

**TRGOVAČKI SUD
U
ZAGREBU**

STEČAJNI DUŽNIK: SUNČANA STAZA ZAGREB d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jankomir 27, OIB: 45001876099

VJEROVNIK-RAZLUČNI VJEROVNIK:

B.M.V. INŽENJERING d.o.o., Zavrtnica 17, Zagreb, OIB: 51473089399, zastupano po predsjedniku uprave Vidi Kristiću, OIB: 70328969625, Suđurađ, Dubrovnik, Pod Križem 1, članu uprave Matku Kristiću, OIB: 18938140121, Zagreb, Grašćica 2/J, članu uprave Dubravki Maletić, OIB: 62229573597, Zagreb, Prisavlje 8, prokuristici Dubravki Kristić, OIB: 11650857969, Zagreb, Grašćica 2J te punomoćniku odvjetniku Igoru Svilaru iz Zagreba, Gredička 23; OIB: 30118864939, **kao novi vjerovnik-razlučni vjerovnik umjesto dosadašnjeg vjerovnika-razlučnog vjerovnika BANKA KOVANICA d.d.**, Varaždin, Petra Preradovića 29, OIB: 33039197637 i **dosadašnjeg vjerovnika-razlučnog vjerovnika ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d.**, Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320

**PODNEŠAK VJEROVNIKA
KAO KUPCA I RAZLUČNOG VJEROVNIKA**

trostruko

U rubriciranom predmetu vjerovnik-razlučni vjerovnik i kao kupac nekretnine stečajnog dužnika obraća se Naslovnom sudu, sukladno zaključku od 18.01.2021. godine, vezano uz izračun osiguranih tražbina te obračun troškova unovčenja i prijedlog za diobu kupovnine od prodaje k.č.br. 17/222, dvorište Jankomir u pov. 6093 čm i k.č.br. 17/262 zgrada (hotel Holiday-Inn) Jankomir u pov. 3493 čm, ukupno 9.586 čm, upisane u z.k.ul.br.2028, k.o. 999901 Jankomir, kod z.k. odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu, koja nekretnina je unovčena elektroničkom javnom dražbom u postupku pred Financijskom agencijom za ukupno 20.805.000,00 kn u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi i to ponudom od strane upravo ovdje vjerovnika-razlučnog vjerovnika, te se ovim putem vjerovnik-razlučni vjerovnik očituje na predmetni obračun i prijedlog stečajnog upravitelja, s time da se očituje i na podnesak stečajnog upravitelja dostavljen razlučnom vjerovniku 22.01.2021. godine, kako slijedi:

Vjerovnik-razlučni vjerovnik ne prigovara izračunu osigurane tražbine.

Vjerovnik-razlučni vjerovnik prigovara obračunu troškova i prijedlogu diobe kupovnine budući da smatra da su troškovi obračunati po stečajnom upravitelju previsoki i neosnovani u određenim stavkama u odnosu na koje je evidentno da se radi o troškovima koji nisu obračunati vodeći računa o ekonomičnosti i smanjenju troškova odnosno izbjegavanju nepotrebnih troškova odnosno u odnosu na koje stečajni upravitelj nije u razdoblju nakon 20.03.2020. godine kad je hotel prestao s radom otkazane nepotrebne usluge, a prvenstveno vjerovnik osporava iznose i opravdanost odvjetničkih troškova i arhiviranja dokumentacije koji iznose zajedno cca 760.000 kuna. Vjerovnik će ovdje navesti troškove koje osporava i čijem obračunu prigovara a kako su isti navedeni u obračunu stečajnog upravitelja:

a. Dospjeli troškovi koji izravno terete prodanu nekretninu

(Svi troškovi koji izravno terete prodanu nekretninu odnose se na razdoblje od 01.04.2020. do 31.12.2020.)

