

ROBOT COMMERCE d.o.o. za „u stečaju” (OIB: 55925906180),

Split-Kamen, Ulica 4. Gardijske brigade 43

Stečajni postupak: St-991/2017

07.03.2021.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac Ivan Čulić

Predmet: Dodatno obrazloženje, dokazi i korekcije troškova unovčenja za nekretnine na TTTS-u i ex RK Robot u R. Boškovića, a povodom prigovora razlučnih vjerovnika na ročištu za diobu održanom 17.02.2021.godine

I. Istovjetni prigovori – stavka Plaće – dio u indirektnim troškovima

Oba različna vjerovnika: YURA COMMERCE d.o.o. i ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. prigovorila su visini i nedovoljnom obrazloženju stavke dijela plaća u kojoj proporcionalno sudjeluju u okviru indirektnih troškova unovčenja.

Odmah treba istaknuti da, prema zadnjem izvješću stečajnog upravitelja od 30. studenog 2020.godine, u ovom stečajnom postupku ukupni troškovi isplaćenih plaća i isplata po čl. 155 SZ iznose 437.350,22 kune. Ovaj iznos sadrži dio troškova koji izravno tereti slobodnu stečajnu masu i dio koji se razmjerno strukturi ukupne stečajne mase raspoređuju na slobodnu stečajnu masu i prodane nekretnine.

Za istaknuti je da se različni vjerovnici nisu pravovremeno očitovali na prijedloge obračuna troškova unovčenja prema čl. 254. Stečajnog zakona koji su objavljeni na e-oglasnoj dana 09. i 10.12.2020.godine, a ročište za diobu kupovna je održano 17.02.2021.godine, što znači da su imali više od dva mjeseca za očitovanje o prijedlozima obračuna troškova unovčenja i davanje pisanih primjedbi.

U svhu dokazivanja dijela troškova plaća koji su dio indirektnih troškova unovčenja nekretnina stečajni upravitelj prilaže ovom obrazloženju izvode prometa žiro računa od 19.04.2018. i od 14.05.2018.godine kojima se dokazuje isplata plaća koje se odnose na otkazni rok (23 zatečena radnika) i njihov zbir iznosi 132.764,83 kune, a izvodima od 16.11., 19.11. i 20.11.2018.godine dokazuje se isplata po čl. 155. SZ u iznosu 56.493,05 kuna, što ukupno iznosi 189.257,88 kuna.

Razliku između tog iznosa i iznosa u ranijim prijedlozima obračuna od 227.765,00 kuna, koja iznosi 38.507,12 kuna nije moguće konkretno dokazati s obzirom da se odnosi na procjenu stečajnog upravitelja na dio naknade plaća radnicima u stečajnom postupku koji su bili angažirani uz prodaju zatečenih roba i ostaloga istovremeno i na čuvanju i čišćenju prodanih objekata nekretnina prije primopredaje.

Stečajni upravitelj, iako smatra opravdanim te troškove, ipak za taj iznos od 38.507,12 kuna korigira stavku indirektnih troškova i proporcionalno smanjuje udjele razlučnih vjerovnika, što se prikazuje u slijedećoj tablici.

Vrsta troška	Ukupno	Slob. stečajna masa (18,4%)	Poslovni objekt TTTS (46,0%)	Ex RK u R. Bošković (35,6%)
Plaće-dio – troškovi unovčenja	227.765,00	41.908,73	104.771,80	81.084,28
<i>- Korekcija - umanjenje</i>	<i>38.507,12</i>	<i>7.085,31</i>	<i>17.713,29</i>	<i>13.708,53</i>
Plaće-dio - nakon umanjenja	189.257,69	34.823,42	87.058,51	67.375,75

Prema prethodnoj tablici indirektni troškovi unovčenja se smanjuju za TTTS u iznosu od **17.713,29 kuna**, a za nekretninu u R. Bošković u iznosu od **13.708,53 kune**.

