

K020856

Obchodné meno/Názov/Meno a priezvisko dlžníka/úpadcu: Sello, s.r.o.
Sídlo/Bydlisko dlžníka/úpadcu: Mikulášska 1, 811 01 Bratislava - Staré Mesto
IČO/Dátum narodenia dlžníka/úpadcu: 35 826 266
Titul, meno a priezvisko správcu: JUDr. Ing. Vladimír Neuschl
Sídlo správcu: Dostojevského rad 5, 811 09 Bratislava
Spisová značka správcovského spisu: B1-8K39/2014 S459
Príslušný konkurzný súd: Mestský súd Bratislava III
Spisová značka súdneho spisu: 8K 39/2014
Druh podania: Doplnenie súpisu všeobecnej podstaty o novú súpisovú zložku majetku

Súpisová zložka majetku č. 6

Pohľadávka voči dlžníkovi - spoločnosti HANT BA a.s. so sídlom Stará Ivanská cesta 1/386, Bratislava – mestská časť Ružinov 821 04, IČO: 36 328 375 vo výške 18.121,45 eur titulom nájmu s nájomcom COOP Jednota Čadca, spotrebné družstvo za obdobie 06/2024 až 02/2025.

Pohľadávka je zistená na základe nájomných zmlúv, ktoré uzatvoril HANT BA a.s. s treťou stranou - COOP Jednota Čadca, spotrebné družstvo, kde predmetom nájmu sú priestory nachádzajúce sa v k.ú. Dubnica nad Váhom, zapísaných na LV č. 2610 v prospech PETRODOM trade, s.r.o. Zmluvy, na základe ktorých bola zistená pohľadávka, boli predložené správcovi na vyčíslenie dlžného nájmu na základe právoplatného a vykonateľného rozhodnutia Mestského súdu Bratislava III sp. zn: B1-8K/39/2014 v súčinnosti s rozhodnutím Krajského súdu Bratislava č.k. 2CoKR/26/2024-756. Presná výška nájmu bola vyčíslená na základe podkladov poskytnutých nájomcom oznámením zo dňa 07.04.2025. **Pohľadávka predstavuje polovicu z nájomného uhradeného nájomcom COOP Jednota Čadca, spotrebné družstvo za obdobie za mesiace jún, júl, august, september, október, november a december 2024 a mesiace január a február 2025 v priestoroch obchodného domu v Dubnici nad Váhom.**

1. Uznesením Mestského súdu Bratislava III sp. zn: B1-8K/39/2014 bola spoločnosti HANT BA a.s. vo výroku č. I. uložená povinnosť vydať správcovi konkurznej podstaty Sello s.r.o. kompletne kópie všetkých platných a účinných nájomných zmlúv, ktoré uzatvoril HANT BA a.s. s tretími stranami, ktorých predmetom nájmu sú akékoľvek priestory nachádzajúce sa v k.ú. Dubnica nad Váhom, zapísaných na LV č. 2610 v prospech PETRODOM trade, s.r.o. a vo výroku č. II uložil súd spoločnosti HANT BA a.s. povinnosť vydať alikvótnu časť nájomného zodpovedajúcu 1/2 z nájmu získaného na základe zmlúv popísaných vo výroku č. I. Krajský súd v Bratislave ako odvolací súd v rozhodnutí č.k. 2CoKR/26/2024-756 potvrdil neodkladné opatrenie v časti výroku č. I. Vo veci vydania polovice nájomov Krajský súd vyslovil názor, že takto formulovaný výrok je neurčitý, nakoľko správca na základe nájomných zmlúv zaslaných na základe výroku č. I musí dlžné nájomné najskôr presne vyčíslieť, zapísať do súpisu a až potom ho môže vymáhať.
2. Krajský súd v rozhodnutí o nariadení neodkladného opatrenia uvádza: *“Podľa názoru konkurzného súdu v predmetnej veci (vo vzťahu k výroku č. 1) správca preukázal dôvodnosť svojho návrhu, keďže majetok bol zapísaný do súpisu všeobecnej podstaty, vzhľadom k čomu je správca jedinou oprávnenou osobou, ktorá môže s majetkom uvedeným v súpise disponovať... Z návrhu a vyjadrení správcu vyplýva, že podľa názoru správcu úpadcovi patrí časť nájomného, ktorú však nevie špecifikovať, nakoľko nemá k dispozícii nájomné zmluvy (nepozná zmluvné podmienky nájomcov) a preto žiadal o vydanie kópií nájomných zmlúv a súčasne o vydanie polovice nájomného... Podľa § 75 ods. 4 ZKR: Ten kto má u seba záznamy alebo dokumenty týkajúce sa majetku podliehajúceho konkurzu alebo majetok podliehajúci konkurzu, je povinný to oznámiť správcovi, len čo sa dozvie o vyhlásení konkurzu. **Tretia osoba je povinná umožniť správcovi tieto záznamy dokumenty, alebo majetok prehliadnuť a na písomnú žiadosť tieto záznamy, dokumenty alebo majetok správcovi vydať.**... Je zákonnou povinnosťou správcu počas konkurzu zisťovať majetok úpadcu a predložením kópií nájomných zmlúv, je možné zistiť prípadný nárok úpadcu na nájomné, zmluvné podmienky nájomných zmlúv, okruh nájomcov ako aj ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán. Na základe oboznámenia s kópiami nájomných zmlúv má správca možnosť*

zistiť majetok podliehajúci konkurzu. Keďže žalovaný svoju povinnosť poskytnúť správcovi súčinnosť v zmysle § 75 ZKR nesplnil riadne a včas, na ďalšie zisťovanie rozsahu konkurznej podstaty bolo podľa názoru odvolacieho súdu dôvodné a potrebné nariadiť neodkladné opatrenie v rozsahu povinností tak, ako je uvedené vo výroku I.“

