

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
31000 Osijek, Zagrebačka 2

Pravna stvar: **St-970/2021**

Dužnik: **COMPOSITION d.o.o. za usluge i proizvodnju u stečaju**
Osijek, Starigradska 11
OIB: 06190957193

e-komunikacija

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O
GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVIIM UZROCIMA

AD. I. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, poslovni broj St-970/2021-18 od dana 6. travnja 2022. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom COMPOSITION društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i proizvodnju, Osijek, Starigradska 11, MBS 030166178, OIB 06190957193 te su vjerovnici pozvani u roku od 60 dana od dana objave oglasa na mrežnim stranicama E-oglasna ploča suda stečajnom upravitelju prijaviti svoje tražbine dok su razlučni i izlučni vjerovnici pozvani u navedenom roku obavijestiti stečajnog upravitelja o postojanju svojih razlučnih odnosno izlučnih prava.

Ročište vjerovnika na kojem će se ispitati prijavljene tražbine (ispitno ročište) određeno je za dan 4. srpnja 2022. u 10,00 sati a izvještajno ročište isti dan s početkom u 10,30 sati.

Dana 19.10.2021. na ovome Sudu zaprimljen je prijedlog FINE Regionalni centar Osijek, Klasa: 110-07/21-01/04 Ur. broj 04-06-21-6226 od 19.10.2021. godine, za provedbu stečajnog postupka nad dužnikom COMPOSITION društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i proizvodnju, Osijek, Starigradska 11, MBS 030166178, OIB 06190957193, temeljem odredbe čl. 110. st. 1. Stečajnog zakona.

Uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku, utvrđeno je kako je dužnik ustrojen kao društvo s ograničenom odgovornošću, s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kuna. Sjedište društva je u Osijeku, Starigradska 11. Društvo je osnovano Izjavom o osnivanju od 04.11.2015. godine, a kao jedini član je naveden Nenad Drašković, OIB: 60109043406.

Glavna djelatnost društva je 22.23 Proizvodnja proizvoda od plastike za građevinarstvo (NKD 2007).

Razlog blokade poslovnih računa stečajnog dužnika koji je doveo do ovog stečajnog postupka jest nemogućnost plaćanja kredita za kupljenu nekretninu uslijed prestanka plaćanja zakupnine od strane tadašnjeg zakupnika.

AD. II. UVJETI ZA NASTAVAK POSLOVANJA DRUŠTVA

Stečajni dužnik nema zaposlenih radnika, prestao je prije otvaranja stečaja sa obavljanjem djelatnosti te stoga nema uvjeta za nastavak poslovanja ovog trgovačkog društva.

AD. III. POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE

Niže u tablici dostavlja se popis predmeta stečajne mase s iskazanom knjigovodstvenom vrijednosti.

Red. br.	Naziv	Knjigovodstvena vrijednost na dan 06.04.2022	Napomena
I.	Nekretnine	1.008.896,42	
1.	Nekretnina upisana kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul. 6454, k.č.br. 5999, k.o. 335240, CENTAR, 28. Suvlasnički dio: 551,1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28), Lokal tipa L 14 u prizemlju, površine 104,27 čm, u koju površinu i razmjer je uključen lokal L 14 u podrumu, površine 35,28 čm, terasa 13,14 čm i terasa u prizemlju, površine 20,53 čm.	1.008.896,42	Razlučno pravo: AGRAM BANKA d.d. Zagreb, Ulica grada Vukovara 282, OIB: 70663193635 (ranije: KREDITNA BANKA ZAGREB d.d., OIB: 70663193635, Ulica Grada Vukovara 74, 10000 Zagreb)
	Sveukupno imovina	1.008.896,42	

AD. IV. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Imovinu stečajnog dužnika čini nekretnina upisana kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul. 6454, k.č.br. 5999, k.o. 335240, CENTAR, 28. Suvlasnički dio: 551,1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28), Lokal tipa L 14 u prizemlju, površine 104,27 čm, u

koju površinu i razmjer je uključen lokal L 14 u podrumu, površine 35,28 čm, terasa 13,14 čm i terasa u prizemlju, površine 20,53 čm.

PREGLED IMOVINE I OBVEZA (čl. 223 SZ)

a) Predmeti stečajne mase

Red. br.	Opis	Iznos (knjigovodstvena vrijednost)
1.	Nekretnine	1.008.896,42
	Ukupno imovina	1.008.896,42

b) Obveze

Kod izračuna i sastavljanja pregleda obveza dužnika u obzir sam uzeo Troškove stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase, Tražbine I. višeg isplatnog reda i Tražbine II. višeg isplatnog reda.

