

Stečajna masa iza TPK-SERVIS TERMOENERGETSKIH POSTROJENJA d.o.o.  
Ulica kralja Zvonimira 75  
Zagreb  
OIB: 20236885243  
(novo sjedište: A.Mihanovića 1/3, Virovitica)

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
AMRUŠEVA 2A

Na posl.broj: 67 St-2625/19

U Virovitici, 10.12.2021.

Predmet: Izvješće stečajne upraviteljice nakon imenovanja i prijedlozi radnji

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 12.studenog 2021. razriješena je stečajna upraviteljica Snježana Vrkljan i imenovana stečajna upraviteljica Vanda Kovačević Gelenčer u predmetu St-2625/19 za Stečajnu masu iza TPK-SERVIS TERMOENERGETSKIH POSTROJENJA d.o.o.

U periodu od imenovanja ustanovljeno je sljedeće:

1. Stečajna upraviteljica Snježana Vrkljan predala mi je Ugovor o otvaranju i vođenju transakcijskog računa kod HPB d.d. Stanje na računu je 152.931,77 kn
2. O promjeni stečajne upraviteljice obavijestila sam banku i zatražila da se ukinu ovlaštenja dosadašnjoj stečajnoj upraviteljici i da mi se dodjele PIN-ovi radi pristupa računu
3. Obaviješteno je knjigovodstvo koje je vodilo knjižena za stečajnu masu da preda sve obrasce knjigovodstvu koje sam angažirala radi nastavka slanja potrebnih izvješća prema Poreznoj upravi za stečajnu masu. S obzirom na opseg posla koji zahtjeva stečajna masa knjigovodstvo je ispostavilo račun od 250,00 kn mjesečno za period od pokretanja postupka do razrješenja stečajne upraviteljice S.Vrkljan. Račun iznosi 6.560,50 kn (sa PDV-om).
4. Angažirano je knjigovodstvo koje će se brinuti o slanju potrebnih obrazaca za stečajnu masu i vođenju poslovnih knjiga po cijeni od 250,00 kn mjesečno (312,50 kn sa PDV-om)
5. Preuzela sam dokumentaciju koju mi je predala gospođa S.Vrkljan i tu se nalaze računi koje moram platiti iz stečajne mase jer se radi o troškovima koji su nastali za stečajnu masu: ADL struktura d.o.o. na 43.750,00 kn za izradu procjemenog elaborata, zatim Narodnim novinama za objavu oglasa u NN 928,20 kn i račun knjigovodstvenom servisu za period od početka vođenja knjiga do predaje dokumenata drugom knjigovodstvu od 6.560,50 kn.

6. Ustanovljeno je da je stečajna upraviteljica izvršila djelomičnu diobu prema utvrđenim tražbinama I višeg isplatnog reda u iznosu od 17,71% utvrđenih tražbina.
7. Ustanovljeno je da se stečajna masa u trenutku pokretanja stečajnog postupka nad stečajnom masom sastojala od:

suvlasničkog dijela 18/356, kat. čest. 7397/12 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24860, suvlasničkog dijela 153/3476, kat. čest. 7397/17 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24863, suvlasničkog dijela 44/10789, kat. čest. 7397/18 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24864, suvlasničkog dijela 1/815, kat. čest. 7397/20 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24865, suvlasničkog dijela 376/3502, kat. čest. 7397/23 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24866, **suvlasničkog dijela 29/561, kat. čest. 7397/28 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24867**, suvlasničkog dijela 2/39, kat. čest. 7397/32 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24868, suvlasničkog dijela 3/53, kat. čest. 7397/37 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24869, **suvlasničkog dijela 6/616, kat. čest. 7397/47 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24871**, suvlasničkog dijela 341/7768, kat. čest. 7397/13 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24862, **suvlasničkog dijela 30/1829, kat. čest. 7397/21 Grad Zagreb, zk. ul. 24872.**

Za suvlasnički dio 44/10789, kat. čest. 7397/18 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24864 suvlasnik TPK KOTLOGRADNJA je pokrenuo postupak za razvrgnuće suvlasničke zajednice koji se vodi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu pod brojem R1-1568/05. U taj spis bivša stečajna upraviteljica dostavila je podnesak u kojemu se protivi podjeli jer je prijedlog da taj dio pripada u cijelosti GET NEKRETNINAMA, a taj dio je ušao je stečajnu masu i na navedenoj nekretnini RH ima upisano založno pravo. Prema procjeni vrijednosti ADL struktura d.o.o. vrijednost tog dijela je 55.726,74 kn.

