

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE ZA SKUPŠTINU VJEROVNICA

Nadležni trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-2302/2016

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

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

STANJE STEČAJNE MASE

U ovom izvješću stečajni upravitelj će izvijestiti o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase nakon održane Skupštine vjerovnika dana 4. rujna 2025. godine.

Na održanoj skupštini vjerovnika donesena je odluka da stečajni upravitelj pokrene postupke u vezi unovčenja u odnosu na nekretnine na kojima nemamo prijavljeno izlučno pravo, a popisane su na str. 16-18 izvješća (točka 2).

U odnosu na donešenu odluku stečajni upravitelj izvješćuje da je dostavio podnesak ovršnim sudovima za žurno postupanje vezano uz prodaju navedenih nekretnina.

Na dan pisanja ovog izvješća ima saznanje da je u postupku OVR-1579/2023 pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, utvrđena vrijednost nekretnine 137.000,00 EUR, te je uplaćeno 6 jamčevina što znači da je ovršni sud pokrenuo postupak prodaje putem FINA-e, nekretnine u vlasništvu. I. i II. ovršenika upisane u z.k.ul. br. 107476 k.o. Grad Zagreb (E-115), koja se sastoji od 37/10000 dijela nekretnina u A I (jedan): k.č.br. 9046/19 stambena zgrada, ulica grada Chicaga br. 25 i 27 površine 2167 m², povezano s vlasništvom jednosobnog stana oznake S 41, u prvom katu objekta dilatacija D1, površine 39,33 m² sa loggiom površine 1,96 m², sveukupne površine 41,29 m², u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom.

Nadalje, u stečajnom postupku je donesen zaključak kojim se pozivaju stečajni vjerovnici specificirati od koje banke i za koje uplatitelje te u kojem razdoblju predlažu da sud pribavi podatke o uplati kupovnine.

Vezano za navedeni zaključak vjerovnici su dostavili sudu podatke, te je sud zatražio izvješća banaka iz kojih bi bile vidljive uplate za kupnju nekretnina.

Banke su dostavile stečajnom sudu izvješća o uplatama te je iste sud u elektroničkom obliku dostavio stečajnom upravitelju na analizu. Iz analize stečajnog upravitelja proizlazi da iz dostavljenih podataka o uplatama stečajni upravitelj nije mogao identificirati poimenično niti nijednog kupca, odnosno uplatitelja, iz razloga jer se na dostavljenim izvodima od banaka vidi samo uplata od strane dužnika, iznos i vremenski period, a ne zna se na koga se odnosi odnosno za koju nekretninu i kojeg uplatitelja.

Također skupština vjerovnika je putem vjerovnika DDM INVEST III Ag, Švicarska obvezala stečajnog upravitelja da dostavi u spis sve ugovore i predugovore o kupoprodaji kao i uplatnice kojima raspolaže.

U odnosu na to stečajni upravitelj je pribavio iz raspoložive dokumentacije ugovore, predugovore i nešto uplatnica za koje je priznao izlučno pravo i o tome izvijestio u prethodnim izvješćima. Radi se o obilnoj dokumentaciji (6 registratora) te isto uz ovo izvješće fizički dostavlja na sud, a sve kako bi zainteresirane osobe mogle uredno izvršiti uvid u predmetnu dokumentaciju.

Nadalje u odnosu na održanu skupštinu vjerovnika, osim unaprijed opisane jedine odluke i zaključka nije donešena ni jedna odluka po prijedlogu stečajnog upravitelja, a sve i jedna predložena odluka, je bitna za funkcioniranje i provođenje ovog stečajnog postupka, a odnosi se na:

- nekretnine koje su prodane kupoprodajnim ugovorima i predugovorima za koje su postavljeni izlučni zahtjevi i koji tim zahtjevima udovoljavaju,
- nekretnine koje su prodane kupoprodajnim ugovorima i predugovorima za koje su postavljeni izlučni zahtjevi koje tim zahtjevima ne udovoljavaju, te upute stečajnog upravitelja za postupanje vjerovnika
- na pravne predmete, financijska izvješća, odgovori vjerovnicima na pitanja prethodne skupštine i zaključka te suglasnost za angažiranje odvjetnika.

Također je dana 22.07.2025. zaključkom zakazano ročište za diobu kupovnine za dan 08.09.2025. za nekretnine prodanu po prethodnoj stečajnoj upraviteljici koje je odloženo, te nije još zakazano i predlaže se da se isto zakaže.

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE

Kod financijskog izvješća zapravo nema suštinskih promjena, sadašnje stanje obveza stečajne mase je 357.306,26 eura.

Žiro-račun je deblokiran zahvaljujući objavi stečajnog upravitelja o nedostatku stečajne mase.

Stanje sredstava na depozitu Trgovačkog suda od unovčenja = 1.216,437,44 kn odnosno 161.448,99 eura. Stečajni upravitelj posebnim podneskom je dostavio stečajnom sudu prijedlog za diobu kupovnine, obračun troškova i tablicu namirenja razlučnog vjerovnika.

Plan troškova za naredno 6-mjesečno razdoblje

Trošak knjigovodstva 100,00 € + pdv mjesečno	750,00 €
Bankarska naknada cca 5,00 € mjesečno	30,00 E
Sredstva za vođenje parnica i eventualno pokrenutih parnica	20.000,00 E
Nagrada stečajnom upravitelju 500,00 E mjesečno u bruto iznosu	3.000,00 €
Ukupno:	23.780,00 €

ZAKLJUČAK:

Pravni predmeti se vode kako se vode odnosno ad hoc jer skupština vjerovnika nije donijela odluku o imenovanju punomoćnika za vođenje pravnih predmeta uz sva prethodna objašnjenja stečajnog upravitelja s obzirom na složenost i brojnost predmeta

Obzirom na navedenu okolnost da se nisu mogli identificirati kupci iz priloženih izvoda banaka stečajni upravitelj će postupiti po prethodnim izvješćima za izlučne zahtjeve na nekretninama te za one koji su udovoljili zahtjevu izdat će se isprave, po prethodnoj uplati, po nadalje predloženoj odluci. Za one kojima se nije moglo udovoljiti izlučnom zahtjevu iz razloga navedenih u izvješću morat će sami dostaviti dokaze da se uplata odnosi baš na njih i kupljenu nekretninu ili će u protivnom kao i oni izlučni vjerovnici koji se pozivaju na dosjelost to zatražiti sudakim putem što će opet izazvati ne mali broj sudskih sporova.

Na sve navedeno u ovom izvješću može se zaključiti sljedeće:

- Ovaj postupak, uz ovakav način postupanja skupštine vjerovnika, nije moguće voditi niti udovoljiti izlučnim zahtjevima kupaca zbog nedonošenja adekvatnih odluka koje će se također predložiti u ovom izvješću,
- Ukoliko se ne donesu predložene odluke alternativni prijedlog stečajnog upravitelja bit će predložena obustava i zaključenje stečajnog postupka po već objavljenom institutu nedostatnosti stečajne mase.

PRIJEDLOZI:

Nastavno na navedeno stečajni upravitelj predlaže skupštini vjerovnika da donese sljedeće:

ODLUKE

- 1) Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da podnositeljima izlučnih zahtjeva za nekretnine koje su kupoprodajnim ugovorom prodane unatrag od pet godina od otvaranja stečajnog postupka (1.6.2017.) izda tabularnu ispravu uz novčanu naknadu od 132,72 eura uvećano za pdv što sveukupno iznosi 165,90 eura. Također da stečajni upravitelj s podnositeljima izlučnih zahtjeva za nekretnine koje su prodane predugovorom, nakon što ih pozove na ispunjenje, zaključi kupoprodajni ugovor, izda tabularnu ispravu uz naknadu od 165,90 eura u koji iznos je uključen pdv. Osim navedenog, kupci su dužni platiti ovjeru potpisa na tabularnoj ispravi i kupoprodajnom ugovoru javnom bilježniku kod preuzimanja istih uz prethodnu uplatu naknade stečajnom dužniku. Stečajni dužnik će izdati račun za navedenu naknadu svakom pojedinom kupcu odnosno izlučnom vjerovniku.
- 2) Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da nastavi voditi sudske sporove u korist i protiv dužnika i da za to angažira odvjetnika po uvjetima koji su dostavljeni sudu u prethodnim izvješćima za Skupštinu vjerovnika,

ILI

- 1) Da se ovaj postupak obustavi i zaključi temeljem članka 293. Stečajnog zakona zbog nedostatnosti stečajne mase koja nije dostatna niti za namirenje troškova stečajnog postupka

Ukoliko se vjerovnici protive obustavi i zaključenju temeljem čl. 293 Stečajnog zakona potrebno je da sud pozove vjerovnike na uplatu predujma u iznosu od 357.306,26 eura + 6 mjeseci predvidivih troškova 23.780,00 eura, a što ukupno iznosi 381.086,26 eura. Sve nedovršene radnje, a vezano uz izdavanje tabularnih isprava za prodane nekretnine, zaključenje ugovora po predugovorima, vođenje postupaka koji su u tijeku i eventualno novih pokrenutih postupaka nastaviti će se u postupku nad stečajnom masom, te unovčenje neprodanih nekretnina do obustave i zaključenja postupka.

Mjesto i datum:

Zagreb, 23.12.2025.

Stečajni upravitelj:

Valentin Jakovac