

TEM-95 d.o.o. u stečaju  
Međimurska 19, Zagreb  
OIB: 47988156317

Stečajna upraviteljica  
Vrtilarska 3, Zagreb  
Tel.fax: 01 6113 225  
e-mail: [stecajniuredmvt@hi.t-com.hr](mailto:stecajniuredmvt@hi.t-com.hr)

U Zagrebu, 6. 12. 2018. god.

38-2302/16-66 e-mail  
TRGOVAČKI SUD  
U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA  
U KARLOVCU  
PRIMLJENO  
dana 11.12. 2018.  
Posl.br.: St-2302/16  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU  
Sudac Vesna Fundurulić Perišin,  
kao stečajni sudac  
Trg hrvatskih branitelja I/2, Karlovac

Temeljem članka 227. Stečajnoga zakona, te Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, St-2302/16 od 8. lipnja 2018. god., stečajna upraviteljica društva TEM-95 d.o.o. u stečaju, podnosi sljedeće

## IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIH UZROCI

Izvješće za izvještajno ročište – Skupštinu vjerovniku određenu za 19. prosinca 2018. god.

### 1. Uvodni dio

Na prijedlog za otvaranje stečajnoga postupka nad dužnikom TEM-95 d.o.o., Zagreb, Međimurska 19, OIB: 47988156317, predlagatelja CROATIA BANKA d.o.o., Zagreb od 11. ožujka 2016. god. pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnoga postupka nad dužnikom, Rješenjem istog Suda, poslovni broj gornji, dana 27. ožujka 2017. god. U prethodnom postupku utvrđeno je da postoji razlog za otvaranje stečajnoga postupka - nesposobnost za plaćanje, dokumentirano i potvrdom FINA-e. Odgovorna osoba se na ročištu izjasnila da je točno da postoji blokada, te i prezaduženost, ali se protivio otvaranju stečajnoga postupka budući smatra da bi društvo možda moglo riješiti nastale probleme iako ne zna u kojem roku. Sud je Rješenjem od 1. lipnja 2017. god. otvorio stečajni postupak nad dužnikom TEM-95 d.o.o. Protiv Rješenja žalbu je uložio zastupnik po zakonu dužnika. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je postupajući po uloženoj žalbi predmet vratio na ponovni postupak sa zadatkom ocjene da li je razlučni vjerovnik – predlagatelj otvaranja stečajnoga postupka učinio vjerojatnim da se u postupku ovrhe novčanih tražbina nebi mogao namiriti u potpunosti, pa bi mu bilo dopušteno podnošenje prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka u kojem bi se kao vjerovnik kojemu je dužnik i

osobno odgovoran mogao namirati i kao stečajni vjerovnik. U ponovljenom postupku Sud je predmetu St-2302/16 spojio i predmet St-4550/16 po prijedlogu za otvaranje stečajnoga postupka predlagatelja FINA-e, a radi provođenja jedinstvenoga postupka i donošenja zajedničke odluke. U ponovljenom postupku prvi predlagatelj CROATIA BANKA d.d. je ostao kod prijedloga, te dodao da je i osobni vjerovnik dužnika, tj. da potražuje i sredstva koja nisu osigurana razlučnim pravom. Odgovorna osoba dužnika je sada navela da se ne protivi otvaranju stečajnoga postupka, priznala navedeno dugovanje u cijelosti, te navela da je ranije žalbu podnio iz razloga što je u to vrijeme smatrao da će društvo moći nastaviti s poslovanjem na način da će preko VENETO BANKE d.d. uspjeti dignuti kredit, a što je u međuvremenu propalo, pa i on predlaže otvaranje stečajnoga postupka.

