

Vjerovnik:

Dubravka Tješinski,

Ilica 424

10090 Zagreb

Zagreb, 04.10.2021.g.

12-195/11-197
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA

Primljeno neposredno – preko pošte (obično - preporučeno) 04.10. 2021. god. u 2
primjeraka sa priloga.
Pismeno stiglo poštom otvoreno – s oštećenim omotom.
Predano na poštu preporučeno daru 5.10
20 god.
Plaćena pristojba 2
Nedostaje pristojba Potpis službenika

Poslovni broj: 2 ST-145/11-196

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II

Predmet: Prigovor vjerovnika na Završni diobni popis objavljen na e-Oglasnoj ploči suda Obrazac 20. od 21.09.2021, stečajni upravitelj: Miron Markičević 2x

I / U otvorenom roku podnosim ovaj prigovor na Završni diobni popis objavljen na e-Oglasnoj ploči suda Obrazac 20. od 21.09.2021, stečajni upravitelj: Miron Markičević, a radi rasprave na završnom ročištu vjerovnika određenom za 26.10.2021. u 10,00 sati u sjedištu Stalne službe Trgovačkog suda u Zagrebu, Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/III, soba broj 206.

II/ Prigovor podnosim na objavljeni RAČUN PRIHODA I RASHODA za točke:

RASHOD:

1. Knjigovodstveni poslovi i održavanje računala FBS Promet d.o.o. 8.525,00
2. Knjigovodstveni poslovi GEO-SFERA d.o.o. XXL
58.113,46
3. Administrativni poslovi Mirodan j.d.o.o.
30.600,00
4. Plaća radni odnos 7-12/2014 i 1,2,3/2015
53.872,87
5. Ugovor o djelu/administrativno računovodstveni poslovi
31.885,82
6. Usluge vještačenja, administr. i druge intelektualne usl.
2.400,00

Usluge administrativnih i knjigovodstvenih poslova:

8.525,00 + 58.113,46+30.600,00+53.872,87+31.885,82+2.400,00=166.872,15

7. Javni bilježnik Alemka Gajski Račun 2984/1/1 – oglas
1.446,00

8. Odvjetnički ured Brčić / usluga odvjetnika po računu
8.987,50
9. Odvjetničke i bilježničke usluge
6.000,00
10. Odvjetnik Dragan Suša/ usluge odvjetnika po računu
170.118,75
11. Uredski materijal
14.696,30
12. Sudski troškovi i pristojbe / Ovrh-1059/19
20.330,33
13. Obilazak nekretnina MIDRA vl. Obrta Karić
10.500,00
14. Putni troškovi, tri putovanja Tribunj
4.710,00
15. Državni proračun/porez na dodanu vrijednost
99.030,41
16. Grad Zagreb-kom. naknada 09042857-139744977-4
130.183,93
17. HEP ELEKTRA ZA 12/2014
72.182,47
18. Zagrebački holding
33.905,73

Uz navedene stavke rashoda nisu dostavljene Analitičke kartice dobavljača po obračunskim razdobljima (godina nastalog troška) kao niti vjerodostojni dokumenti (računi, JOPPD – Izvešće za isplaćene plaće) te se ne može utvrditi točnost iskazanih troškova.

Također, nisu priloženi izvodi o prometu na računu kao niti kartice konta računa dužnika u stečaju po obračunskim razdobljima godina koji su potrebni radi praćenja tijeka novca.

Dokaz: mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova i e-Izvodi iz sudskog registra

PRIHOD

Prodaje poslovnog prostora Zagreb, Škorpikaova 14 a u iznosu 3.827.000,00

Radi praćenja stečajnog postupka koristim se javnom mrežnom stranicom e-Oglasna ploča sudova i e-Izvodi iz sudskog registra, koje su vjerodostojan izvor informacija, a koje oglase koristim kao dokaze svojim navodima, a ne prilažem ih u preslici ovog podneska i ne podnosim ih u preslici jer su u predmetu Suda stečajnog dužnika.

Napominjem kako sam Sudu predala Podnesak s dokazima u 11.mj. 2017., primjedbama na vođenje stečajnog postupka (sve u spisu - urudžbirano u pisarnici Suda), ali unatoč tomu nisam primila nikakvo očitovanje na isti, a postupak nije vođen tempom ni na način sukladno realnim okolnostima.