Dokazi: Izvodi plaća u otkaznom roku i razlike plaća koja sa se odnosi na čl. 155. St. zakona sa sepcifikacijom

II. Prigovor na visinu direktnih troškova – stavka komunalne i vodne naknade

Opće napomene

U pitanju su objekti-nekretnine dosta velikih površina na koje se obračunavaju komunalne i naknade za uređenje voda. Visina komunalne naknade ovisi o više čimbenika od kojih su bitni gradska zona u kojoj se nekretnina nalazi i njena namjena s obzirom na djelatnost.

Imajući u vidu visinu naslijeđenih mjesečnih iznosa komunalnih i vodnih naknada stečajni upravitelj je od grada Splita pismeno zahtijevao, pozivom na Zakon o komunalnom gospodarstvu, smanjivanje komunalne naknade s osnova činjenice da je obveznik u stečaju i da nije nastavio poslovanje u stečaju. Zahtjevi i odgovori na iste prilažu se uz ovo obrazloženje.

Iako je do sada plaćen visoki iznos komunalnih i vodnih naknada, ukupno 851.977,44 kune, od čega za nekretninu na TTTS-u iznos 606.469,07 kuna, a za nekretninu u ulici Ruđera Boškovića iznos od 245.508,37 kuna, dugovi za komunalnu i vodnu naknadu nisu u cijelosti izmireni a posebno za oni koji se odnose na nekretninu na TTTS-u. U tijeku su kontakti stečajnog upravitelja s gradskim službama oko utvrđivanja preostalog duga za koji postoji neslaganje oko njegove visine.

Nije suvišno konstatirati ni to da se prije stečaja nije baš puno vodilo računa o obračunu i zaduženjima komunalne i vodne naknade s obzirom da iste nisu plaćane. Prijavljena tražbina grada Splita s tog osnova iznosi preko 3 milijuna kuna u ovom stečajnom postupku.

Nekretnine su u stečaju ostvarivale određene prihode od zakupnina, pa zahvaljujući tome će njihovi tereti kao direktnih troškova komunalnih i vodnih naknada biti manji nego da nisu, a posebno kod nekretnine na TTTS-u, jer je ista veće površine i ostvarila je veće prihode.

Dokazi:

- Specifikacija uplata KN i NUV
- Dio naloga kao osnov plaćanja
- Kartica 1
- Kartica 2
- Izvodi o plaćenim komunalnim i vodnim naknadama
- Zahtjevi i odgovori – grad Split

II.1. Prigovor vjerovnika YURA COMMERCE d.o.o. na visinu stavke komunalnih naknada kao direktnog troška unovčenja

Ovaj razlučni vjerovnik je prvo elektroničkom poštom 13.veljače 2021.godine dostavio prigovor stečajnom upravitelju, a načelni prigovor Sudu i stečajnom upravitelju 16.02.2021.godine.

Prigovor se odnosi na visinu dijela komunalne naknade (320.000,00 kuna) koji izravno tereti nekretninu u prijedlogu obračuna troškova unovčenja nekretnine na TTTS-u.

U svezi ove nekretnine suština problema i prigovora proizlazi iz činjenice da je komunalna i vodna naknada izuzetno visoka (naslijeđena 41.854,00 kuna mjesečno), iako je na dio prostora izvan toga plaćao zatečeni zakupoprimatelj S.P. Sanitarije d.o.o. (400 m²), te iz činjenice da su ostvarivani određeni prihodi od zakupnina dijelova prostora danih u zakup i zauzetošću dijela istog prostora preostalim neprodanim robama stečajnog dužnika.

Ugovori o zakupu zaključivani su najduže na rok od 6 mjeseci s mogućnošću produženja, a bilo je ugovora na kraće rokove bez produženja. KONZUM d.o.o. samo na 3 mjeseca tijekom ljetne sezone 100 m², kao onih koji su raskidani pa ponovno zaključivani, ovisno o razdobljima godine, najčešće početkom i istekom turističke sezone zbog skladištenja sezonskih artikala (Aqua di mare j.d.o.o., Berliner d.o.o., Krena d.o.o. i Creative design d.o.o.).