Na dan 8. lipnja 2018. god. provjerom kroz stranicu FINA-e blokada dužnika iznosila je 78.169.556,18 kn, tj. utvrđeno je da dužnik u Očevidniku neizvršenih osnova za plaćanje ima evidentiran ovaj ukupan iznos obveza po svim neizvršenim osnovama za plaćanje s kamatom. Ponovno je donijeto Rješenje o otvaranju stečajnoga postupka nad dužnikom TEM-95 d.o.o., dana 8. lipnja 2018.god. uz navode pod točkom 3. Rješenja da je stečajni postupak otvoren 1. lipnja 2017. god. u 14,05 sati kada je prvo Rješenje o otvaranju stečajnoga postupka objavljeno na mrežnoj stranici E - oglasne ploče sudova. U Rješenju je, između ostaloga, u točki 11. naloženo Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, izvršiti upis zabilježbe otvaranja stečajnoga postupka na nekretninama stečajnoga dužnika prema opisu Zemljišnoknjižnih izvadaka.

## **2. Osnovni podaci o stečajnom dužniku, gospodarski položaj dužnika i njegovi uzroci**

Trgovačko društvo TEM-95, d.o.o. za graditeljstvo, skraćeni naziv tvrtke TEM-95 d.o.o. upisano je u Registar nadležnog Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 080153289, OIB: 47988156317. Sjedište društva je na adresi u Zagrebu, Međimirska 19, a temeljni kapital iznosi 20.000,00 kn, pravni oblik: društvo s ograničenom odgovornošću. Predmet poslovanja registriran je kroz niz djelatnosti, ali se društvo pretežito bavilo građenjem, projektiranjem i nadzorom nad građenjem, te poslovanje nekretninama, prodaja stanova, odnosno izvođenje građevinskih i obrtničkih radova kao uslužna djelatnost. Društvo je osnovano odlukom o osnivanju 12. 12. 1994. god., usklađeno je s odredbama ZTD-a 1. 12. 1995. god. i sastavljeno u novom obliku kao Izjava. Jedini osnivač društva kao i osoba odgovorna za zastupanje bio je Emil Tošić, OIB: 64726536296, iz Zagreba, Kneza Mislava 2, zastupao društvo pojedinačno i samostalno.

Društvo je u početku radilo na obnovi ratom porušenih kuća za Ministarstvo obnove i razvitka, a paralelno s tim poslom 1999.god. počeli su izgradnju prvog samostalnog stambenog objekta u ulici Kamenarka, Sveti Rok u Zagrebu. U pet stambenih objekata izgradili su cca 160 stanova. Radili su i za treće pravne osobe investitore, a od 2007. god. orijentirali su se na svoju samostalnu izgradnju stambenih objekata za tržište. Od 2008. god. kada je započela ekonomska kriza i pad nekretninskog tržišta, odrazilo se to i na poslovanje našega stečajnog dužnika. Započele su i povremene blokade računa, a poslovi su obavljani uz razne načine financiranja, kompenzacijama s dobavljačima kooperantima. Dugove i obveze su zatvarali i plaćali stanovima. Neprekidna blokada uslijedila je od 29. kolovoza 2013. god.,

a prva ovrha na nekretninama u 12. mj. 2013. god. Bivši zakonski zastupnik smatra da je do stečaja upravo i došlo zbog odluke još u 2008. godini da se nastavi poslovanje bez većeg kredita koji je trebao biti realiziran u Erste & Steiermarkische bank d.d. Ujedno zakonski zastupnik novodi da je osim pada prodaje u konačnici došlo i do pada cijena m<sup>2</sup> stana od skoro 40 posto.

Otvaranjem stečajnoga postupka kod stečajnoga dužnika nije zatečen niti jedan radnik u radnom odnosu, a o čemu smo na traženje dobili i Potvrdu od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje. Kroz povijest osnivanja i poslovanja društva bilo je zaposleno 10 do 20 radnika, u 2015. godine tri radnika a u 2016. i 2017. godini dva radnika.