Stečajni dužnik je cijelo vrijeme postupka bio likvidan: prihod od prodaje pokretnine, poslovnog prihoda najma nekretnina sve do prodaje i predaje poslovnog prostora u Zagrebu.

Kupcu TOKIĆ d.o.o., a nekretnina je predana u posjed kupcu dana 18.01.2018.

Koja je kupoprodajna cijena bila dovoljna za namirenje vjerovnika svih isplatnih redova i nastalih obveza od otvaranja stečajnog postupka.

Završnoj diobi se treba pristupiti čim se okonča unovčenje stečajne mase, gdje se ne govori o cjelokupnoj stečajnoj masi nego unovčenju dovoljnog iznosa za podmirenje obveza stečajnog dužnika uz suglasnost stečajnog suda, a čiju suglasnost treba zatražiti stečajni upravitelj.

Molim Sud da zatraži obrazloženje od stečajnog upravitelja za ovaj propust tj. u što je utrošeno vrijeme, a koje sada želi naplatiti nagomilanim troškovima u periodu nakon 18.01.2018. g.

Komentari s dokazima: djelomično se ponavljaju iz Podneska 2017.

Financijski izvještaji

Dokaz 1.: Obrazac 20. IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE za period od 25.04.2017.g. do 25.07.2017.g.

Od dana 25.07.2017. zaprimljen unaprijed 21.07.2017. na Trgovačkom sudu u Zagrebu

„U ovom stečajnom postupku, kao što je ranije izvještavano, unovčena je nekretnina u Tribunju,“

Nekretnina u Tribunju




Dokaz 2. RH RJEŠENJE DOSUDI St-145/11-97 od 27.09.2016.

Dokaz 3. RH ZAKLJUČAK St-145/11-105 Ročište za diobu kupovine od 29.11.2016.

Stečajni upravitelj nije prikazao u finacijskom izvještaju za 2016. g. prihod od prodaje imovine, Pogrešno je vodio poslovne knjige i izvještaje.

Izvod iz sudskog registra kod Trgovačkog suda u Zagrebu(finacijska izvješća za 2016.g.)

Objavljeni izvještaji:

- »  Bilanca za poduzetnike
- »  Račun dobiti i gubitka za poduzetnike
- »  Bilješke uz financijske izvještaje

Zašto stečajni upravitelj nije prikazao poslovne prihod?

Dokaz 4. Račun dobiti i gubitka za poduzetnike za razdoblje 01.01.2016.-31.12.2016.

Pozicija I. POSLOVNI PRIHODI 67.425

Nije prikazan prihod od 260.000,00 od prodaje Tribunja.

Molim obrazloženje stečajnog upravitelja, zašto?

Dokaz 5. Bilješke uz financijske izvještaje na dan 31.2.2016. Tjekom trajanja stečaja, stečajni dužnik ne obavlja nikakvu gospodarsku djelatnost“

Od kud onda prihod u iznosu od 67.425 na Računu dobiti i gubitka? Najam poslovnog prostora u Škorpikovoj 14 A je poslovni prihod a to predstavlja djelatnost.

Molim stečajnog upravitelja obrazloženje za kontradiktornosti u izvještajima i stvarnim prihodima?

Unovčenje Nekretnine u Zagrebu

U stečajnoj masi postoje 3 nekretnine u Zagrebu:

1. Poslovni prostor u etažnom vlasništvu na k.č. br. 458/1, poslovna zgrada br. 14/a i gospodarsko dvorište, Škorpikova ulica, a upisana u zk.ul. 3370. k.o. 335592 Stenjevec u površini 1761,m2 i to :
Upisana pod rednim brojem 1. Suvlasnički dio: 661/1313 etažno vlasništvo (E-1)
 - Poslovni prostor u prizemlju i na I (prvom) katu objekta u nasrtu označeno naranđastom bojom površine 660,45 čm

