

COMPOSITION d.o.o. za usluge i proizvodnju u stečaju
Osijek, Starigradska 11
MBS: 030166178, OIB: 06190957193, IBAN: HR3124850031100309336
Trgovački sud u Osijeku, Poslovni broj: St-970/2021, Stečajni upravitelj: Mladen Beljo
e-mail: beljo.stecaj@gmail.com - mobitel: 091 60 50 501

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
31000 Osijek, Zagrebačka 2

Na broj: **St- 970/2021**

Dužnik: **COMPOSITION d.o.o. za usluge i proizvodnju u stečaju**
Osijek, Starigradska 11
OIB: 06190957193
e-komunikacija

PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA
za sazivanje Skupštine vjerovnika

Postupajući sukladno odredbi čl. 104. st.1. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22), stečajni upravitelj predlaže stečajnom sucu sazvati Skupštinu vjerovnika COMPOSITION društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i proizvodnju u stečaju, Osijek, Starigradska 11, MBS 030166178, OIB 06190957193 sa sljedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o prihvaćanju prijedloga (punomoćnice) suvlasnika Stambeno poslovne zgrade Petrinjska 9, Zagreb za sklapanje Sporazuma o primopredaji i davanje suglasnosti stečajnom upravitelju za sklapanje predloženog Sporazuma o primopredaji, tj. da isti potpiše u ime stečajnog dužnika.

Obrazloženje

1. Prijedlog (punomoćnice) suvlasnika Stambeno poslovne zgrade Petrinjska 9, Zagreb

Dužnik je vlasnik nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. 6454 k.o. Centar, kč. br. 5999 DVORIŠTE I KUĆA, PETRINJSKA ULICA 9, ZAGREB, površine 1103 m², DVORIŠTE površine 106 m², KUĆA, Zagreb, Petrinjska ulica 9 površine 1023 m², ukupne površine 1129 m², 28. Suvlasnički dio: 551,1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28) Lokal tipa L 14 u prizemlju, površine 104,27 čm, u koju površinu i razmjer je uključen lokal L 14 u podrumu, površine 35,28 čm, terasa 13,14 čm i terasa u prizemlju, površine 20,53 čm.

Raniji direktor stečajnog dužnika je člankom 5.1. Ugovora o kupoprodaji (predmetne) nekretnine od dana 06.03.2018.g. bio upoznat da postoji zahtjev suvlasnika za vraćanje, tj. predaju u posjed.

Suvlasnici stambene zgrade Petrinjska 9, Zagreb su obavijestili o svom izlučnom pravu. Kao pravnu osnovu izlučnog prava navedene su Presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu br. P-13098/19 od 6.3.2020., Presuda Županijskog suda u Splitu br. GŽ-1271/20 od 16.9.2020.g i Rješenje o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu br. Ovr-925/21 od 12.5.2021.g. a predmet izlučnog prava je povrat okupiranih zajedničkih prostora suvlasnika stambene zgrade Petrinjska 9: zajednička prostorija za bicikle i zajedničko dvorište na kojem je bespravno dograđena terasa pripojena lokalu u vlasništvu stečajnog dužnika.

Izješću stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima priložio sam pravno mišljenje Odvjetničkog društva CVRKOVIĆ & PARTNERI d.o.o. iz kojeg proizlazi predmet prodaje može biti samo nekretnina stečajnog dužnika u dijelu kako je upisana u zemljišnim knjigama. Zajednička prostorija spremišta za bicikle i dograđena terasa na zajedničkom dvorištu, nije u vlasništvu stečajnog dužnika i kao takva ne može biti predmet prodaje. Stečajni dužnik opisanim intervencijama u proširenje objekta nije stekao vlasništvo na proširenom dijelu kao niti na zaposjednutom dijelu. U tome kontekstu smatra presudu zbog ogluhe Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-13098/19-3 od 06.03.2020.g. osnovanom, uz prijenos učinaka presude na stečajnog dužnika.