Budući da se nekretnine stečajnog dužnika na kojima je upisano razlučno pravo prodaju temeljem čl.247 SZ putem FINA-e, činjenica da se vodi postupak za razvrgnuće suvlasničke zajednice na ovom suvlasničkom dijelu ne bi trebala predstavljati prepreku za prodaju jer bi se ta činjenica navela kao napomena pa bi budući kupac stupio u pravni položaj u kojemu se nalazi stečajna masa u tom trenutku.

Iz dokumentacije koju mi je stečajna upraviteljica S.Vrkljan predala i iz dokumenata koji su predani u spis proizlazi da je stečajna upraviteljica S.Vrkljan pogrešno protumačila čl. 247.SZ jer je smatrala da može prodati nekretnine bez rješenja i zaključka o prodaji kojim bi se navelo koja je utvrđena vrijednost nekretnina, način prodaje i uvjeti prodaje.

Direktnom pogodbom, uz dostavljenu suglasnost razlučnog vjerovnika prodane su sljedeće nekretnine:

- a) suvlasnički dio 6/616, kat. čest. 7397/47 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24871 prodan je kupcu **MC PLUS d.o.o.** Donji Stupnik, OIB: 69673689183 po cijeni **6.528,94 kn** (po cijeni koja je utvrđena elaboratom o procjeni)
- b) suvlasnički dio 30/1829, kat. čest. 7397/21 Grad Zagreb, zk. ul. 24872 i suvlasnički dio 29/561, kat. čest. 7397/28 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24867 prodani su kupcu **TPK-EPO d.o.o.**, Slavenska avenija 20, Zagreb, OIB: 82752052701 po cijeni od 37.000,00 kn za suvl.dio 29/561 i 78.000,00 za suvl.dio 30/1829 (iznad vrijednosti iz procjene) što ukupno iznosi **115.000,00 kn.**

Uzevši u obzir da je S.Vrkljan o prodaji obavijestila sud i da je pribavila suglasnost razlučnog vjerovnika RH, da je prodala nekretnine po procijenjenoj vrijednosti ili malo iznad procijenjenih vrijednosti i da su novci na računu stečajnog dužnika, bez obzira što ne znamo da li bi se te nekretnine u prodaji na način kako je reguliran čl.247.SZ prodale za veću vrijednost od ove nego možemo samo pretpostaviti, predlažem:

- da se uzevši u obzir da je većinski vjerovnik RH Ministarstvo financija, Porezna uprava koji ima utvrđeno pravo glasa u I višem isplatnom redu od 71.216,98 kn i u II višem isplatnom redu od 1.081.046,95 kn (većinski vjerovnik)i još uz to da vjerovnik RH ima razlučno pravno na prodanim nekretninama i da je već dao suglasnost za takvu prodaju – da sud donese rješenje o dosudi i odredi brisanje založnog prava na navedenim suvlasničkim dijelovima prodanih nekretnina i druge zabilježbe nakon čega mogu predložiti diobu kupovnine i namirenje razlučnih vjerovnika (za Zk 24872 razlučno pravo se ostvarilo za ovrhovoditelje-radnike jer su postupci započeti 2004 godine, a založno pravo RH zasnovano je tek 2013.godine, dok na Zk 24867 i Zk 24871 jedino RH ima zasnovano založno pravo)
- predlažem da se pozove zastupnik radnika na izjašnjavanje vezano za postupak ovrhe na prodanoj nekretnini upisanoj u Zk 24872 (radnike zastupa odvjetnik Zoran Špehar, odvjetnik iz Zagreba i obavijestila sam ga o nastaloj situaciji)

c) preostale nekretnine koje sada predstavljaju stečajnu masu po procijenjenim vrijednostima su:

	PROCJENA VR.U KN
<b>-suvl.dio 18/356, kat. čest. 7397/12 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24860</b>	<b>19.586,83</b>
-suvl.dio 153/3476, kat. čest. 7397/17 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24863	83.244,02
-suvl.dio 44/10789, kat. čest. 7397/18 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24864	55.726,74
-suvl.dio 1/815, kat. čest. 7397/20 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24865	1.266,52
-suvl.dio 376/3502, kat. čest. 7397/23 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24866	428.589,31
-suvl.dio 2/39, kat. čest. 7397/32 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24868	2.176,31
-suvl.dio 3/53, kat. čest. 7397/37 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24869	6.528,94
-suvl.dio 341/7768, kat. čest. 7397/13 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24862	185.530,79
<b>UKUPNO:</b>	<b>782.649,46</b>

- za nekretninu u suvlasničkom dijelu **18/356 kat. čest. 7397/12 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24860** po procijenjenoj vrijednosti od 19.586,83 kn vodili su se ovršni postupci koji su priklopljeni i spojeni i vode se u ovršnom postupku **Ovr-729/21** kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu. Ročište u tom postupku određeno je za **25.siječnja 2022.godine**. Za tu nekretninu nema upisanih tereta drugih razlučnih vjerovnika pa sama činjenica da eventualno odustajanje ovrhovoditelja (radnici kojima su tražbine već utvrđene u stečajnom postupku) od ovrhe ne bi radnike dovelo u nepovoljniji položaj jer

će iz tog dijela svejedno biti oni namireni prvi nakon odbitka troškova stečajnog postupka. Radnike zastupa odvjetnik Zoran Špehar.

- Predlažem pozvati zastupnika radnika na povlačenje prijedloga za ovrhu.
- predlažem da se SVE preostale navedene nekretnine stečajnog dužnika prodaju sukladno članku 247. SZ putem FINA-e i to zajedno, a ne svaka posebno (i bez obzira što na svim nekretninama nije zasnovano razlučno pravo) po procijenjenoj vrijednosti od **782.649,46 kn** ukoliko se ovrhovoditelji odluče povući prijedlog za ovrhu koji se vodi kod OGS-a, a ukoliko se ovršni prijedlozi ne povuku predlažem da se suvl.dio 18/356, kat. čest. 7397/12 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24860 isključi, a da se donese odluka da se prodaju preostali dijelovi i to:

-suvl.dio 153/3476, kat. čest. 7397/17 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24863	83.244,02
-suvl.dio 44/10789, kat. čest. 7397/18 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24864	55.726,74
-suvl.dio 1/815, kat. čest. 7397/20 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24865	1.266,52
-suvl.dio 376/3502, kat. čest. 7397/23 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24866	428.589,31
-suvl.dio 2/39, kat. čest. 7397/32 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24868	2.176,31
-suvl.dio 3/53, kat. čest. 7397/37 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24869	6.528,94
-suvl.dio 341/7768, kat. čest. 7397/13 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 24862	75.991,01
UKUPNO:	763.062,63

po vrijednosti od **763.062,63 kn.**

Za isključeni suvlasnički dio prodaja bi se nastavila u ovršnom postupku uz napomenu da će postupak ovrhe tek tada prouzročiti ovrhovoditeljima troškove (troškovi ovršnog postupka) koje u stečajnom postupku ne bi imali.

#### **Prijedlog stečajne upraviteljice:**

Predlažem da sud odredi sazivanje skupštine vjerovnika radi rasprave o izvješću stečajne upraviteljice Vande Kovačević Gelenčer i donošenju odluke o unovčenju preostalih nekretnina.

Stečajna upraviteljica  
Vanda Kovačević Gelenčer