

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

Stečajna upraviteljica
Marija Vujčić Turkulin
P.p 369, Zagreb
tel.: 01 6113-225/ 6119-692
e-mail: stecajniuredmvt@hi.t-com.hr

U Zagrebu, 28. travnja 2023. godine

Posl.br.: St-2302/2016
Sudac Jelena Antonić Šego
Kennedyev trg 11, Zagreb

PODNEŠAK

Postupajući po Zaključku Suda, posl.br.: St-2302/16 od 13. travnja 2023. godine navodim slijedeće.

1. O izlučnim zahtjevima je tijekom stečajnoga postupka prikupljeno od strane vjerovnika prilično dokumentacije temeljem koje su u tri navrata, odnosno uz dvije nadopune, napravljene tablice prijavljenih izlučnih zahtjeva. Stalno smo u kontaktima s potencijalnim izlučnim vjerovnicima iz razloga što nemaju dokumentaciju podobnu za davanje tabularnih izjava ili upisa vlasništva u Zemljišne knjige, te u fazama prikupljaju dokumentaciju ne bi li dokazali izlučno pravo bilo u stečajnom postupku ili u ovršnim postupcima koji su u tijeku a pokrenuti od strane razlučnih vjerovnika kao ovrhovoditelja, ili u parničnim postupcima o nedopustivosti ovrha. Potencijalni izlučni vjerovnici ujedno su i u posjedu stanova ili garaža za koje traže izlučne zahtjeve, što dodatno opterećuje stečajni postupak jer svi ne plaćaju režije, nekretnine se vode na stečajnog dužnika bez evidencije brojila a ovršnim rješenjima Grad blokira stečajni račun.

U Izvješću od 10. 3. 2023. godine opisala sam situaciju oko izlučnih prava uz priloženi pregled statusa stanova koji glase na TEM-95 d.o.o. u stečaju prema z.k. izvadcima ali i izlučnim zahtjevima. Za svaku nekretninu navedeno je, osim podataka o nekretnini, ime izlučnog vjerovnika prema zahtjevu, status ispunjenja dokumentiranosti izlučnog zahtjeva u pravilu prema priloženim Ugovorima, te da li se za stan već vodi ovršni postupak ili je upisano založno parvo. U međuvremenu od tog zadnjeg Izvješća izdala sam tabularnu izjavu izlučnim vjerovnicima Saši Peručić i Lani Aras, za suvlasnički dio 69., etaža 239., trosobni stan oznake S 165. Na stanu je upisana Ovr-3134/13 što se vidi u pregledu statusa stanova, zbog čega se u Zemljišnim knjigama ne može provesti upis promjene vlasnika, te ga stoga i dalje vodimo kao upisanog na TEM-95 d.o.o. (dakle,

izlučni zahtjev i založno pravo istovremeno). Također, već ranije sam izlučnim vjerovnicima INSTAL PROM d.o.o. i FRATEA d.o.o. za nekretnine: stan E-255, S-181, stan E-165, S-91 i stan E-107, S-33, te za garažu E-68, GPM 68 dala tabularne izjave jer su imali dokumentirane izlučne zahtjeve. U dostavljenom pregledu izlučnih prava za stan suvlasnički dio 65, etaža 261, oznaka 187 naveden je pogreškom u prijavi izlučni vjerovnik Anto Stojaković umjesto BAR-GRAD d.o.o., a u suvlasničkom dijelu 36 etaža 246 oznaka stana 17 treba upisati također BAR – GRAD d.o.o. prema izlučnom zahtjevu, što je izostavljeno. U Pregledu u koloni “adresa” ispravljeno je gdje je pisalo Jakuševac u točnu adresu Sv. Roka. Zbog navedenih ispravaka ali i dopuna i promjena ponovno uz ovaj Podnesak prilažem privitak sa zadnjim pregledom statusa stanova i garaža prema ponovnim uvidima u zadnje izvratke iz Zemljišnih knjiga od travnja 2023. godine. Iz Pregleda je također brisan izlučni vjerovnik Sorić jer je u sudskom postupku u međuvremenu dokazao izlučno prava, a sa založnim vjerovnicima riješio opterećenja nekretnina.

Dokaz: Pregled statusa stanova i garaža od datuma 28. 4. 2023. godine

Za daljnje promjene ili ispravke nadograđivat ću Pregled s novim datumom radi lakšeg snalaženja.

Ponavljam, ovaj zadnji Pregled predstavlja status stanova i garaža koji prema z. k. izvatcima i dalje glase na TEM – 95 d.o.o. u stečaju iako su za gotovo sve podnijeti izlučni zahtjevi. Za manji dio nekretnina koje su imale dokumentirane zahtjeve dane su tabularne izjave, ali su one i dalje u Zemljišnim knjigama u vlastovnici upisane na TEM – 95 d.o.o. zbog upisanih ovrha. Za veći dio nekretnina ne mogu dati tabularne izjave jer za to nema valjanih dokaza, neovisno što u ugovorima ili predugovorima piše da su nekretnine u cijelosti isplaćene. U priloženom Pregledu stoga u statusu ispunjenja sam sada upisala “nepotpuni dokazi”. Radi se o kompenzacijama ili plaćanjima bez dokaza o uplati, provedbi kompenzacije i slično. Sve to drugim riječima znači da kao stečajni upravitelj dužnika nisam u većini slučajeva u mogućnosti pozitivno postupiti po izlučnim zahtjevima jer vjerovnici svoje zahtjeve nisu valjano dokumentirali. Daljnji problem je što su na stanovima i garažama također upisane ovrhe ili založna prava. Razlučni vjerovnici nastavljaju s ovrhama, ili manjim dijelom predlažu prodaju u stečajnom postupku po pravilima Ovršnog zakona, a izlučni vjerovnici imaju mogućnost dokazivanja nedopustivosti ovrhe i dokazivanja svojih izlučnih prava.

Dakle, određeno i jasno o svakom izlučnom zahtjevu ne mogu se za sada drugačije očitovati, pojedinačni status nekretnine ili izlučnog zahtjeva vidi se kroz priloženi Pregled, jer da postoje dokumentirani izlučni zahtjevi izdala bih već i tabularne izjave. Naglašavam da ću napraviti za svaki izlučni zahtjev točno opis statusa ispunjenja, zapravo neispunjenja s navodima i opisom koji su dokazi zahtjevu priloženi, da li za to imaju original ili kopiju i slično, te što nedostaje. Konkretno to znači da kolonu Status ispunjenja u Pregledu pojedinačno detaljnije opišem. Za takav pregled i pojedinačni opis svih nekretnina koje glase na TEM-95 d.o.o., sa i bez izlučnih zahtjeva, potreban mi je dodatni rok.

Nadalje, tek će se unovčenjem nekretnina u ovršnim postupcima ili u stečajnom postupku izlučni vjerovnici morati ozbiljnije potruditi dokazivati svoja izlučna prava, ako za to imaju valjane i dokumentirane razloge, a meni kao stečajnom upravitelju možda to nisu dostavili. Ujedno, pretpostavljam da će izlučni vjerovnici i posjednici nekretnina tada krenuti u ozbiljnije pregovore sa založnim vjerovnicima u cilju nagodbe ili možda dodatnih plaćanja što prema nekim informacijama i saznanjima već sada određeni vjerovnici pregovaraju, a izlučni vjerovnici Sorić su to već na taj način riješili.

2. Za sada reći točno što čini stečajnu masu mogu navesti ponovno sredstva iz ovršnog postupka Ovr-937/2019 Općinskog građanskog suda u Zagrebu prenijeta kao kupovna radi diobe i namirenja troškova stečajnoga postupka i razlučnog vjerovnika. Unovčene su dvije nekretnine – stana upisane u z.k.ul. 101284 k.o. Vrapče novo, zk.č.br. 1429/2 E-4 i u z.k.ul. 101283, k.o. Vrapče Novo zk.č.br. 1429/1 E-1, a ukupni iznos je 1.230.000,00 kn što sada iznosi 163.249,05 Eura. Dakle, to su do sada prodane nekretnine u stečajnom postupku, a koliki je udio budućih unovčenja u ukupnoj stečajnoj masi nije još moguće utvrditi iz razloga što još uvijek vjerovnici zovu ili dolaze u ured, te prikupljaju dokumentaciju o svojem izlučnom pravu. Nekretnine imaju upisana založna prava ali nisu procijenjene, što također onemogućuje stavljanje u omjer.
3. Nastavno na prethodno iznijeto, a zatraženo u Zaključku Suda od 13. travnja 2023. godine dostavljam popis i iznose troškova sukladno odredbi članka 254. Stečajnoga zakona za prodane nekretnine, imajući u vidu očitovanje Porezne uprave, Područni ured Zagreb od 31. kolovoza 2022. godine, što znači bez poreza na dodanu vrijednost, a utvrđeni porez na promet nekretnina naveden u očitovanju Porezne uprave prema postojećoj praksi plaća kupac. Obzirom na činjenicu da u stečajnom postupku troškovi sukladno članku 254. SZ za određenu nekretninu koji nekretninu direktno ne terete, se obračunavaju i stavljaju u omjer s troškovima koji trebaju teretiti druge nekretnine, a koje omjere još ne mogu izračunati, predlažem Sudu sredstva za troškove rezervirati na depozitu računa Suda. To znači da ostatom sredstava predlažem namiriti razlučnog vjerovnika, a ako se naknadno zbog omjera unovčenja smanje troškovi, razlika će se naknadno vratiti razlučnom vjerovniku. S tim se usmeno suglasio i punomoćnik razlučnog vjerovnika.

Privitak: Troškovi unovčenja nekretnina E-4 i E-1

U ovom Podnesku navodim da mi je razlučni vjerovnik AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. NAPULJ putem svojeg punomoćnika dostavio 25. travnja 2023. godine prijedlog unovčenja nekretnina za koje je dostavio izvatke iz Zemljišne knjige, a u vlasništvu su TEM-95 d.o.o. u stečaju. Veći dio tih nekretnina ima upisanu ovrhu posl. br. Ovr-3134/2013, pa se te nekretnine prema sadašnjem stanju unovčavaju u tom ovršnom postupku, a samo za nekretnine za koje još nije pokrenut ovršni postupak mogu predložiti unovčenje u stečajnom postupku po pravilima Ovršnog zakona, što ću i učiniti posebnim podneskom (prema prijedlogu AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. NAPULJ). Uvidom u predmete Općinskog građanskog suda u Zagrebu proizlazi da je ovršni postupak Ovr-775/2023 dana 28. 3. 2023. otpremljen, što bi značilo da se prenosi na Trgovači sud u Zagrebu sukladno

izmjenama zakonskih propisa. Prijedlog tog unovčenja predložiti ću posebnim podneskom. Predmet pod posl. br. Ovr-775/2023, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ima upisane stranke dva ovrhovoditelja (ALFA MODUS d.o.o. i MEDI – LAB d.o.o.) i nastao je spajanjem ranijih ovršnih postupaka od posl.br. OVR-2280/2016 i OVR-3134/2013.

Stečajna upraviteljica:

Marija Vujčić Turkulin