3. V časti týkajúcej sa vydania polovice nájomného Krajský súd uviedol: *“Navrhovateľ nájomné nešpecifikoval dostatočne zrozumiteľne a určito, pričom neosvedčil súdu ani či je zapísané v súpise majetku úpadcu... Vydanie nájomného je podľa odvolacieho súdu predčasné, keďže z nájomných zmlúv správca zisťuje, či má nárok na nájomné a v akej výške, kto je nájomca atď a teda vydanie nájomného tak, ako je špecifikované v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nemožno podľa názoru odvolacieho súdu považovať za dostatočne určité, teda ani vykonateľné, nakoľko súdu nebolo náležite osvedčené súpisom majetku úpadcu ani nájomnými zmluvami... Podľa názoru odvolacieho súdu navrhovateľ neosvedčil potrebu uložiť povinnému povinnosť na vydanie (zaplatenie) neurčitého nájomného, ktoré ani nie je zahrnuté do súpisu majetku úpadcu...”*
4. Z uvedeného odôvodnenia Mestského súdu Bratislava III a Krajského súdu v Bratislave o nariadení neodkladného opatrenia možno uzavrieť nasledovné:

- súd považuje nárok správcu požadovať nájomné zmluvy uzatvorené na akékoľvek priestory nachádzajúce sa v k.ú. Dubnica nad Váhom, zapísaných na LV č. 2610 v prospech PETRODOM trade, s.r.o. za účelom presného vyčíslenia nájmov za oprávnený a nariadil povinnosť zmluvy vydať správcovi

- správca má na základe obdržaných nájomných zmlúv presne vyčísliť, koľko mesačne predstavuje polovica nájmu, nakoľko iné, než exaktne presné vyčíslenie dlžného nájomného nebude dostatočne určité pre nariadenie neodkladného opatrenia

- potom, ako správca na základe obdržaných zmlúv vyčísli presne dlžné nájomné, zapíše ho do súpisu konkurznej podstaty. Správca môže dlžné nájomné vymáhať (prostredníctvom inštitútu neodkladného opatrenia) až potom, ako bude pohľadávka na dlžnom nájme riadne vyčíslená a zapísaná do súpisu, opačnom prípade ide podľa súdu o predčasne uplatnený nárok.

5. Zo zmlúv obdržaných správcom na základe nariadeného neodkladného opatrenia bolo exaktne vyčíslené a zistené mesačné nájomné nasledovne:

1) **9686.11,- eur mesačne bez DPH** - je súhrnný nájom od všetkých zistených nájomcov z predložených nájomných zmlúv okrem nájomcu COOP Jednota Čadca, spotrebné družstvo.

2) **190,- eur mesačne bez DPH plus 3% z celkového obratu bez DPH mesačne** - je zistený nájom u nájomcu COOP Jednota Čadca, spotrebné družstvo, Palárikova 87, 022 01 Čadca, IČO: 001 689 47.

6. Z uvedeného je zjavné že správca bez súčinnosti tretej osoby nemôže presne vyčísliť výšku nájmu u kľúčového nájomcu COOP Jednota Čadca, spotrebné družstvo, nakoľko skutočná výška nájmu predstavuje 3 percentá z jej mesačného obratu. Presná výška nájmu bola vyčíslená na základe podkladov poskytnutých Nájomcom oznámením zo dňa 07.04.2025. Pohľadávka predstavuje polovicu z nájomného uhradeného nájomcom COOP Jednota Čadca, spotrebné družstvo za obdobie za mesiace jún, júl, august, september, október, november a december 2024 a mesiace január a február 2025 v priestoroch obchodného domu v Dubnici nad Váhom.
7. Veriteľský výbor úpadcu Sello s.r.o. uložil preto uznesením zo dňa 06. 03. 2025 správcovi konkurznej podstaty JUDr. Ing. Vladimírovi Neuschlovi, so sídlom správcovskej kancelárie Dostojevského rad. č. 5, 811 09 Bratislava, značka správcu S459, zapísať za mesiace jún, júl, august, september, október, november a december 2024 a mesiace január a február 2025 (po zistení presnej sumy) do súpisu vyčíslenú sumu dlžného nájmu vo výške 18.121,45 Eur.
8. **Na základe uvedeného správca zapisuje do súpisu pohľadávku voči dlžníkovi - spoločnosti HANT BA a.s. so sídlom Stará Ivanská cesta 1/386, Bratislava – mestská časť Ružinov 821 04, IČO: 36 328 375 vo výške 18.121,45 eur, ktorá predstavuje polovicu zisteného nájomného od nájomcu COOP Jednota Čadca, spotrebné družstvo za mesiace jún, júl, august, september, október, november a december 2024 a mesiace január a február 2025.**

V Bratislava dňa 28.04.2025

JUDr. Ing Vladimír Neuschl

správca