Poslovna dokumentacija koju smo zaprimili 11. 10. 2018. god. od prethodnog stečajnog upravitelja odnosi se gotovo isključivo na dokumentaciju vezanu uz postupak od otvaranja stečaja na dalje, uglavnom prijave vjerovnika. Također smo od zakonskog zastupnika zatražili predaju cijele poslovne dokumentacije društva, na što se on odazvao, ali gotovo jedino usmenim obrazloženjima i pojedinim pisanim dokumentom. Naime, zakonski zastupnik nije od 2013. god. uspevao zbog nedostatka sredstava voditi poslovne knjige niti predavati financijska izvješća za daljnja razdoblja sukladno zakonskim propisima. Zbog te činjenice nije nam moguće niti imati završna financijska izvješća sa zadnjim danom prije otvaranja stečajnoga postupka. To ujedno znači da ćemo početna stanja na dan otvaranja stečajnoga postupka morati utvrđivati prema prijavama tražbina, ispitivanjima tražbina koje je u tijeku, a uzimajući u obzir vjerodostojnost priloženih dokumenata, pravomoćno utvrđivanje tražbina, te utvrđenjem stanja stečajne mase koje je u tijeku. U ovom dijelu svakako želim istaknuti veliki problem koji nam se već iskazuje, a radi se o terećenju stečajnoga dužnika za plaćanje redovnih mjesečnih režijskih troškova: struja, voda, plin, čistoća i pričuva. Naime, za sada u nepoznatom broju stanova za te troškove evidentiran je TEM-95 d.o.o., a stanove koriste treće osobe.

### **3. Imovina društva, obveze stečajnog dužnika i sudski postupci u tijeku**

Nakon otvaranja stečajnoga postupka napravljen je novi žig s prefiksom u stečaju, dužnik je u Državnom zavodu za statistiku razvrstan po obavijesti, zatvoreni su stari žiro računi, te otvoren novi u stečaju.

Početna stanja u poslovnim knjigama nije za sada moguće utvrđivati.

Vjerovnici: stečajni, razlučni i izlučni, podnijeli su svoje prijave i obavijesti. U tijeku je ispitivanje tražbina stečajnih vjerovnika i izrada tablica stečajnoga upravitelja za ispitno ročište. Posebice želim akceptirati činjenicu da u ovom stečajnom postupku osim većeg broja stečajnih vjerovnika (53) postoji izuzetno veliki broj vjerovnika koji su postavili izlučne zahtjeve, te manji broj vjerovnika koji su nas obavijestili o razlučnom pravu. Prijave stečajnih vjerovnika su uglavnom ispitane, iako još dijelom nedostaje dokumentacije ili podataka koje smo naknadno zatražili, ali za očekivati je da će u zakonskom roku biti sve ispitane, te da će se ispitno ročište moći uredno održati kako bi imali pregled i evidenciju utvrđenih vjerovnika i čistu situaciju ovih potraživanja. Međutim, to isto ne mogu ustvrditi za izlučne vjerovnike čijih obavijesti o izlučnim zahtjevima imamo cca 70. Za pretpostaviti je da to nisu svi, a što zaključujem iz saznanja o nekretninama stečajnog dužnika. Istina, utvrđivanje imovine je tek u fazi prikupljanja dokumentacije. Nadalje, generalno moram reći da u ovoj fazi upoznavanja



s vrlo opsežnom dokumentacijom uviđam problem za izlučne vjerovnike koji su nekretnine isplatili u cijelosti ili djelomično i uglavnom su u njihovom posjedu, ali se na tim nekretninama nalaze založna prava upisana i prije kupoprodaja, pokrenute su i ovrhe, te je pitanje kako riješavati izlučne zahtjeve. Neovisno o tomu što su na nekretninama upisana založna prava i vode se ovrhe, svaki pojedini izlučni zahtjev je specifičan, mora se kompletirati dokumentacija, utvrditi da li je nekretnina isplaćena, na koji način i u kojem iznosu, a onda tek vidjeti što je moguće i da li je moguće riješiti. Naročito je nekompletna dokumentacija vezana na dokaze o uplatama. Dakle, obrađujemo izlučne i razlučne obavijesti vjerovnika, te će do ispitnog i izvještajnog ročišta biti napravljen popis tih vjerovnika s opisom stanja iz prijava. U svezi obavijesti razlučnih vjerovnika moram ovdje naglasiti da u njihovim obavijestima o postajanju razlučnog prava uglavnom nemam dokaze o tijeku novca temeljem čega su zasnovana založna prava. Dokumentaciju od stečajnog dužnika nismo zatekli, niti zaprimili, ponovno ponavljam. Zbog ovakve situacije do izvještajnog ročišta koje je zakazano, mislim da nećemo imati utvrđena čista stanja temeljem čega bi Skupština mogla donijeti pojedine potrebne odluke.