U ovome trenutku, nakon analize pristiglih prijava tražbina, predvidivih troškova (predračun troškova) i uzevši u omjer knjigovodstvenu vrijednost nekretnine kao imovinu sa Obvezama (struktura istih gore objašnjenja) izvodi se zaključak da je vrijednost imovine manja od obveza. Postoji mogućnost da će nakon procjene nekretnine vrijednost iste biti znatno viša, ali u ovome trenutku sam u izvješću u obzir kod pregleda imovine i obveza uzeo knjigovodstvenu vrijednost.

Potrebno će biti izvršiti procjenu nekretnine a prilikom iste uzeti u obzir pravo stanje i izlučni zahtjev te pravomoćne i ovršne sudske odluke koje se odnose na nekretninu (iz tog razloga sam kao polaznu vrijednost uzeo knjigovodstvenu).

Pristiglo je 15 prijava tražbina (II. viši isplatni red) a iznos prijavljenih tražbina je 1.386.609,14 kn.

Predračun troškova (u koji je ukalkulirana i ukupni trošak nagrade izračunat po knjigovodstvenoj vrijednosti imovine) je 216.525,00 kn.

Pregled imovine i obveza sukladno čl. 223 SZ-a biti će dostavljen i objavljen u propisanom roku.

IV. a. Nekretnina stečajnog dužnika

IV. a. 1. Nekretnina u Zagrebu, Petrinjska 9.

Nekretnina upisana 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 razmjer je uključen lokal L 14 u podrumu, površine 35,28 čm, terasa 13,14 čm i terasa u prizemlju, površine 20,53 čm.

Knjigovodstvena vrijednost ove nekretnine iznosi 1.008.896,42 kn, a ista je opterećena razlučnim pravom.

IV. a. 1.1. Zakup nekretnine

Stečajni dužnik imao je sklopljen ugovor o zakupu nekretnine sa Zakupnikom T.A.N.K. UGOSTITELJSTVO jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, OIB: 90847023026. Zakupnik nije redovito plaćao zakupninu i uslijedio je spor vezano za raskid ugovora i iseljenje iz nekretnine.

Pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu se vodi parnica pod brojem Ps-55/2021 temeljem tužbe za iseljenje, u kojem predmetu je T.A.N.K. UGOSTITELJSTVO jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, OIB: 90847023026, tuženik (dalje T.A.N.K. UGOSTITELJSTVO j.d.o.o.).

Obavijestio sam sud da je otvoren stečajni postupak i isti je rješenjem Poslovni broj: 77 Ps-55/2021-11 od dana 03.06.2022.g. utvrdio prekid postupka te pozvao stečajnog upravitelja na preuzimanje postupka. Ročište određeno za dan 8.07.2022 je odgođeno.

Dana 29.4.2022.g. otputovao sam u Zagreb radi obilaska nekretnine i pokušaja preuzimanja iste u posjed, nakon što sam telefonski stupio u kontakt sa dogovornom osobom zakupnika. Raniji direktor stečajnog dužnika nije bio u mogućnosti me uvesti u posjed a i izjavio mi je kako tamo (u nekretninu) baš i nije išao. Odbio sam sklopiti novi Ugovor sa ranijim zakupnikom (posjednikom) s obzirom da je isti u blokadi te da ranije nije plaćao zakupninu niti troškove korištenja nekretnine. Obaviješten sam bio da je društvo FORNACALIS d.o.o. zainteresirano potpisati ugovor o zakupu, na 3 mjeseca, do odluke Skupštine o daljnjem postupanju sa nekretninom stečajnog dužnika.

Vodeći se načelom dobrog gospodarenja imovinom, stečajnom masom, otputovao sam 6.5.2022.g. u Zagreb i (temeljem ovlasti iz Stečajnog zakona) sklopio ugovor na 3 mjeseca uz obvezu plaćanja pologa u visini 3 mjesečne zakupnine a koji polog služi kao osiguranje neplaćanja zakupnine i troškova (komunalija) te obavezu solemnizaciju Ugovora o zakupu kod javnog bilježnika kako bi raspolagao ovršnom ispravom za slučaj prisilne naplate ili iseljenja iz predmetne nekretnine. Zakupnika sam provjerio putem portala poslovna.hr te utvrdio da mu račun nije u blokadi. Ugovor o zakupu sklopljen je do dana 05.08.2022.g. uz mjesečnu zakupninu od 4.000,00 kn + pdv te obvezu plaćanja svih komunalija (troškova) koji prate nekretninu. Kao osiguranje plaćanja zakupnine i troškova (komunalija) zakupnik je uplatio iznos od 15.000,00 kn. Do dana pisana ovog Izvješća, zakupnik je uredno platio 2 dospjela računa za zakupninu a prefakturirani troškovi (komunalije; koji je do dana pisanja ovog izvješća stečajni upravitelj primio) još nisu dospjeli na naplatu (rok je 8 dana od slanja).

