. Društvo Split Luxury Rooms d.o.o., OIB:33002804211, je pripojeno društvu Urban rooms d.o.o. 11.listopada 2019.godine, a dana 10.06.2020.godine je sklopljen Ugovor cesiji između založnog vjerovnika Urban Rooms d.o.o. sa gđin. Tomo Rošić te Aneks ugovora o cesiji od 29.01.2021. kojim je izvršen prijenos založnog prava sa Urban rooms d.o.o. na novog založnog vjerovnika Tomo Rošić.*

Dakle, razlučni vjerovnik Rošić Tomo bio je zakonski zastupnik društva Split Luxury Rooms, na kojoj funkciji je bio do 27.09.2019. godine, pa je stoga morao znati da nije plaćao račune iako je u prostoru obavljana djelatnost, a to upravo iz razloga što je korespondencija vođena sa gđjom. Fanitom Jurišić.

Troškovi električne energije i troškovi vode ne terete razlučnog vjerovnika u cijelosti jer se radi o zajedničkom vodu – mjerilu na kojem su spojeni i korisnici prostora navedeni na str. 3 dopune obračuna troškova (za vodu prodavaonica Tommy, Amadeus, HT, a za struju još i prostor koji je u zakupu A1) pa se obračun provodi na način da se terećenje vrši prema korisnoj površini po m2, te se prosječni trošak množi sa kvadratima. Obračun i umanjenje za pripadajući dio troškova iskazan u tablici obračuna gdje pregled po godinama umanjen za dio troškova koji su prefakturirani na ostale korisnike.

Navedeni način obračuna egzistirao je prije otvaranja stečajnog postupka te je isti način obračuna nastavljen i u stečajnom postupku.

Dio obveza s osnova utroška vode u iznosu od 13.373,69 kn je uplaćen direktno u korist Vodovoda o čemu je gdja. Fanita Jurišić dostavila uplatnice te je za navedeni iznos umanjen ukupni trošak vode. (str. 6 dopune)

U odnosu na izjavu razlučnog vjerovnika da su i predmetne nekretnine ostvarivale prihod u vidu zakupnine u tijeku stečaja, te da su predmetni troškovi trebali biti podmireni iz tog prihoda, mogu se očitovati da je prema Ugovoru sklopljenom 2013.godine konstatirano da je zakupnina plaćena u cijelosti prilikom zaključenja ugovora zaključno s mjesecom siječanj 2028.godine, što znači da je sve već bilo ugovoreno prije otvaranja stečaja koji je otvoren u siječnju 2016.godine i navedena zakupnina ne čini stečajnu masu.

Stečajna upraviteljica nije pokretala postupke zbog pripadajućeg iznosa troškova upravo iz razloga što je bila u stalnom kontaktu sa gđom. i gđinom Jurišić koji su bili poveznica u cijelom postupku preuzimanja potraživanja.

Što se tiče plaćanja obveza, kako navodi razlučni vjerovnik da nije vidljivo tko je vršio plaćanje, nije mi jasno što nije vidljivo jer sam u dopuni detaljno popisala sve troškove prema brojevima računa a koji su evidentirani i na konto karticama koje su vjerodostojne isprave. Na istim karticama su evidentirane i uplate prema datumima plaćanja koja su provedena sa žiro računa stečajnog dužnika. Kao što sam ranije navela u 2020.godini je uplatu 13.373,69 kn provedena od strane trećih osoba što je evidentirano na konto kartici dobavljača Vodovod i kanalizacija d.o.o. i to kao vodovod preuzimanje budući da je dug platila treća osoba, tako da su i navedene uplate uredno evidentirane na konto kartici.

Što se tiče indirektnog troška mogu istaći da je na prethodnom ročištu punomoćnica navedeni trošak priznala u cijelosti, ali u odnosu na upite se mogu dodatno očitovati kako slijedi:

U rješenju o otvaranju stečajnog postupka navedene su sve nekretnine na kojima je upisano vlasništvo stečajnog dužnika, ali već u izvješću o gospodarskom položaju dužnika za izvještajno ročište je navedeno da se radi dijelom o nekretninama koje su prije stečaja prodane trećim osobama ali iste nisu na vrijeme izvršile prijenos vlasništva te su banka i Ministarstvo financija upisale hipoteku i pokrenule ovršne postupke, ali u stvarnosti takve nekretnine ne čine stečajnu masu te su njihovi vlasnici dostavili obavijest o izlučnom pravu. Na svim ostalim nekretninama koje su vlasništvo stečajnog dužnika je upisano založno pravo u korist Hypo Leasing Kroatien, Habduca, Jatre, RH MF Porezne uprave a svi razlučni vjerovnici su dostavili obavijest o razlučnom pravu.