- Troškovi električne energije 59.298,86 kn
S obzirom da je stečajni upravitelj u uvodu svog obračuna troškova naveo da hotel ne radi od 20.03.2020. i da se u razdoblju zatvaranja hotela poduzelo sve da se otkažu nepotrebni troškovi i smanje isti, onda je nejasno kako su troškovi električne energije za 9 mjeseci cca 60.000 kuna, a da u tom razdoblju hotel nije radio znači da nije bilo odnosno nije trebalo biti troška struje osim za nužno funkcioniranje određenih uređaja pa je upitna opravdanost takvog troška odnosno vjerovnik smatra da stečajni upravitelj nije poduzeo potrebne radnje u cilju smanjenja obveza stečajne mase.
- Voda i odvodnja 13.163,02 kn
S obzirom da je stečajni upravitelj u uvodu svog obračuna troškova naveo da hotel ne radi od 20.03.2020. i da se u razdoblju zatvaranja hotela poduzelo sve da se otkažu nepotrebni troškovi i smanje isti, onda je nejasno kako su troškovi vode i odvodnje za 9 mjeseci cca 20.000 kuna, a da u tom razdoblju hotel nije radio znači da nije bilo odnosno nije trebalo biti troška vode i odvodnje osim za nužno funkcioniranje pa je upitna opravdanost takvog troška odnosno vjerovnik smatra da stečajni upravitelj nije poduzeo potrebne radnje u cilju smanjenja obveza stečajne mase. Dodatno, vjerovnik ističe da je naročito sporan račun na 12.250,79 kuna budući da se radi o nerazmjerno visokom iznosu u odnosu na preostalo razdoblje.
- UKUPNO SPORNO: 72.461,88 kn

b. Dospjeli troškovi koji razmjerno terete prodanu nekretninu

- Troškovi telefona i interneta 23.158,45 kn
S obzirom da je stečajni upravitelj u uvodu svog obračuna troškova naveo da hotel ne radi od 20.03.2020. i da se u razdoblju zatvaranja hotela poduzelo sve da se otkažu nepotrebni troškovi i smanje isti, onda je nejasno kako su troškovi telefona i interneta za 9 mjeseci cca 23.000 kuna, a da u tom razdoblju hotel nije radio znači da nije bilo odnosno nije trebalo biti troška telefona i interneta osim za nužno funkcioniranje pa je upitna opravdanost takvog troška odnosno vjerovnik smatra da stečajni upravitelj nije poduzeo potrebne radnje u cilju smanjenja obveza stečajne mase. Također, nejasno je zašto se nije smanjio račun Hrvatskog telekoma po kojem tarifa iznosi 960,00 kuna mjesečno u razdoblju u kojem hotel ne radi te po kojem računu se u rujnu napravio trošak dodatne usluge od 1.120,00 kuna + PDV. Isto stvar je i računima A1 po kojima se plaća 2.000,00 kuna * PDV mjesečno a ne koriste se ni telefon ni internet.
- Honorari i drugi dohodak 31.789,22 kn
Vjerovnik smatra da je ova stavka troškova vrlo općenito i paušalno napisana i mora se pojasniti o čemu se radi i dokumentirati.
- Odvjetničke usluge 366.952,50 kn
Razlučni vjerovnik osporava ovaj trošak za odvjetničke usluge jer se po mišljenju razlučnog vjerovnika radi prvenstveno o trošku odnosno radnjama koje nisu vezane uz redovno poslovanje stečajnog dužnika te su trebale biti odobrene od strane odbora vjerovnika odnosno ovdje razlučnog vjerovnika, a što razlučni vjerovnik nema saznanja da je ishođeno, a prema računima je očito da je stečajni upravitelj zaključio i ugovor s dobavljačem koji nije dostavljen s računom. S druge strane, riječ je o sudskim postupcima za koje je od strane stečajnog upravitelja trebalo biti prepoznato da je riječ o tražbini i/ili troškovima postupka koji se neće moći naplatiti od protivne strane, SUNČANA STAZA d.o.o. Pula, jer se protivna strana nalazi u postupku prodaje jedine imovine koju ima, Hotela Pula, i da samo društvo zapravo uopće ne posluje te je razvidno da se predmetni troškovi odnosno tražbina neće imati iz čega naplatiti pa je i samo vođenje ovih sudskih postupaka neoportuno i zapravo samo predstavlja trošak i opterećenje za stečajnu masu odnosno sada za razlučnog