Podneskom od 03.06.2022.g. punomoćnica suvlasnika zgrade Petrinjska 9 obavijestila me je da obzirom na saznanja da je predmetni poslovni prostor u vlasništvu stečajnog dužnika

dan u novi zakup, predlažu da se po isteku trenutnog zakupnog odnosa ne produži ugovor o zakupu za novo razdoblje do vraćanja okupiranih zajedničkih prostora u suposjed ostalim suvlasnicima zgrade te se protive ikakvom daljnjem raspolaganju navedenom nekretninom stečajnog dužnika do rješavanja i namirenja navedenog našeg prava.

Predlažem (smatram potrebnim) da Skupština (ili Odbor vjerovnika) raspravi i donese odluku o daljnjem načinu upravljanja nekretninom, tj. je li moguće produžiti ugovor o zakupu s obzirom na novoutvrđene činjenice i stanje vezano za nedostatke koji se odnose na pitanje nadogradnje predmete nekretnine (proširena u dijelu zajedničkog prostora – dvorišta (dječje igralište), terasom te činjenicu proširenja i samovlasnog zauzimanja i prenamjene zajedničke prostorije za bicikle koja nije niti bila predmet postupka legalizacije. Nastavno na ovaj problem, s obzirom da se radi o vrijednoj imovini, pribavio sam i pravno mišljenje Odvjetničkog društva CVRKOVIĆ & PARTNERI d.o.o. iz Vukovara.

Potraživanja s osnove zakupa u stečaju

Red. br.	Opis	Fakturirano	Naplaćeno	Iznos potraživanja na dan 18.06.2022
1.	FORNACALIS d.o.o.	10.000,00	10.000,00	-
2.	Ukupno	10.000,00	10.000,00	-

Ukazujem na činjenicu da raniji direktor dužnika nije bio zainteresiran, nakon kupnje nekretnine (a upoznat je već bio iz sadržaja Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz 2018.g.), riješiti već tada prisutne i poznate nedostatke koji se odnose na pitanje nadogradnje predmete nekretnine (proširena u dijelu zajedničkog prostora – dvorišta (dječje igralište), terasom te činjenicu proširenja i samovlasnog zauzimanja i prenamjene zajedničke prostorije za bicikle koja nije niti bila predmet postupka legalizacije.

IV. a. 1.2. Pitanje nadogradnje predmete nekretnine (rješenje o izvedenom stanju)

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. U razgovoru s njim, nije se previše obazirao niti je u potpunosti shvatio što isto znači i predstavlja s obzirom da je imao informaciju od određenih osoba da taj zahtjev i nije osnovan a na neki način je smatrao da je rješenjem o izvedenom stanju taj problem otklonjiv. Plan mu je bio dati nekretninu u zakup, zakupninom otplaćivati kredit te u međuvremenu nekretninu i prodati. Ignoriranjem postojećem problema i zahtjeva suvlasnika dovelo je do više pravnih postupaka koji su okončani u korist suvlasnika te do stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom.

Stupio sam u kontakt sa predstavnikom suvlasnika zgrade Petrinjska 9 i njihovom punomoćnicom odvjetnicom Ivanom Zaninović Semenov.

Dana 26.05.2022.g. u Zagrebu sam imao sastanak sa istima na temu pravomoćnih i ovršnih odluka koje se odnose na stečajnog dužnika a istima je naloženo ukloniti sa zajedničkih prostora suvlasnika bespravno dograđenu i pripojenu predmetnom poslovnom prostoru terasu i inventar s terase, kao i vratiti u prvobitno stanje zajedničku prostoriju za bicikle, prenamijenjenu u kuhinju i pripojenu lokalu te vratiti u suposjed i omogućiti tužiteljima, suvlasnicima stambene zgrade nesmetano korištenje tih zajedničkih prostora zgrade.

