



HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK

Sektor pravnih poslova i nabave
Direkcija pravne podrške posebnom financiranju i naplati potraživanja
Odjel pravne podrške naplati potraživanja

Zagreb, 20.06.2024.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

St-388/23

Dužnik:

PMA GAJ d.o.o. u stečaju Zagreb, Slavonskog 1, OIB: 45045011090
(ranije: PMA GAJ d.o.o., Lipik (Grad Lipik), Ulica Đure Dolušića 2B)

Stečajni i razlučni vjerovnik:

HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb,
Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390, zastupana po punomoćniku
po zaposlenju Maji Haramustek

PODNEŠAK

stečajnog i razlučnog vjerovnika

I. Na e-oglasnoj ploči suda dana 20.05.2024. objavljen je Ugovor o zakupu poslovnih prostorija – bioplinskog postrojenja od 03.04.2024. godine sklopljen između društva PMA GAJ d.o.o. i BIODERM d.o.o. na razdoblje od 01.05.2024. do 01.09.2025. godine (dalje u tekstu: Ugovor o zakupu).

Također, dana 20.05.2024. na e-oglasnoj ploči suda objavljeno je Izvješće stečajnog upravitelja od 14.05.2024. u kojem stečajni upravitelj, između ostalog navodi kako slijedi:

„Razmatranje i pravna analiza sadržaja samog novog ugovora o zakupu u pogledu trenutnog namirenja su u ovom trenutku potpuna jer se iznosom zakupnine, a koji pravno ne predstavlja zakupninu već ima svoju osnovu u založnom (razlučnom) pravu vjerovnika na tražbini stečajnog dužnika prema Hrvatskom operatoru tržišta energije d.o.o., te koji se mjesečno transferira razlučnom (većinskom) vjerovniku uz skupštinsku suglasnost, ostvareni uvjeti da se kroz nastavak djelatnosti samog stečajnog dužnika te priljev zakupnine i pravo razlučnog vjerovnika na tražbini iz ugovora koje stečajni dužnik ima sklopljenog s Hrvatskim operatorom tržišta energije omogućiti svakomjesečno namirenje tražbine razlučnog (većinskog) vjerovnika iz zakupnine te se uz postojanje skupštinske odluke osigurava trenutno namirenje stečajnog većinskog (razlučnog) vjerovnika, sve kao pravo vjerovnika i to razlučnog na tražbini stečajnog dužnika“

II. Ovim putem, stečajni i razlučni vjerovnik ističe da se ne može složiti s citiranim navodima stečajnog upravitelja.

Naime, temeljem odluke Skupštine vjerovnika donesene 03.04.2024., HBOR-u se temeljem Ugovoru o ustupu potraživanja iz Ugovora o otkupu el. energije br. BIOPLIN 1.f.2-47/15 zaključenog između HROTE-e i stečajnog dužnika, za cjelokupno razdoblje trajanja zakupa, treba namirivati tražbina (iz sredstava koje stečajni dužnik zaprimi od HROTE-a) po Ugovoru o kreditu PZOE-05/17 s pripadajućim dodacima, u visini od 22.400,00 EUR mjesečno.

Dakle, osnova za namirenje HBOR-ove tražbine jest razlučno pravo na tražbini stečajnog dužnika prema HROTE-u. HBOR nije ugovorna strana zakupnog odnosa te ne potražuje zakupninu niti se

HBOR-u proslijeđuje zakupnina koju je BIODERM d.o.o. kao zakupnik dužan plaćati stečajnom dužniku kao zakupodavcu.

Svrha predmetne odluke Skupštine vjerovnika jest, pod točno određenim uvjetima (među kojima je i namirivanje HBOR-ove tražbine), podržati prijedlog stečajnog upravitelja da se nastavi s poslovanjem dužnika kroz stečajni plan.

S tim u vezi, navedenom odlukom Skupštine vjerovnika naloženo je stečajnom upravitelju da, odmah po sklapanju ugovora o zakupu, objavi javni poziv za podnošenje ponuda za sudjelovanje u stečajnom planu te da izradi stečajni plan, koji bi morao biti pravomoćno potvrđen do isteka zakupa, a najkasnije do 01.09.2025. godine.