vjerovnika. Također, razlučni vjerovnik ističe da je stečajni upravitelj sve to trebao uzeti u obzir te, ako je već angažirao odvjetnika za zastupanje u tim predmetima, dogovoriti drugačije plaćanje odvjetničkih troškova (ili putem nagrade po uspjehu ili nešto drugo) u cilju izbjegavanja nastanka troškova za stečajnog dužnika odnosno stečajnu masu odnosno razlučnog vjerovnika, a ne doći u situaciju da se plaća cca 80.000,00 kuna + PDV po svakoj radnji, a da se isti taj trošak neće moći namiriti od protivne stranke. Dodatno, razlučni vjerovnik ističe da je iz nejasnog i nepoznatog razloga naznačena vrijednost predmeta spora u predmetu P-1739/19 na iznos od 13.272.954,25 kuna da iz tužbenog zahtjeva nije vidljivo da bi se pobijala radnja u tom iznosu. Na ovaj način je nepotrebno visoko određen VPS i nepotrebno u znatnom dijelu povećan iznos odvjetničke radnje i cjelokupnog odvjetničkog troška te razlučni vjerovnik predlaže da se navedeno sud uzme u obzir.

- Arhiviranje poslovne dokumentacije 252.525,00 kn
Razlučni vjerovnik prvo ističe da izdani račun za arhiviranja iznos 315.656,25 kuna, a ne 252.525,00 kuna kako je navedeno u popisu troškova jer nije naveden i PDV. Razlučni vjerovnik osporava ovaj trošak jer se po mišljenju razlučnog vjerovnika radi prvenstveno o trošku odnosno radnjama koje nisu vezane uz redovno poslovanje stečajnog dužnika te su trebale biti odobrene od strane odbora vjerovnika odnosno ovdje razlučnog vjerovnika, a što razlučni vjerovnik nema saznanja da je ishodeno, a prema računu je očito da je stečajni upravitelj zaključio i ugovor s dobavljačem koji nije dostavljen s računom. S druge strane, razlučni vjerovnik osporava ovaj trošak u cijelosti i smatra da je ovaj iznos više nego pretjeran i da se radi o neopravdanom trošku naročito iz razloga što je nejasno kakvu je to poslovnu dokumentaciju trebalo arhivirati i kojem se razdoblju radi, zašto bi se plaćalo arhiviranje kad se radi o hotelu u kojem ima i više nego dovoljno mjesta za držanje poslovne dokumentacije dužnika te smatra da je neopravdano plaćati arhiviranje. Također, razlučni vjerovnik smatra da se trebalo uzeti u obzir i opciju snimanja cjelokupne arhive na mikrofilm i pohranjivanje mikrofilma što bi višekratno, ako ne i desetorostruko, smanjilo trošak arhiviranja, a razlučni vjerovnik nema saznanja da je stečajni upravitelj zatražio ponudu FINA-e koja u redovnom poslovanja obavlja naveden usluge snimanja i arhiviranja odnosno je li se pokušalo pronaći i druge opcije (sud, HGK, Državni arhiv itd.) da se smanje ti troškovi. Ovako je prouzročen trošak od više od 300.000,00 kuna koji je neosnovano visok i koji bi sada trebao snositi razlučni vjerovnik.
- Neto plaće od 01.04. do 15.09.2020. 110.075,99 kn
Vjerovnik osporava ovaj trošak jer smatra da je riječ o neosnovanom i nepotrebnom trošku plaće za 5 radnika za razdoblje u kojem hotel nije radio te nije bilo potrebe za tolikim brojem radnika, ako je bilo potrebe za bilo kojim radnicima. Vjerovnik smatra da se ovakvim zapošljavanjem i troškom plaće postupalo protivno načelima stečajnog postupka i potrebama ekonomičnosti i maksimalnog smanjenja troškova dužnika i same stečajne mase. Dodatan pokazatelj toga da se radi o nepotrebnom trošku jest činjenica da od 15.09.2020. radnika više nema niti u rezerviranim troškovima ima troškova plaće i doprinosa pa je evidentno da su radnici bili nepotrebni i za prethodno razdoblje od 01.04. do 15.09.2020. godine.
- Prijevoz iz ugovora o radu 9.640,00 kn
Razlučni vjerovnik se očituje kao i u dijelu vezanom uz neto plaće.
- Doprinosi iz plaća 33.187,13 kn
Razlučni vjerovnik se očituje kao i u dijelu vezanom uz neto plaće.
- Doprinosi na plaće 23.638,44 kn
Razlučni vjerovnik se očituje kao i u dijelu vezanom uz neto plaće.
- UKUPNO SPORNO: 592.156,56 kn