Obrazloženje (e-mail od 14.06.2022.g.) ću priložiti Izvješću a ovdje ću samo ukratko napisati najbitnije iz sadržaja mail-a. U mail-u (od 14.06.2022.g.) sam obaviješten da je stečajni dužnik u posjedu je lokala L-14 kojem je bivši korisnik SAPOR d.o.o (vlasnika Ivan Stanko) povećao ukupnu površinu pripojivši etaži lokala koja se nalazi u podrumu/suterenu zgrade, i to:

- protupravno zauzet zajednički stambeni prostor ZS (spremište za bicikle) ,
- protupravno zauzet prostor u privatnom vlasništvu suvlasnice gđe. Slavke Sušak (spremište S-15)
- protupravno zauzet zajednički prostor svih suvlasnika ZE (predprostor iz kojeg se ulazi u Lokal L-14, spremište za bicikle i spremište S-15).

Iz izjave gospodina Matasa proizlazi da je navedene prostore Ivan Stanko zauzeo na način da je na ulaz u predprostor ugradio metalna vrata, čime je drugim suvlasnicima onemogućio neometano korištenje njihove imovine, bespravno izgrađeni stakleni vrt (naknadno legaliziran) izrađen na dječjem igralištu koje je u vlasništvu svih suvlasnika zgrade i sve spojio u jednu cjelinu.

Predlaže eventualno produženje ugovora o zakupu prethodno uvjetovati vraćanjem protupravno zauzetih prostorija i uklanjanjem bespravno izgrađenog ustakljenog vrta, kako bismo izbjegli daljnje postupke pred sudom.

U ranijem razgovoru sa gospodinom Matas i punomoćnicom suvlasnika objasnio sam da postupanje po zahtjevu za uklanjanjem i preinakama na nekretnini u tijeku stečajnog postupka realno je teško (nije) ostvarivo iz razloga što u tijeku stečaja neće biti dovoljno sredstava da se isto realizira te pogotovo jer dugi niz godina nitko nije utvrdio pravo stanje nekretnine (u slučaju da Skupština donese odluku da se zakup lokala dalje ne produži kako bi se nekretnina pregledala i procijenila i kako bi se pokušalo pronaći rješenje za zahtjeve suvlasnika).

Potrebno je naći rješenje koje bi minimalno (ili ništa) novčano opteretilo stečajnu masu.

Predstavnik suvlasnika, gospodin J. Matas pomogao mi je u prikupljanju potrebne dokumentacije i dostavio elaborat o etažiranju uvidom u koji je moguće vidjeti i utvrditi što točno obuhvaća površina nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika. Detaljno mi je objasnio kronologiju spor(ov)a vezano za predmetnu nekretninu.

Za potrebe daljnjeg tumačenja i pravne analize pribavio sam iz Arhiva grada Zagreba rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo,

komunalne poslove i promet klasa: UP/I-350-05/2013-007/24712, ur. broj:251-13-22/014-2016-15 od 05.10.2016.g te Arhitektonsku snimku nezakonito rekonstuiranog lokala na kč. br. 5999 k.o. Centar.

S obzirom da se radi o vrijednoj imovini stečajnog dužnika, a za potrebe donošenja budućih odluka u ovome postupku, svu pribavljenu dokumentaciju dostavio sam na pravnu analizu i pribavio pravno mišljenje Odvjetničkog društva CVRKOVIĆ & PARTNERI d.o.o. iz Vukovara.

Prethodno sam još dodatno utvrdio i provjerio značenje rješenja o izvedenom stanju, mogućnosti koje isto daje u konkretnoj situaciji te sa arhitekticom provjerio i usporedio elaborat o etažiranju sa arhitektonskom snimkom nezakonito rekonstruiranog lokala.

U pravnom mišljenju je napisano kako se spornim postavlja pitanje nadogradnje predmete nekretnine, s osvrtom na pravomoćno rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I-350-05/2013-007/24712, ur. broj:251-13-22/014-2016-15 od 05.10.2016.g. i pravomoćnu presudu zbog ogluhe Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-13098/19-3 od 06.03.2020.g.

Analizom dostavljene dokumentacije može se utvrditi da je nekretnina djelomično nadograđena odnosno proširena u dijelu zajedničkog prostora – dvorišta (dječje igralište), terasom. Nema saznanja o suglasnosti suvlasnika stambene zgrade za navedene intervencije u prostor, odnosno analizom presude zbog ogluhe Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-13098/19-3 od 06.03.2020.g., te nastavnog rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-925/21, može se zaključiti da takve suglasnosti nema, odnosno da je intervencija u prostor izvršena samovlasno.