Naknadno je održan i sastanak sa stečajnim i razlučnim vjerovnikom AGRAM BANKA d.d. te predstavnikom suvlasnika iz kojeg je zaključeno da se probaju u dogovoru sa suvlasnicima stambene zgrade Petrinjska 9 smanjiti troškovi koji bi teretili nekretninu (mogućnost smanjenja plaćanja pričuve te mogućnost izuzeća od naplate grijanja; grijanje se plaća po kvadraturi) te da se pronađe mogućnost postupanja (izvršenja) po odlukama suda (uklanjanje terase i povrat zajedničke prostorije) koje bi minimalno teretile stečajnu masu. Problem je i prijeteća kazna u iznosu od 50.000,00kn u slučaju ne postupanja po nalogu suda. Nakon što je ugovor o zakupu istekao dana 17.8.2022. preuzeo sam u posjed nekretninu i promijenio sve ključeve. Poslovni prostor je prazan i nastali su uvjeti da se može postupiti po odlukama suda ili Sporazumno riješiti.

Dana 21.rujna 2021.godine Skupština vjerovnika u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom COMPOSITION d.o.o. u stečaju je u odluci vezano za točku I. predloženog dnevnog reda Skupštine odlučila i sljedeće:

Skupština vjerovnika se ne protivi da se zajednička prostorija za bicikle preda u posjed suvlasnicima zgrade.

Dana 04 listopada 2022.godine potpisan je Zapisnik između ovršenika, ovrhovoditelja i suvlasnika Stambeno poslovna zgrada Petrinjska 9 Zagreb o izvršenom postupanju po naređenju suda iz točke. II. Rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu br. Ovr-925/21 od 12.5.2021.g (izvršena predaja ovrhovoditeljima i ostalim suvlasnicima na nesmetano korištenje zajedničke prostorije za bicikle).

Dana 26.09.2022.g. rješenjem broj: 5 St-970/2021-40 određena je prodaja u stečajnom postupku predmetne nekretnine. Dana 10.10.2022.g. razlučni vjerovnik dostavio je u spis procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u kojoj procjeni je posebno naznačeno kako Terasa u suterenu, za čije je zatvaranje ishodoeno rješenje o izvedenom stanju—nije predmet ove procjene. Ostao je još neriješen problem terase, zajedničkog dvorišta na kojem je dograđena terasa pripojena lokalu u vlasništvu stečajnog dužnika.

Dana 10.11.2022.g. dobio sam putem e-mail od strane punomoćnice suvlasnika prijedlog Sporazuma kojim bi se riješio problem dograđene terase, na način da Composition d.o.o. u stečaju preda u posjed i na slobodno i nesmetano korištenje svim suvlasnicima zgrade zajedničko dvorište na kojem se nalazi sporna dograđena zatvorena terasa, pripojena lokalu u vlasništvu Composition d.o.o. u stečaju. Nakon potpisa Sporazuma suvlasnici više ne bi imali daljnjih potraživanja te neće inzistirati na tome da Composition postupi po Rješenju o ovrši u pogledu uklanjanja predmetne terase te da će sukladno ovom sporazumu o primopredaji u predmetu Ovr-925/21 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu povući ovršni prijedlog te predložiti obustavu ovrhe protiv ovršenika, kao i da će povući prijavu svojeg izlučnog prava u stečajnom postupku St-970/21 kod Trgovačkog suda u Osijeku.

Slijedom navedenog, nastavno na ranije u postupku priložene i obrazložene sudske odluke, stečajni upravitelj predlaže donijeti odluku o prihvatanju predloženog i priloženog prijedloga Sporazuma o primopredaji i davanje suglasnosti stečajnom upravitelju da isti potpiše u ime stečajnog dužnika .

Vinkovci, 10.11.2022. godine

Mladen Beljo, stečajni upravitelj

Prilog:

1. Prijedlog Sporazuma o primopredaji
2. Nacrt podneska koji će ovrhovoditelj uputiti na Spis OGS ZG br.: Ovr-925/21 nakon potpisa Sporazuma (obustava ovrhe)