Neki zatečeni zakupoprincipi, (Comida j.d.o.o.) su odmah nakon otvaranja stečaja zahtijevali smanjivanje kvadrature zakupljenog prostora s obrazloženjem da ne mogu planirati svoje poslovanje zbog stečaja zakupodavatelja i to za 383 m², što je prihvaćeno kao opravdano i regulirano aneksom ranijem ugovoru.

Jedan od zakupoprimatelja, SAMSARA d.o.o., velike (836 m²) površine prodajnog prostora u prizemlju zbog poteškoća u poslovanju napustio je prostor krajem 2019.godine i ostao dužan za zakupninu 197.000,00 kuna, koji iznos je prijavljen u njegovom predstečajnom postupku, St-19/2021. Taj zakupoprimatelj je preuzeo plaćanje komunalne i vodne naknade za zakupljenu površinu tijekom njenog korištenja. Nakon napuštanja prostora grad Split je izdao novo rješenje stečajnom dužniku za tu površinu.

Pored navedenog prostori bivših zajedničkih službi i uprave (cca 300 m²) nisu nikako korišteni tijekom stečajnog postupka.

Zakupoprimatelj Singuli d.o.o. napustio je prostor od 132,5 m² na dan 31.12.2019.godine i taj prostor nakon toga nije iznajmljivan.

Nakon obračuna (KN i NUV 6,39 kn/m² mjesečno) na prostore koji nisu korišteni dolazi se do iznosa od 217.915,20 kuna koji bi zamijenio stavku direktnih troškova dijela komunalnih naknada u ranijem prijedlogu obračuna troškova unovčenja.

Ovaj iznos sastoji se od obračuna na nekorištene prostore:

• Napušteni prostor od SINGULI d.o.o.	9.313,00 kn
• 700 m ² prostora prije i poslije Samsara d.o.o.	85.115,50 kn
• Prostor koji je smanjen Comida j.d.o.o. (383 m ²)	61.184,20 kn
• <u>Nekorišteni prostor uprave i zajedničkih službi (cca 300 m²)</u>	<u>62.302,50 kn</u>
Ukupno:	217.915,20 kn

S obzirom da je navedeni iznos manji od onog u prijedlogu obračuna troškova unovčenja za 102.084,80 kuna za taj iznos će se korigirati direktni troškovi unovčenja, tako da će nakon toga umjesto 360.875,00 kuna **iznositi 258.790,20 kuna.**

II.2. Prigovor vjerovnika i ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. na visinu stavke komunalnih naknada kao direktnog troška unovčenja

Ovaj razlučni vjerovnik se nije pismeno očitovao o prijedlogu obračuna troškova unovčenja objavljenom na e-oglasnoj 10.12.2020.godine, već je to učinio njegov punomoćnik na ročištu od 17.02.2021.godine.

Prigovor se u suštini odnosi na nedostatak dokaza za dvije stavke i to jednu unutar indirektnih troškova, konkretno na dio plaća koji proporcionalno tereti nekretninu u ulici R. Bošković, te na stavku komunalnih i vodnih naknada u okviru direktnih troškova.

Plaće su obrazložene i korigirane u točki I. kao odgovor na identični prigovor oba različita vjerovnika.

Druga stavka je djelomično obrazložena u općim napomenama u točki II., a na ovom mjestu će se dodatno obrazložiti i donekle korigirati.

Nekretnina u ulici R. Boškovića 15-17 nalazi se u prvoj zoni grada Splita u kojoj su komunalna i vodna naknada najviše.

Inače, za ovu nekretninu je Grad u početku izdavao više rješenja i zaduženja KN i NUV, dok je to kasnije objedinio u cjelinu.

Ova nekretnina je bila također dijelom (400 m²) dana u zakup društvu Ikar interijeri d.o.o. za koje je FINA nakon 304 dana blokade 23.11.2020.godine podnijela prijedlog Sudu za provođenje skraćenog stečajno postupka. Dokaz TS Split, predmet: St-380/2020.

