

Zagreb, 05.07.2021.

STEČAJNI UPRAVITELJ
KREŠIMIR PEROŠ
IVANA GUNDULIĆA 4d
23000 ZADAR

Poštovani gospodine Peroš,

Na skupštini vjerovnika održanoj dana 30.06.2021., a na kojoj se birala ponuda za zakup, izabrana je jednoglasno ponuda društva Vrtovi ruža d.o.o. kao najprihvatljivija ponuda, a nakon što ste eliminirali ponudu društva Promomark d.o.o. iz razloga jer je uvjet te ponude bila mogućnost davanja u podzakup.

Predmetnu ponudu ste eliminirali kako ste naveli iz razloga jer ne želite sklapati ugovore o zakupu s elementom podzakupa zbog mogućih malverzacija, a isto tako ste eliminirali i ponudu društva Sabaticum d.o.o. s obrazloženjem jer je ponuda sadržavala mogućnost ulaganja u prostor.

Ujedno ističemo kako je iz zaprimljenih ponuda, a koje ponude su i objavljene na mrežnoj stranici e-oglasna ploča razvidno da je najbolja ponuda bila ponuda društva Promomark d.o.o., dok je ponuda Vrtovi ruža d.o.o. bila poprilično neodređena i to u smislu iznosa mjesečne zakupnine za razdoblje ljetnih mjeseci, a isto tako i neodređena u pogledu vremenskog trajanja zakupa. S obzirom na neodređenost ponude, a uzimajući u obzir spoznaje s kojima nismo raspolagali za vrijeme trajanja skupštine vjerovnika, a to su da se radi o društvu koje je povezano sa samim stečajnim dužnikom i pretpostavljenom činjenicom da se oni ili netko drugi već nalaze u posjedu ugostiteljskog objekta koji radi, smatramo da se o navedenoj ponudi nije niti trebalo niti smjelo raspravljati.

Unatoč tome, na ročištu ste inzistirali da se navedena ponuda razjasni telefonskim putem, jer ste bili uvjereni da se radi o mjesečnim iznosima, a što iz sam ponude nikako nije proizlazilo.

Također, ovdje napominjemo i to da iz ponude društva Vrtovi Ruža d.o.o. ne proizlazi da se radi o ponudi na neodređeno vrijeme jer su na istoj točno naznačeni datumi i godine dok ste u nacrtu Ugovora, za koji i dalje ne znamo je li sklopljen, naveli da se Ugovor o zakupu sklapa na neodređeno vrijeme.

Nakon što je izglasana ponuda Vrtovi ruža d.o.o. dostavili ste e-mailom nacrt Ugovora o zakupu na adrese svih članova Odbora vjerovnika. Po zaprimanju nacrtu Ugovora zatražila sam da se u Ugovor unese odredba kojom se zakupoprimac obvezuje izdati zadužnicu kao osiguranje za buduće zakupnine te da se svakako sastavi i primopredajni zapisnik. Nakon toga dostavili ste izmijenjeni ugovor o zakupu u koji je ugrađena odredba o zadužnici zakupnika, ali prijedlog primopredajnog zapisnika nismo dobili na uvid.

U petak dana 02.07.2021. e-mailom sam Vam zahvalila na dostavljenom Ugovoru te navela da ću se povratno javiti u ponedjeljak 05.07.2021., nakon što još jednom provjerim sve elemente ugovora, a kako bi usuglasili tekst prije samog potpisivanja.

Međutim, u međuvremenu smo neposrednim opažanjem restorana uvidjeli da je restoran koji je predmet zakupa već započeo s radom i pružanjem usluga. Isto tako računi koje izdaju glase na društvo Vrtovi ruža d.o.o., a cjenici na različite firme (Tempo Vodice d.o.o. i Sabaticum d.o.o.).

www.croatiabanka.hr

S obzirom na navedeno, nameće se pitanje, kako je moguće da je restoran započeo s radom, ako ugovor s izabranim ponuđačem nije sklopljen, barem nas o istome niste obavijestili, iako ste u e-mailu od 01.07.2021. izričito naveli da ćete ugovor po potpisu i ovjeri dostaviti Odboru vjerovnika na uvid i kontrolu .
Jasno vidljivim stanjem uređenja istog, može se zaključiti da je s radom započeo čak i prije same skupštine.

Budući da ste naveli kako ste u posjedu nekretnine i da ključ imate i Vi i dužnik, jasno je da ste potencijalnog zakupoprimca pustili u posjed bez potpisanog ugovora, a to predstavlja Vašu odgovornost kao stečajnog upravitelja.

Takvim postupanjem počinjena je direktna materijalna šteta na teret stečajne mase, a posljedično i svih stečajnih vjerovnika jer se između ostalog postavlja pitanje režijskih troškova koji se namiruju iz stečajne mase, budući da se nekretnina očito koristi bez Ugovora o zakupu, a znamo da je zakupnik za iste odgovoran nakon stupanja u posjed, a koji se nije smio dogoditi prije potpisa Ugovora.
Isto tako korisnik prostora istovremeno već ostvaruje neposrednu korist, a bez ikakvih obveze koje proizlaze iz poslovnog odnosa zakupa (plaćanje režijskih troškova, polica osiguranja i sl).

Takvim postupanjem čini se i direktna materijalna šteta svim stečajnim vjerovnicima, koji su takvim postupanje dovedeni u zabludu o pravom stanju i tijeku stečajnog postupka.
Nadalje, ovakvim postupanjem, gdje je ponuđač koji je inače u direktnoj vezi sa samim dužnikom, pušten u posjed restorana i započeo s radom istog, bez pravnog temelja, predstavlja ozbiljno izigravanje stečajnog postupka i predstavlja posredni nastavak poslovanja samog dužnika, a mimo zakonskih odredaba koje vrijede za stečajni postupak.

Takvo upravljanje imovinom stečajnog dužnika iz koje bi se trebali namiriti stečajni vjerovnici, nije u skladu sa zakonom te povlači za osobom Vašu osobnu odgovornost u smislu odredbe čl. 89. posebno točke 5. Stečajnog zakona, jer takvo postupanje ne podrazumijeva postupanje s pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Slijedom navedenog, kao Predsjednik Odbora Vjerovnika ističem da nismo suglasni sa sklapanjem Ugovora o zakupu zbog svih gore opisanih okolnosti (direktno pogodovanje jednom ponuđaču!) te Vas molim da se odmah očitujete:

- je li i kada je sklopljen Ugovor s zakupoprimcem Vrtovi ruža d.o.o.
- od kada se isti nalaze u posjedu, odnosno kada je restoran započeo s radom
- molim Vas da dostavite primopredajni zapisnik s zakupoprimcem Vrtovi Ruža d.o.o., a iz kojeg je razvidno što je zatečeno u restoranu, što se daje na korištenje, stanje brojila za struju i vodu, u kakvom je stanju nekretnina zatečena i sl.

S poštovanjem,

Maja Markovinović Šarac,
Predsjednica Odbora Vjerovnika