Iščitavajući Povijesni prikaz gore navedenog ZK uložka 3370 razvidno je kako je poslovna zgrada (sve u Drugom odjeljku) izgrađena temeljem Zakona o građenju NN.175/03 kada je bilo moguće provesti upis iste u Zemljišne knjige bez Uporabne dozvole i građevinske dozvole već samo s pravomoćnom Lokacijskom dozvolom kojom je napravljeno razvrgnuće po idejnom projektu. S ishođenjem pravomoćne Građevinske dozvole nije priložen ispravan diobenom elaboratu razvrgnuća suvlasničke zajednice što je trebalo ispraviti, a nije. Tako je i učinjeno, broj dnevnika :Z-25680/04, u zemljišnim knjigama provedena je kriva kvadratura – priložen idejni projekt umjesto projekt izvedenog stanja u diobenom elaboratu razvrgnuća suvlasničke zajednice. Za postupak ishođenja Uvjerenja za uporabu klasa: 361-05/2008-04/288, ur.br.: 251-13-22/115-08-3 od 11.04.2008. dobivena je privola suvlasnika Bent Excellent d.o.o.

Problem pogrešne kvadrature nije riješen Sve u Vlastovnici B drugi odjeljak: Zaprmljeno 22.03.2012, broj Z-16229/12 Temeljem rješenja od 4.05.2012, Zabilježbe se odbijeni prijedlog ENERGETIKA-PROJEKTA d.o.o. iz Zagreba, Velimira Škorpika 14/A, radi uspostave vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine, **Dokaz 6. Diobeni elaborat, Zagreb, srpanj, 2008.** Stalni sudski vještak: Dipl. ing. arh. Snježana Blažević iz Zagreba, Đakovečka 8.

Dokaz 7. Rješenje Z-16229/12 RH Općinski građanski Sud u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel od 24.05.2012.

Radi poštene prodaje, stečajni upravitelj je trebao , a koristeći mogućnosti iz Zakona o postupanju o nezakonito izgrađenim zgradama NN 86/12 ishoditi radnje o izvedenom stanju pri RH Grad Zagreb GU za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Odjel za graditeljstvo, Četvrti područni odsjek za graditeljstvo Sigetje 2 , Zagreb, kojim

će se ozakoniti i uskladiti stvarno stanje sa zemljišnim knjigama. Bez suglasnosti Suvlasnika Bent Excellent d.o.o., i napraviti etažiranje zasebnih funkcionalnih cjelina kao u Elaboratu iz dokaza 6. radi lakše prodaje manjih funkcionalnih jedinica.

Molim stečajnog upravitelja da obrazloži zašto nije gore navedeno ispravio.

„Procijenjena vrijednost poslovnog prostora bez zemljišta po stalnom sudskom vještaku u stečajnom postupku iznosi samo 3.271.138,38 kn“ radi krive metode procijene vrijednosti nekretnine.

Procijenjena nije rađena metodom prodajne vrijednosti iz kog razloga je i trebalo procijeniti nekretninu – radi prodaje.

Molim stečajnog upravitelja da obrazloži zašto je naručio procjenu nekretnine u iznosu 10 godišnjeg najma, ako je nekretnina stečajna masa i kao takva se prodavala.

Kao što je vidljivo iščitavajući Povijesni prikaz gore navedenog ZK uložka 3370 u trećem odjeljku C Teretovnica Nekretnina je cijelim tijekom opterećena založnim pravima, jer je sama investicija financirana iz sredstava HBOR-a Ugovor između Trgovačke banke d.d. i korisnika Energetika projekt d.o.o. i tri jamca platca od 04. 05. 1999. g. Ovlaštena procjeniteljska kuća za naručitelje HBOR i Trgovačku banku, a kasnije i Erste je Trezor invest d.o.o. iz Zagreba, a Zane d.o.o. iz Zagreba kao Članica Grupe Zagrebačke banke koje visoko kotiraju u kvaliteti i količini predmeta na tržištu nekretnina pa ne smatram da treba dvojiti oko njihovih mišljenja.

Dokaz 8.: Mišljenje o vrijednosti nekretnine Trezor invest d.o.o. Zagreb

Procjena nekretnine prije ishođenog Uvjerenja za upotrebu od 21.11.2016.g. iznosi 928000,00 EURA ODNOSNO 6,830.080,00 kn prema srednjem tečaju NBH na dan procjene. U najmanju ruku je čudno kako objekt stavljen u upotrebu 11.04.2008.