U popisu predmeta stečajne mase iskazane su nekretnine prema knjigovodstvenom stanju u iznosu od 29.589.054,46 kn koje se sastoji od:

<i>Konto 600 - proizvodnja u tijeku</i>	<i>11.539.835,37 kn</i>
<i>- Podstrana zemlja i komunalije</i>	<i>1.318.043,40 kn</i>
<i>- Slavićeva 2</i>	<i>75.950,00 kn</i>
<i>- Kopilica zemlja i priprema</i>	<i>10.145.841,97 kn</i>
<i>Konto 630 - Gotovi proizvodi</i>	<i>18.049.219,09 kn</i>
<i>- Žnjan - građevni dio</i>	<i>1.055.559,60 kn</i>
<i>- Radoševac - građevni dio</i>	<i>58.183,63 kn</i>
<i>- Pazdigrad građevni dio</i>	<i>2.179.502,57 kn</i>

- Slavićeva građevni dio	10.517.767,11 kn
- Slavićeva zgrada i komun.	2.757.320,96 kn
- Pazdigrad	656.385,80 kn
- Radoševac	120.762,14 kn
- Žnjan - 1	98.186,88 kn
- Žnjan - 3	605.550,40 kn

Gore navedeni podaci su knjigovodstveni podaci o stanju imovine a već iz pregleda koji se iskazuje za nekretninu u Slavićevoj ulici vidljivo je da knjigovodstvena vrijednost ne prikazuju pravo stanje jer su iskazani u ukupnom iznosu od 13.275.477,65 kn a vrijednost koja je iskazana prema procjeni sudskog vještaka iznosi 4.301.000,00 kn.

Netočan je navod razlučnog vjerovnika da su u pregledu cijena uzete manje vrijednosti nego što nekretnine vrijede jer su uzete vrijednosti prema do tada provedenim procjenama vještaka u ovršni postupcima.

Kao što sam ranije navela na svim nekretninama je bilo upisano založno pravo, a u tijeku stečajnog postupka je kod nekih nekretnina založno pravo preneseno na drugog vjerovnika dok će se na dijelu nekretnina koje je otkupio založni vjerovnik sada pok. Ivan Pulić provesti brisanje budući da je vjerovnik dostavio brisovnicu. Brisanje zaloga još nije evidentirano u zkul. a odnosi se na parkirna mjesta i jedan stan na Žnjanu te dio nekretnine u Podstrani, za koje nekretnine su provedene procjene te su iste iskazane u tablici u podnesku – obračunu troškova od 30.06.2021.

I nadalje ostaju založni vjerovnici upisani na ostalim nekretninama za koje je u tablici također iskazana procijenjena vrijednost.

U odnosu na prigovor vezan uz pripadajući iznos ostalih troškova koji su iskazani u ukupno iznosu od 150.000,00 kn, navedeno je da su to troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali ili će nastati u stečajnom postupku a sastoje se od troškova vođenja poslovnih knjiga, troškova pripreme za arhiviranje dokumentacije, troškova platnog prometa, trošak javnog bilježnika, trošak kancelarijskog materijala, trošak izrade pečata, trošak poštarine te drugi sitni troškovi.

Ovi troškovi su predviđeni u iznosu od 150.000,00 kn iz razloga što su stvarni troškovi nastali do dana 30.lipnja 2021.godine iznosili 126.383,88 kn pa je za pretpostaviti da će se isti povećati za minimalno 24.000,00 kn.

Troškovi koji su obuhvaćeni su:

- Trošak banke	6.328,25 kn
- Trošak knjig.usluga	78.200,00 kn
- Trošak arhiviranja	9.400,00 kn
- Tr.odvj.- jav.bilježnika	5.040,39 kn
- Trošak Fine	4.490,00 kn
- Trošak izrade pečata	155,00 kn
- Trošak HP i drugi sitni tr.	4.120,00 kn
- <u>Trošak kanc.mat.</u>	<u>18.650,24 kn</u>
Ukupno	126.383,88 kn

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.