

FILIA d.o.o.

Slavonski Brod, F. Filipovića 50D.

na br. 3 St-1741/2016.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD, TRG POBJEDE 13

Predmet: Skupština vjerovnika Birotehna d.o.o. u stečaju Slavonski Brod, dana 12.7.2019.g.
- očitovanje stečajnog vjerovnika Filia d.o.o. Sl. Brod na prijedlog dnevnog reda

Zaključkom naslovljenog Suda od 27. lipnja 2019. godine, a na prijedlog stečajnog upravitelja mr.sc. Joze Pavičića u predmetu stečajnog dužnika Birotehna d.o.o. u stečaju Slavonski Brod, određena je Skupština vjerovnika za dan 12. srpnja 2019. godine. Prijedlog dnevnog reda ne sadrži obrazloženje, a što je protivno čl. 104. st. 1. Stečajnog zakona, niti je stečajni upravitelj postupio po nalogu Suda u toč. III. Zaključka.

U odnosu na predloženi dnevni red, stečajni vjerovnik Filia d.o.o. Slavonski Brod (dalje: Filia) se očituje kako slijedi:

I/ Za toč. 1. dnevnog reda Skupštine, stečajni upravitelj predlaže donošenje odluke o zakupu nekretnina stečajnog dužnika (raniji prijedlog: raskid ugovora o zakupu s Filia d.o.o. Slavonski Brod). Filia podsjeća Sud i stečajne vjerovnike da je za nekretnine označene kao: kč.br. 6618/1, kč.br. 6618/2 i kč.br. 6618/3, sve k.o. Slavonski Brod, stečajni dužnik Birotehna d.o.o. u stečaju Slavonski Brod, zastupan po stečajnom upravitelju Jozi Pavičiću, kao zakupodavac, dana 01. rujna 2016. godine, sklopio Ugovor o zakupu sa zakupnikom Filia d.o.o. Slavonski Brod, na određeno vrijeme do prodaje nekretnina u stečajnom postupku i uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.000,00 kn + PDV.

Dokaz: - Ugovor o zakupu od 01.9.2016.

Filia d.o.o. Slavonski Brod smatra da se ugovor o zakupu može raskinuti samo istekom vremena na koji je sklopljen (čl. 22. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, NN br. 125/11. i dr. – dalje: Zakon o zakupu) ili ukoliko zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili ne plati dospjelu zakupninu (čl. 26. Zakona o zakupu). Niti jedan uvjet za raskid predmetnog ugovora o zakupu nije ispunjen i nema zakonske osnove za raskid predmetnog ugovora o zakupu ili sklapanje novog ugovora o zakupu za iste nekretnine s novim zakupnikom.

II/ Za odlučivanje o prijedlozima stečajnog upravitelja pod toč. 2. i 3. predloženog dnevnog reda, Filia smatra da nisu ispunjeni zakonski, niti financijski uvjeti. Naime, navedene odluke se mogu donijeti tek nakon pravomoćne odluke Suda o dosudi i nakon polaganja kupovine i to u postupku namirenja vjerovnika. Zbog toga, Filia smatra navedene prijedloge dnevnog reda preuranjenim u odnosu na stanje stečajnog postupka.

Upravo u načinu prodaje nekretnina u ovom stečajnom postupku postoji niz nezakonitih radnji stečajnog upravitelja koji idu na štetu stečajnih vjerovnika i pridonose odugovlačenju stečajnog postupka.

Podsjećamo da je u Zaključku Suda od 08.01.2019. godine utvrđeno da su (citat)“... u ovoj pravnoj stvari održane tri elektroničke javne dražbe na kojima nisu prodane nekretnine stečajnog dužnika. Zbog uloženog prijedloga za ocjenu ustavnosti uvjeta održavanja četvrte javne dražbe, sud je donio odluku o zastajanju s postupkom održavanja četvrte javne dražbe.“
Dokaz: - Zaključak od 08.01.2019. – str. 119 spisa

Ustavni sud RH je u predmetu br. U-I-3465/2017, U-I-3912/2017 i U-I-3498/2018 od 18. prosinca 2018. godine, donio Odluku kojom se odbija zahtjev za ocjenu suglasnosti s Ustavom članka 247. st. 6. Stečajnog zakona i Rješenje kojim se ne prihvaćaju prijedlozi za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom čl. 247. st. 6. Stečajnog zakona.