Na moj zahtjev bivši zakonski zastupnik dostavio je ovjerovljeni Prokazni popis imovine u kojem je naveo u listu A deset nekretnina što prilažem u privitku Izvješću uz napomenu da je izjavio da su od toga svega tri stana prazna, a ostalih sedam nekretnina, pet stanova i dva garažna mjesta da su prodani, ali nisu isplaćeni do kraja. I na ovim nekretninama sam provjerom u E izvatcima iz Zemljišnih knjiga utvrdila da postoje upisana založna prava.

U Prokaznom popisu je navedeno u listu B – novčane tražbine da postoje i potraživanja iskazana u Eurima od pet fizičkih osoba i to po predugovorima i ugovorima od kupoprodaje stanova. Navedeno je cca sveukupno potraživanje od 150.000,00 Eura u kunsjoj protuvrijednosti.

Obzirom na nepostojanje poslovne dokumentacije, imovina, odnosno stečajna masa će se, dakle, tek utvrđivati. Dugovanja društva, također zbog nepostojanja poslovne dokumentacije, bit će ispitana i utvrđena kroz prijave vjerovnika, a što će onda sve to činiti početna stanja u financijskim izvješćima stečajnog dužnika. U svezi sudskih postupaka također nisam dobila popis predmeta koji su u tijeku, niti saznanje da je neki odvjetnik zastupao dužnika u tim postupcima, pa bi imao predmete ali nakon otvaranja stečajnoga postupka zaprimljen je određeni broj prekida postupaka u kojima je TEM-95 d.o.o. tuženik ili ovršenik, ili se radi o pravnoj stvari proglašenju ovrhe nedopuštenom. U ovom dijelu pregleda sudskih postupaka posebno bih navela presudu zaprimljenu od bivšeg zakonskog zastupnika neposredno prije pisanja ovoga Izvješća, a radi se o prvostupanjskoj presudi u korist stečajnog dužnika iz 2011.god. (P-5368/06) za dosuđeni iznos cca 7.000.000,00 kn s kamatama u visini eskontne stope HNB. Navodno je od tuženika podnijeta žalba i predmet vraćen na ponovno odlučivanje, ali to još nisam uspjela pribaviti i vidjeti u kojoj je fazi sada.

#### **4. Zaključak s prijedlozima odluka**

U dosadašnjoj fazi prikupljanja, upoznavanja i saznanja vezanih uz dokumentaciju na raspologanju, zaključujem da na zakazanom izvještajnom ročištu Skupština vjerovnika može donijeti odluke koje ću niže predložiti, dok će za eventualne daljnje odluke biti potrebno

određeno vrijeme, pa će se morati odrediti ili nastavak ročišta ili sazvati nova Skupština vjerovnika.

Dakle, temeljem do sada utvrđenog, a u ovom Izvješću ukratko iznijetog, sukladno Stečajnom zakonu, vjerovnicima predlažem donošenje sljedećih odluka:

1. Prihvaća se Izvješće stečajne upraviteljice o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.
2. Poslovanje dužnika koje je već ranije obustavljeno neće se pokretati niti nastavljati jer za to nema uvjeta.
3. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajne upraviteljice.
4. Donošenje odluke o unovčenju imovine neopterećene založnim pravima, predložit ću Skupštini vjerovnika kada se utvrdi postojanje takve imovine u stečajnoj masi .
5. Ukoliko se ukaže potreba za angažiranje odvjetnika u potencijalnim sudskim postupcima, to ću po potrebi riješiti sukladno pojedinoj situaciji, te odmah naknadno predložiti na odlučivanje Skupštini vjerovnika.

Stečajna upraviteljica:

Marija Vujčić Turkulin

**TEM-95 d.o.o.**

**U STEČAJU**

**Zagreb, Međimurska 19**