III. Slijedom svega navedenog pod točkom II. ovog podneska, predlaže se da stečajni upravitelj sklopi dodatak Ugovoru o zakupu u kojemu će uskladiti ugovorne odredbe vezano za namirenje HBOR-ove tražbine temeljem razlučnog prava na tražbini stečajnog dužnika prema HROTE-u, a umjesto trenutno navedenog „prosljeđivanja zakupnine“ kao i da pojasni, odnosno dopuni odredbe vezane za troškove stečajnog postupka.

Konkretno, HBOR smatra da je potrebno izmijeniti:

- **članak 3.1**

„Zakupnik stečajnom dužniku kao zakupodavatelju plaća mjesečnu zakupninu u iznosu od 22.400,00 eur (slovima: dvadesetidvjetisućčetristo eura) uvećano za iznos PDV-a po stopi do 25% te se zakupnik obvezuje platiti zakupninu mjesečno unaprijed i to najkasnije 10.-og (desetog) dana u mjesecu za tekući mjesec, na žiro račun zakupodavatelja HR 54 2390 0011 1013 94711 otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d., a ista se od strane stečajnog upravitelja proslijeđuje HBOR-u na način određen u stavku 3. ovog članka“.

na način da isti glasi:

„Zakupnik stečajnom dužniku kao zakupodavatelju plaća mjesečnu zakupninu u iznosu od 22.400,00 eur (slovima: dvadesetidvjetisućčetristo eura) uvećano za iznos PDV-a po stopi do 25% te se zakupnik obvezuje platiti zakupninu mjesečno unaprijed i to najkasnije 10.-og (desetog) dana u mjesecu za tekući mjesec, na žiro račun zakupodavatelja HR 54 2390 0011 1013 94711 otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d.“

- **članak 5.**

„(1) Zakupnik je obavezan, osim zakupnine iz članka 3. (tri) ovog Ugovora, plaćati sve režijske troškove vezane uz predmet zakupa (struja, voda, plin, odvoz smeća, obvezne police osiguranja predmeta zakupa, naknada za pravna, porezna i sl. savjetovanja, komunalna naknada, naknada za uređenje voda, TV pretplata, telefon i ADSL Internet priključak...) te troškove plaća radnika zaposlena kod zakupodavatelja.

(2) Zakupnik i zakupodavatelj suglasno utvrđuju kako je procjena troškova iz stavka 1. ovog članka za slijedeće šestomjesečno razdoblje određena u iznosu od 59.040,00 EUR, a sastoji se od troškova navedenih u predračunu troškova izvješća o financijskom gospodarskom stanju dužnika od 25. rujna 2023. godine predanih na spis predmeta pod poslovnim brojem St-388/2023 pred Trgovačkim sudom u Osijeku te objavljenih na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Osijeku te ista predstavlja samo aproksimativni iznos radi utvrđenja poslovnih politika stranaka kao i radi razrade i primjene pravnog standarda jednakosti uzajamnih činidaba te primjene obvezno pravnog instituta prekomjernog oštećenja.

(3) Zakupnik je dužan plaćati stvarno nastale i obračunate iznose troškova iz stavka 1. ovog članka te iste plaća u vrijeme njihove dospjelosti te će navedene troškove zakupodavatelj obračunati zakupniku.“

Na način da se u taj članak doda obveza zakupca koju je stečajni upravitelj istaknuo u svom podnesku od 15.03.2024.godine:

„Dodatno, a nakon sklapanja ugovora o zakupu, sam zakupnik se obvezao sve troškove u pogledu i troškova stečajnog postupka (nagrade, predujma nagrade i sl.) obvezivati mjesečno, stoga bi i taj trošak bio plaćen bez ugrožavanja interesa stečajnog dužnika ili Fonda naslovnog suda“

- **članak 8.**

„(1) Zakupodavatelj i zakupnik ugovoraju slijedeću dinamiku operativnog-funkcionalnog djelovanja u pogledu poslovanja i proizvodnje električne energije:

1. zakupodavatelj će do 5-og dana svakom mjesecu izdati račun (fakturu) s ukupnim iznosom za plaćanje zakupnine sukladno čl. 3 st. 1 i st. 3 ovog Ugovora
2. zakupodavatelj će u roku od 24 sata od dobivanja obračuna od strane HEP-a o preuzetoj količini električne energije prema HROTE-u izdati račun (fakturu) prema kojem će ukupan iznos za proizvedenu električnu energiju biti plaćen na račun zakupodavatelja i to od strane HROTE-a do kraja tekućeg mjeseca za isporuku električne energije za raniji mjesec
3. po plaćanju računa (fakture) zakupodavatelju od strane HROTE-a, zakupodavatelj će najprije platiti HBOR-u iznos iz čl. 3. st. 3. ovog Ugovora prema HBOR-u, sve sukladno čl. 3, st. 1 i 3. ovog Ugovora, a što predstavlja bitni sastojak ovog ugovora o zakupu.
4. Zakupodavatelj će do 20-og dana u svakom mjesecu, iznijeti zakupniku podatak o ukupnim iznosima troškova u obliku mjesečnog obračun troškova koje je zakupnik obavezan snositi na predmetu zakupa u skladu s čl. 5 ovog ugovora za prethodni mjesec.
5. Zakupnik će do 20-og dana u svakom mjesecu izdati zakupodavatelju račun glede nakande za operativno i funkcionalno djelovanje iz čl. 6 ovog ugovora, a koji će račun zakupodavatelj platiti zakupniku najkasnije u roku od osam dana od zaprimanja novčanih sredstava od strane HROTE-a, a nakon namirenja iznosa iz tč.3. ovog stavka

(2) Svi navedeni računi obračuni iz stavka 1. ovog članka, će biti uvećani za pripadajući porez (PDV i sl.) te će iste zakupnik i zakupodavatelj obračunavati međusobno sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske kojima se uređuje porez na dodanu vrijednost te ostali porezi.

(3) Zakupodavatelj pridržava pravo obračuna troškova predmeta zakupa iz čl. 5 ovog ugovora zakupniku, a koji ne bi bili pristigli zakupodavatelju do trenutka izdavanja računa (fakture) zakupniku.“

a iz kojega bi se trebalo izbrisati:

- iz st. 1, t. 1 da se zakupnina plaća sukladno čl.3, st. 3 ugovora budući se zakupnina plaća samo temeljem čl. 3, st. 1 ovog ugovora, a ne i temeljem čl. 3, st. 3
- iz st. 1, t. 3 da će zakupodavatelj plaćati iznos HBOR-u sukladno čl. 3. st 1 ovog ugovora, već samo sukladno čl. 3, st. 3. ovog ugovora.

- **članak 9.1.**

„Zakupnik je prilikom sklapanja ranijeg ugovora o zakupu koji je sklopljen za razdoblje od 01. studenog 2023. godine do 01. svibnja 2024. godine, platio iznos od 8.000,00 eur uvećan za PDV od 25 % (ukupno 10.000,00 eur) za pokriće dospjelih obveza režija predmeta zakupa i svih troškova koje je zakupnik bio obavezan snositi temeljem ovog ugovora te operativne troškove te mu je za navedeno zakupodavatelj odmah po sklapanju ranijeg ugovora izdao račun, a koji iznos od 8.000,00 eur uvećan za PDV od 25% (ukupno 10.000,00 eur) će se vratiti zakupniku po prestanku ugovora o zakupu.“

Obzirom da je zakupnik bio i po ugovoru o zakupu koji je bio sklopljen za razdoblje od 01. studenog 2023. godine do 01. svibnja 2024. godine bio obavezan snositi troškove objekta zakupa, potrebno je izričito navesti račune (broj računa, datum računa, izdavatelj računa, iznos) koji su tada bili dospjeli, kao i obrazložiti na što se predmetni računi odnose i za koje razdoblje troška.

- **članak 15.2.**

„Zakupodavatelj je dužan zakupniku naknaditi troškove koje je zakupnik umjesto njega učinio radi održavanja nekretnine koja je predmet zakupa, a koje troškove je bio dužan učiniti zakupodavatelj te na koje je troškove zakupodavatelj pisanim putem pristao da se učine na predmetu zakupa“

Odredba bi se mogla tumačiti da je u suprotnosti sa čl. 5 Ugovora, stoga je istu potrebno ili specificirati ili izbrisati.

- a ostale odredbe eventualno uskladiti sa predmetnim izmjenama.

Za stečajnog i razlučnog vjerovnika:
Punomoćnik

Maja Haramustek, mag.iur.