Navedenom odlukom Ustavnog suda RH utvrđeno je da prodaja nekretnina stečajnog dužnika na četvrtoj dražbi po početnoj cijeni od 1,00 kune nije u suprotnosti s Ustavom RH. Time su prestali svi razlozi da se i u ovom stečajnom predmetu ne nastavi postupak prodaje nekretnina stečajnog dužnika elektroničkom javnom dražbom putem FINA-e na četvrtoj dražbi po početnoj cijeni od 1,00 kune. Filia smatra da se ovdje radi o kogentnoj zakonskoj odredbi, koju stečajni upravitelj i Sud mora poštivati i primijeniti.

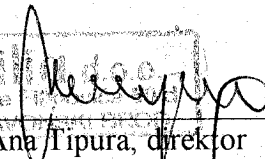
Unatoč navedenoj odluci Ustavnog suda RH, kojom su otklonjene sve eventualne nedoumice u primjeni zakona, stečajni upravitelj se u daljnjem postupku prodaje nekretnina, usmeno dogovarao o prodaji nekretnina i zahtijevao ponude u obliku pisma namjere, samostalno određivao početnu cijenu nekretnina i način prodaje putem prikupljanja ponuda kod javnog bilježnika. Pri tome je stečajni upravitelj obmanuo Sud i stečajne vjerovnike da to čini, jer je (citat), „... do sada bezuspješno pokušavano nekretnine prodati i to putem Fine nekretnine na **četiri** javne dražbe.“, a što nije istinito.
Dokaz: - Zaključak od 23.4.2019. obrazloženje – str. 134 spisa

Zbog toga se Filia protivi ovakvom načinu prodaje nekretnina koju predlaže stečajni upravitelj i zahtijeva zakoniti dovršetak elektroničke javne dražbe putem FINA-e. Smatramo da je predloženi dnevni red zapravo osvetnički prema jednom od stečajnih vjerovnika i zakupniku, zbog drugačijeg mišljenja, a za koji se traži podrška Skupštine vjerovnika za nezakonitu odluku o prodaji nekretnina stečajnog dužnika.

Temeljem gore navedenog i obrazloženog, Filia predlaže Skupštini vjerovnika:

- da Skupština vjerovnika ne raspravlja i ne donosi odluke po predloženom dnevnom redu i prijedlogu odluka,
- da Skupština vjerovnika zatraži od stečajnog upravitelja i Suda poništenje prodaje putem javnog bilježnika i hitan nastavak prodaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom putem FINA-e,
- da Skupština vjerovnika pokrene postupak razrješenja stečajnog upravitelja mr.sc. Joze Pavičića zbog nezakonitog rada, obmane stečajnih vjerovnika i odugovlačenja stečajnog postupka, a sve sukladno čl. 91. Stečajnog zakona.

U Slavonskom Brodu, 08. srpnja 2019. godine


Ana Tipura, direktor

BIROTEHNA d.o.o. u stečaju Slavonski Brod, Ferde Filipovića 50D, OIB:59009735630, koga zastupa stečajni upravitelj mr. sc. Jozo Pavičić (u daljnjem tekstu: zakupodavac)

i

FILIA d.o.o. Slavonski Brod, Ferde Filipovića 50D, OIB:09653926570, koga zastupa direktor Ana Tipura(u daljnjem tekstu: zakupnik)

sklopili su dana 01. rujna 2016. g. slijedeći

UGOVOR O ZAKUPU NEKRETNINA

Članak 1.