c. Rezervirani troškovi koji izravno terete prodanu nekretninu

(Svi rezervirani troškovi koji izravno terete prodanu nekretninu odnose se na razdoblje od 01.01.2021. do 31.03.2021 (predviđena predaja u posjed nekretnine))

- Troškovi električne energije 21.000,00 kn
S obzirom da je stečajni upravitelj u uvodu svog obračuna troškova naveo da hotel ne radi od 20.03.2020. i da se u razdoblju zatvaranja hotela poduzelo sve da se otkažu nepotrebni troškovi i smanje isti, onda je nepotrebno da troškovi električne energije za 3 mjeseca budu 21.000 kuna, a da u tom razdoblju hotel ne radi pa ne bi trebalo biti troška električne energije osim za nužno funkcioniranje pa je upitna opravdanost takvog troška odnosno vjerovnik smatra da stečajni upravitelj nije poduzeo potrebne radnje u cilju smanjenja obveza stečajne mase.
- Voda i odvodnja 4.076,00 kn
S obzirom da je stečajni upravitelj u uvodu svog obračuna troškova naveo da hotel ne radi od 20.03.2020. i da se u razdoblju zatvaranja hotela poduzelo sve da se otkažu nepotrebni troškovi i smanje isti, onda je nepotrebno da troškovi vode i odvodnje za 3 mjeseca budu 3.000 kuna, a da u tom razdoblju hotel ne radi pa ne bi trebalo biti troška vode i odvodnje osim za nužno funkcioniranje pa je upitna opravdanost takvog troška odnosno vjerovnik smatra da stečajni upravitelj nije poduzeo potrebne radnje u cilju smanjenja obveza stečajne mase. Dodatno, s obzirom da je vidljivo da je mjesečni trošak vode i odvodnje zapravo 282,50 kuna to je neosnovano da rezervirani trošak iznosi 4.076,00 kuna za tri mjeseca kad bi trebao iznositi 847,50 kuna.

UKUPNO SPORNO: 30.000,00 kn

d. Rezervirani troškovi koji razmjerno terete prodanu nekretninu

- Odvjetničke usluge 138.438,50 kn
Razlučni vjerovnik ponavlja i ističe sve ranije navedeno u ovom očitovanju vezano uz odvjetničke troškove te smatra da je riječ o trošku kojeg ne bi trebalo priznati.

UKUPNO SPORNO: 138.438,50 kn

Dodatno, razlučni vjerovnik smatra potrebnim istaknuti da je stečajni dužnik barem u razdoblju 2018. i 2019. godine morao dobro poslovati i da je imao više no dobru popunjenost kapaciteta zbog zadnjih godina iznimno pojačane turističke situacije u Zagrebu (advent i dr.) te je prema mišljenju razlučnog vjerovnika stečajni dužnik morao ostvarivati prihode kojima je morao pokriti sve troškove poslovanja, ali i ostvariti zalihu prihoda potrebnu za podmirenje troškova nastalih u razdoblju 2020. godine tako da znatni dio ovih troškova bude podmiren, a ne da se prebacuju na teret razlučnog vjerovnika.

Sukladno navedenom vjerovnik-razlučni vjerovnik

p r e d l a ž e

da Naslovni sud usvoji zahtjev vjerovnika-razlučnog vjerovnika kako je navedeno te ne odobri namirenje po razlučnom vjerovniku osporenih troškova i donese odluku sukladno istom.

U Zagrebu, 22.01.2021.

Za vjerovnika-razlučnog vjerovnika: