

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, Osijek, Starigradska 11, MBS 030166178, OIB 06190957193 sa sljedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o prihvatanju prijedloga predstavnika suvlasnika i davanje suglasnosti da radnje i radove potrebne za uklanjanje dograđene zatvorene terase, pripojene lokalu E-28 (L-14) u vlasništvu dužnika sa zajedničkog dvorišta nekretnine na adresi Petrinjska 9, Zagreb te vraćanje u prvobitno stanje zajedničke prostorije za bicikle za predaju na nesmetano korištenje svim suvlasnicima, u ime dužnika COMPOSITION d.o.o. u stečaju a kako je to naloženo Presudom OGS ZG broj P-13098/19-3 i Rješenjem o ovrsi OGZ ZG broj Ovr-925/21, izvrše/odrade suvlasnici Stambeno poslovne zgrade Petrinjska 9, Zagreb na trošak sredstava pričuve i bez ikakvog daljnjeg troška za stečajnu masu u ovome predmetu.
2. Donošenje odluke o izdvajanju, nekretnine u vlasništvu dužnika, suvlasničkog dijela E-28 (lokala L-14) iz toplinskog sustava zajedničke kotlovnice Zgrade Petrinjska 9 Zagreb (grijane na prirodni plin) i davanje suglasnosti stečajnom upravitelju za poduzimanje potrebnih radnji za izvršenje odluke.

Obrazloženje

1. Prijedlog predstavnika 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 razmjor 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.

Izvješću 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.

Dana 24. kolovoza 2022.g. na e-mail sam primio zamolbu od predstavnika suvlasnika stambene zgrade Petrinjska 9 Zagreb kojom zamoljava donošenje odluke kojom se omogućava suvlasnicima zgrade Petrinjska 9 miran povrat u posjed zauzetih zajedničkih prostorija i uklanjanje bespravno izrađene ustakljene legalizirane staklene terase pripojene poslovnom prostoru lokal L-14 u suterenu zgrade sukladno sudskim presudama i prijavi tražbine izlučnog prava. Istim podneskom izjavio je da će uklanjanje ustakljene terase i njeno razdvajanje od lokala L-14 u suterenu zgrade suvlasnici zgrade obaviti na trošak pričuve zgrade.

Iz ovakvog prijedloga predstavnika suvlasnika proizlazi da stečajna masa neće imati troška.

Slijedom navedenog, nastavno na ranije u postupku priložene i obrazložene sudske odluke, stečajni upravitelj predlaže donijeti odluku o prihvaćanju prijedloga predstavnika suvlasnika i davanje suglasnosti da radnje i radove potrebne za uklanjanje dograđene zatvorene terase, pripojene lokalu E-28 (L-14) u vlasništvu dužnika sa zajedničkog dvorišta nekretnine na adresi Petrinjska 9, Zagreb te vraćanje u prvobitno stanje zajedničke prostorije za bicikle za predaju na nesmetano korištenje svim suvlasnicima, u ime dužnika COMPOSITION d.o.o. u stečaju a kako je to naloženo Presudom OGS ZG broj P-13098/19-3 i Rješenjem o ovrsi OGS ZG broj Ovr-925/21, izvrše/odrade suvlasnici Stambeno poslovne zgrade Petrinjska 9, Zagreb na trošak sredstava pričuve i bez ikakvog daljnjeg troška za stečajnu masu u ovome predmetu.

2. Prijedlog - izdvajanje iz toplinskog sustava zajedničke kotlovnice Zgrade Petrinjska 9, Zagreb

Na upućenu zamolbu predstavniku suvlasnika da suvlasnici donesu odluku, s obzirom da nekretnina neće biti u zakupu niti će se koristiti do prodaje, kojom će se omogućiti društvu COMPOSITION d.o.o. u stečaju, kao vlasniku nekretnine, da bude izuzet (oslobođen) od obračuna potrošnje plina, tj. da se površina nekretnine izuzme iz obračuna i ispostavljanja računa za potrošnju stambene zgrade – zajedničke kotlovnice za određeno

vrijeme (bar za idućih 6 mjeseci) ili do trenutka prodaje nekretnine u stečajnom postupku, dobio sam usmeni odgovor da nije moguće izuzeti odlukom nego da se dužnik može izdvojiti iz toplinskog sustava zajedničke kotlovnice Zgrade Petrinjska 9 Zagreb.

Putem e-maila mi je dostavio uputu koje se radnje moraju poduzeti da bi se nekretnina izdvojila iz zajedničke kotlovnice te na taj način ne bi bilo troškova grijanja. Upoznao me je da su se ranije već neki suvlasnici na taj način izdvojili.

Napominjem da se ovakvim načinom grijanja (zajednička kotlovnica) potrošnja određuje razmjerno kvadraturi nekretnine i računi bi se kreirali i trošak bi nastajao neovisno o tome da li se nekretnina koristi ili je prazna te neovisno o tome jesu li radijatori isključeni.

Uputio sam predstavniku suvlasnika Zahtjev za izvajanje iz toplinskog sustava zajedničke kotlovnice sa svrhom pribave potpisa većinskog broja suvlasnika koji daju suglasnost za izdvajanje iz zajedničke kotlovnice do održavanja Skupštine vjerovnika u ovome predmeta. Prikupljeni potpisi suvlasnika su preduvjet provedbe eventualne odluke o izdvajanju te omogućuju bržu provedbu.

Kroz medije je poznato da će cijena grijanja biti jako visoka a točan iznos, tj. cijenu nitko ne zna.

Iz razloga što se ovdje radi o isključenju, tj. Izdvajanju iz toplinskog sustava zajedničke kotlovnice Zgrade a koje izdvajanje sukladno dostavljenoj uputi podrazumijena i rad/preinaku na nekretnini na način da se reže/blindira instalacija grijanja, a sa ciljem smanjenja znatnih troškova, stečajni upravitelj ovim putem predlaže donijeti odluku o izdvajanju, nekretnine u vlasništvu dužnika, suvlasničkog dijela E-28 (lokala L-14) iz toplinskog sustava zajedničke kotlovnice Zgrade Petrinjska 9 Zagreb (grijane na prirodni plin) i davanje suglasnosti stečajnom upravitelju za poduzimanje potrebnih radnji za izvršenje odluke.

Vinkovci, 30.08.2022. godine

Mladen Beljo, stečajni upravitelj

Prilog:

1. Gmail – Zamolba i Prijedlog predstavnika suvlasnika Stambeno poslovne zgrade Petrinjska 9, Zagreb
2. Gmail – Uputa vezano za izdvajanje iz toplinskog sustava zajedničke kotlovnice Zgrade Petrinjska 9 Zagreb
3. Gmail – Zahtjev za izdvajanje iz toplinskog sustava zajedničke kotlovnice Zgrade Petrinjska 9 Zagreb