Mišljenja je da je premet vlasništva stečajnog dužnika, samo onaj dio nekretnine koji je kao vlasništvo upisan u zemljišne knjige. Sva nadogradnja odnosno proširenje objekta izvršeno je na zajedničke dijelove stambene zgrade te ne predstavlja vlasništvo stečajnog dužnika. Naime, samo rješenje o izvedenom stanju nema utjecaja na vlasništvo odnosno donošenjem i pravomoćnošću navedenog rješenja, vlasništvo poslovnog prostora nije prošireno na onaj dio zahvata u zajednički dio dvorišta koji je obuhvaćen Arhitektonskom snimkom nezakonito rekonstuiranog lokala.

Proširenje i samovlasno zauzimanje i prenamjena zajedničke prostorije za bicikle nije niti bila predmet postupka legalizacije, već se radi o očito samovlasnom zaposjedanju zajedničkih prostorija svih suvlasnika stambene zgrade jer je faktična prenamjena izvršena uz izostanak suglasnosti svih suvlasnika stambene zgrade. Dakle, niti navedene zajedničke prostorije koje su pripojene poslovnom prostoru i trenutno čine nekakvu cjelinu, nisu vlasništvo stečajnog dužnika i kao takve ne mogu biti predmet prodaje.

Kako se niti navedenim rješenjem zajedničko vlasništvo ne može prenijeti, to stečajni dužnik ovim 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.

Činjenica da je rješenje o izvedenom stanju klasa: UP/I-350-05/2013-007/24712, ur. broj:251-13-22/014-2016-15 od 05.10.2016.g., u formi zabilježbe evidentirano u zemljišnim knjigama nema bitno značenje osim same svrhe publiciteta. Bitno je naglasiti da se zabilježbom ne mogu stjecati, mijenjati ili prestati knjižna prava, niti se tim upisom knjižna prava upisuju u zemljišnu knjigu, dakle na vlasništvo ovo nije od utjecaja. Kada bi bilo od utjecaja, rješenje bi se u zemljišni knjigama i provelo na način da bi se morala promijeniti i površina nekretnine u odnosu na nadograđenu terasu.

Zaključno, 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.** Ovisno o načinu provedbe prodaje imovine stečajnog dužnika, **predlaže da se u oglasu odnosno uvjetima prodaje, evidentira postojanje i sadržaj presude zbog ogluhe** Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-13098/19-3 od 06.03.2020.g., **te nastavnog rješenja o ovrsi** Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-925/21, **kako bi se potencijalni zainteresirani kupci upoznali sa neriješenim imovinsko-pravnim odnosima u dijelu proširenja u objekta u prostor zajedničkog spremišta za bicikle i dvorišta.** Naravno, isto evidentirati i u kupoprodajnom ugovoru, **te na taj način sve pravne posljedice iz presude zbog ogluhe** Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-13098/19-3 od 06.03.2020.g., **odnosno rješenja o ovrsi** Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-925/21, **prenijeti na kupca (novčana kazna, troškovi vraćanja u prvobitno stanje i sl.).**

AD. V. PRAVNI POSTUPCI

U nastavku dajem pregled aktivnih i arhiviranih predmeta vidljivih u e-komunikacija.

R.BR.	SUD	BROJ	PREDMET SPORA	STATUS	Protivna strana	COMPOSITION doo	NAPOMENA
1	OS OS	Ovr-214/2022	Ovrha	u radu	Vodopokrba i odvodnja d.o.o., Zagreb, Folnegovićeve 1, OIB: 83416546499	Ovršenik	Utvrđen prekid postupka. Do izvješća nije pristigla prijava tražbine.
2	OGS ZG	Ovr-925/2021	Ovrha	u radu	suvlasnici Petrinjska 9	Ovršenik	Ovrha vezano za P-13098/19-3 (vezano za nekretninu, uklanjanje terase i vraćanje okupiranih prostora))
3	OS OS	Povrv-604/2021	Ovrha	u radu	Gradske plinare Zagreb-Opkrba d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 1, OIB: 74364571096,	Ovršenik	Utvrđen prekid postupka. Prijavljena tražbina.