(Građevinski objekti visokogradnje i niskogradnje armirano betonske i metalne konstrukcije amortizacijski vijek 40 godina, amortizacijska stopa 2,5 %) može izgubiti na vrijednosti više od 50 %, dok u slučaju nekretnine Tribunj jednako stare i ne na boljoj lokaciji procjena vrijednosti poraste za 50 %.

Napominjem da uspoređujem objekte koji su u različitim kategorijama amortizacijskog vijeka. NN 54/2001 (14.06.2001.), Pravilnik o amortizaciji. Na temelju članka 26. Zakona o porezu na dobit NN 127/00 važećih u vrijeme stavljanja u upotrebu.

Molim stečajnog upravitelja da obrazloži zašto je prihvatio procjenu nekretnine s toliko nižom cijenom od, a mogao je uzeti i drugu procjenu – procjenitelja.

Dokaz 9. Uvjerenje za uporabu

Dokaz 10. Pravilnik o Amortizaciji NN 54/2001

1. Dio gospodarskog dvorišta na k-č-br- 458/5 GOSPODARSKO DVORIŠTE ŠKORPIKOVA ULICA, a upisano u zk. Ul. 3729, k.o. 335592, Stenjevec u površini 1314 m² i to upisana pod 2. suvlasnički dio 735,85m²/1314 dijela.

*„Procijenjena vrijednost po stalnom sudskom vještaku iznosi **534.788,75 kn**“*

Interesantna je komparacija ZANE d.o.o. procjena temeljem Ugovora o založnom pravu od 14.04.2006. čija tržišna cijena iznosi za svih 1314 m² 1.059.478,20 kn

(144,540,00 Eura) pa bi tako pola parcele prema ovoj procjeni vrijedilo **529,739.10 kn**. Malo je porasla u odnosu na 2006. prema NOVOJ procjeni.

Zaključujem da se tržišna vrijednost nekretnine nije bitno promijenila

Dokaz 11. Povijesni Izvadak iz zemljišnih knjiga ZK ulšal:3729 k.č. 458/5.

Sveukupno procijenjena vrijednost sve tri nekretnine iznosi 3,826,462,13, a ista se cijena pojavljuje kao tržišna samo za jednu nekretninu na zakazanoj 1. stečajnoj dražbi.

Zašto je stečajni upravitelj prihvatio tako procijenjene nekretnine kada su iste procijenjene na puno više iznose, potrebno se očitovati, a moli se sud da se protumači jeli stečajni upravitelj mogao tražiti to obrazloženje i novog vještaka.

1.2. Pravni predmeti

„Predmeti Povrv -744/2015, P-562/2015mi P-1059/17 su vezani uz naplatu tražbine u iznosu od 837.653,59 kn i ti predmeti nisu odlučujući za stvarno vođenje i okončanje ovog stečajnog postupka, jer nemaju nikakvog utjecaja na unovčenje preostale imovine stečajnog dužnika


III/ Prijedlog za Prijelazne i završne odredbe na primjedbe RAČUNA PRIHODA I RASHODA

Završnoj diobi se treba pristupiti čim se okonča stečajna masa, gdje se ne govori o cjelokupnoj stečajnoj masi nego unovčenju dovoljnog iznosa za podmirenje obveza stečajnog dužnika uz suglasnost stečajnog suda 18.01.2018.g., a čiju suglasnost treba zatražiti stečajni upravitelj, a stečajni sudac pratiti i korigirati stečajnog upravitelja.

Radi se o jasnim ekonomskim razlozima prema kojima je nastavak, trošak postupaka u nerazmjeru, a u kontekstu okolnosti da se vlasništvo neunovčene stečajne mase razmjerno prenaša vjerovnicima. Odugovlačenjem završne diobe vjerovnici su oštećeni.

Molim Sud da pozove Stečajnog upravitelja na dostavu svih dokumenata kojima obrazlaže učinjene troškove, umanjene prihode od prodaje stečajne mase i nepotrebnu dužinu stečajnog postupka te da eventualnu učinjenu štetu koja se treba utvrditi podmiri iz obveznog osiguranja stečajnog upravitelja za takve slučajeve u korist vjerovnika.

Vjerovnik:


.....
Dubravka Tješinski

OIB: 95103452302

mail: dubravkatjesin@gmail.com

099/4128-122