Iako su u prijedlogu troškova unovčenja predviđene manje od plaćenih stavku komunalnih i vodnih naknada dodatno se smanjuje s osnove prihoda od zakupnina iako nisu ostvarene u naročitoj visini.

Slijedom toga dio prihoda od zakupnina u iznosu od 75.000 kuna koristi se za pokriće više plaćenih od onih u ranijem prijedlogu obračuna troškova unovčenja u iznosu od 14.353,85 kuna i dodatno za smanjenje stavke direktnih troškova za iznos 60.646,15 kuna, tako da će nakon toga stavka direktnih troškova **iznositi 224.647,49 kuna.**

III. Rekapitulacija korekcija troškova unovčenja

III.1. Po prigovoru vjerovnika YURA COMMERCE d.o.o.

Direktni troškovi unovčenja

Po prijedlogu troškova unovčenja	360.875,00 kn
<u>Umanjenje za</u>	<u>102.084,80 kn</u>
Nakon umanjnja	258.790,20 kn

Indirektni troškovi unovčenja

Po prijedlogu troškova unovčenja	467.183,83 kn
<u>Umanjenje za</u>	<u>17.713,29 kn</u>
Nakon umanjnja	449.470,54 kn

Ukupni troškovi unovčenja

Po prijedlogu troškova unovčenja	828.058,83 kn
<u>Umanjenje za (102.084,80 + 17.713,29)</u>	<u>119.798,09 kn</u>
Konačno nakon umanjnja	708.260,74 kn

III.2. Po prigovoru vjerovnika ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d.

Direktni troškovi unovčenja

Po prijedlogu troškova unovčenja	285.293,64 kn
<u>Umanjenje za</u>	<u>60.646,15 kn</u>
Nakon umanjnja	224.647,49 kn

Indirektni troškovi unovčenja

Po prijedlogu troškova unovčenja	361.559,61 kn
<u>Umanjenje za</u>	<u>13.708,53 kn</u>
Nakon umanjnja	347.851,08 kn

Ukupni troškovi unovčenja

Po prijedlogu troškova unovčenja	646.853,25 kn
Umanjenje za (60.646,15 + 13.708,53)	74.354,68 kn
Konačno nakon umanjenja	572.498,57 kn

Prema navedenim korekcijama, ukupni troškovi unovčenja prema čl. 254. Stečajnog zakona se smanjuju kod nekretnine Poslovno-skladišni objekt na TTTS-u, Split, k.o. Kamen, z.u. 990, čest. zem. 135/20 za 119.798,09 kuna **te nakon toga iznose 708.260,74 kune**, dok se kod nekretnine ex RK ROBOT u Splitu, R. Boškovića 15-17, k.o. Split, z.u. 15060, čest. zgr. 5360/1, 2, 3 ukupni troškovi unovčenja smanjuju za 74.354,68 kuna **te nakon toga iznose 572.498,57 kuna.**

U prije dostavljenim prijedlozima troškova unovčenja objavljenim na e-oglasnoj dana 09. i 10.12.2020.godine istaknut je broj računa stečajnog dužnika, IBAN: HR6123900011101170515 u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d., na koji se iz uplaćenih jamčevina u FINA-i uplaćuju navedeni iznosi.

Preostali iznosi jamčevina se vraćaju uplatiteljima na račune s kojih su uplaćene.

Privitci:

- Izvodi plaća u otkaznom roku i razlike plaća koja sa se odnosi na čl. 155. St. zakona sa sepcifikacijom
- Zahtjevi i odgovori – grad Split
- Specifikacija uplata KN I NUV
- Dio naloga za plaćanje
- Kartica 1
- Kartica 2
- Izvodi o plaćenim komunalnim i vodnim naknadama
- Smanjenje zakupljenog prostora Comida j.d.o.o.

Stečajni upravitelj
Frano Krišto