Ovaj ugovor se odnosi na zakup poslovnog prostora u vlasništvu stečajnog dužnika koji se nalazi u Slavonskom Brodu a sastoji se od prodajnog salona, uredskog prostora, skladišnog prostora, sanitarnog čvora i dvorišta sa opremom.

Članak 2.

Zakupodavac ustupa zakupniku nekretnine iz čl. 1. ovog ugovora, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu, zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod;

- čestica zemlje kč.br. 6618/1 k.o. Slavonski Brod, ekonomsko dvorište i kč.br. 6618/2, poslovna zgrada, upisano u zk. ul. 4602 k.o. Slavonski Brod, površine 9770m².
- čestica zemlje kč.br. 6618/3 k.o. Slavonski Brod, poslovna zgrada, upisana u zk. ul. br. 5324, ukupne površine 2738 m².

Članak 3.

Zakupnik preuzima sve u ispravnom stanju i obvezuje se sve održavati ispravnim o svome trošku i tako predati zakupodavcu po okončanju zakupa.

Članak 4.

Zakupnik se obvezuje uz zakupninu plaćati i troškove potrošene električne energije, troškove telefona, troškove interneta, troškove grijanja, troškove plina, troškove vode, troškove komunalne naknade, vodni doprinos kao i ostale troškove vezane za zakupljene prostorije i zemljište.

Članak 5.

Ugovorne stanke se sporazumijevaju da mjesečna zakupnina za navedeni poslovni prostor iz čl. 1. ovog ugovora iznosi 2.000,00 kn plus porez na dodanu vrijednost.

Članak 6.

Ugovorne strane su suglasne da će zakupnik za prostor iz čl. 1. ovog ugovora, plaćati zakupninu na žiro račun zakupodavca IBAN: HR90 2500 0091 1014 4973 6, otvoren kod Addiko Bank d.d. Zagreb, unaprijed. To znači da će zakupnik do 15. u tekućem mjesecu izvršiti uplatu zakupa za idući mjesec.

Ostale troškove po njihovom nastajanju zakupnik će plaćati dobavljačima direktno. U slučaju zakašnjenja u plaćanju zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor o zakupu na štetu zakupnika, uz otkazni rok od 30 dana.

Članak 8.

Ugovorne strane su suglasne da se ovaj ugovor zaključuje na određeno vrijeme i trajat će od 01. rujna 2016. do prodaje nekretnina u stečajnom postupku, uz otkazni rok od 30 dana.

Članak 9.

Zakupljene nekretnine i opremu zakupnik ne može dati u podzakup bez pisane suglasnosti zakupodavca. Zakupnik ne smije obavljati nikakve preinake u zakupljenim nekretninama, bez pisane suglasnosti zakupodavca.

Članak 10.

Zakupnik se obvezuje da će po isteku zakupa zakupodavcu predati nekretnine i opremu u stanju u kakvom ih je preuzeo, a što će biti utvrđeno u zapisniku o primopredaji.

Članak 11.

Zakupnik se obvezuje ishoditi sve suglasnosti, dozvole i slično koje su potrebne za obavljanje poslovne djelatnosti u zakupljenim prostorijama i zemljištu, sve o svome trošku.

Članak 12.

Ugovorne stranke su suglasne da će eventualne sporove iz ovog ugovora rješavati sporazumno, a u slučaju spora nadležan je Trgovački sud u Osijeku.

Članak 13.

Ugovorne stranke su suglasne da ugovor stupa na snagu 01. rujna 2016. g.. Ugovor je sastavljen u dva primjerka, od kojih svaka ugovorna strana dobiva po jedan primjerak.

Osijek, 01. rujna 2016.g.

ZAKUPODAVAC

BIROTEHNA d.o.o.
- u stečaju -
Ljvovski Brod - OIB: 59009735630
URED OSIJEK, Sv. Roka 44

ZAKUPNIK