4	OS OS	Povrv-529/2021	Ovrha	u radu	suvlasnici Petrinjska 9	Ovršenik	Pričuva. Prijavljena tražbina.
5	OS OS	Povrv-430/2021	Ovrha	u radu	BESSERA d.o.o. Osijek	Ovršenik	Do izvješća nije pristigla prijava tražbine. Nije još utvrđen prekid.
6	OS OS	Povrv-419/2021	Ovrha	u radu	Gradske plinare Zagreb-Opskrba d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 1, OIB: 74364571096,	Ovršenik	Veza Povrv-262/2021 kod TS OS (sukob nadležnosti), nadležan OS OS.Prijavljena tražbina.
7	OS OS	Povrv-262/2021	Ovrha	u radu	Gradske plinare Zagreb-Opskrba d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 1, OIB: 74364571096,	Ovršenik	Veza Povrv-419/2021 kod OS OS i Povrv-262/2021 kod TS OS (sukob nadležnosti), nadležan OS OS
8	TS OS	Povrv-234/2021		u radu	Gradske plinare Zagreb-Opskrba d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 1, OIB: 74364571096,	Tuženik	Veza Povrv-262/2021 kod TS OS (sukob nadležnosti), nadležan OS OS.Prijavljena tražbina.
9	TS OS	Povrv-176/2021		u radu	BESSERA d.o.o., Osijek, Zadarska 2, OIB: 65420950279	Tuženik	TS OS kao nenadležan ustupio OS OS (veza predmet Povrv-430/2021)
10	OS OS	Povrv-150/2021	Ovrha	u radu	Gradske plinare Zagreb-Opskrba d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 1, OIB: 74364571096,	Ovršenik	Nije bilo ništa moguće za preuzeti iz predmeta. Tužitelj je prijavio tražbinu.
11	OGS ZG	Ps-55/2021	iseljenje	u radu	T.A.N.K. UGOSTITELJSTVO jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge	Tužitelj	Utvrđen prekid postupka. Tužba na iseljenje. Podnesena 16.03.2021.g. radi iseljenja tuženika iz prostora zbog neplaćanja zakupnine. Ugovor o zakupu nije bio sklopljen u obliku, tj. solemniziran. Tuženik više nije u prostoru i nad tuženikom je podnesen prijedlog za otvaranje stečaja, prethoni postupak. U zakupu je sad društvo FORNACALIS doo, do 06.08.2022 ili drugačije odluke Skupštine.
12	OGS ZG	R1-84/2021		u radu		Protustranka	Uređenje odnosa među suvlasnicima
13	TS OS	St-970/2021	Stečajni postupak	u radu		Dužnik	Stečajni postupak.
14	OGS ZG	Ovr-3429/2020		u radu	suvlasnici Petrinjska 9	Ovršenik	Odbijen prijedlog.
15	TS OS	Povrv-382/2020		arhiviran		Tuženik	arhiviran
16	OS OS	Povrv-368/2020		u radu	HEP ELEKTRA d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 37, OIB: 43965974818	Tuženik	Povučena tužba nakon plaćanja. HEP je prijavio tražbinu (potraživanja) u postupku.
17	TS OS	Povrv-151/2020		arhiviran		Tuženik	arhiviran
18	OS OS	Povrv-117/2020	ovrha	u radu	TOT-LML j.d.o.o. za završne radove u građevinarstvu	Tuženik	OS OS se oglasio nenadležnim. Tužitelj nije prijavio tražbinu.

19	OGS ZG	P-13098/2019		u radu	suvlasnici Petrinjska 9	Tuženik	Presuda zbog ogluhe vezano za uklanjanje tease i omogućavanje korištenja zajedničkog dvorišta. Detaljno objašnjeno u Izvješću u dijelu koji se odnosi na nekretninu te obavijest o izlučnom pravu.
20	OS OS	Povrv-567/2019		arhiviran		Tuženik	arhiviran

V. a. Općinski građanski sud u Zagrebu (P-13098/2019 i Ovr-925/2021)

Ranije u dijelu Izvješća koje se odnosi na nekretninu (točka IV. a. 1.2.) detaljno sam obrazložio pravni problem vezano za nekretninu, točnije rješenje o izvedenom stanju te zahtjeve suvlasnika.

Presudom Općinskog građanskog suda u Zagrebu naloženo je tuženicima, a sada i ovršenima u gore navedenim ovršnim postupcima, ukloniti sa zajedničkih prostora suvlasnika bespravno dograđenu i pripojenu predmetnom poslovnom prostoru terasu i inventar s terase, kao i vratiti u prvobitno stanje zajedničku prostoriju za bicikle, prenamijenjenu u kuhinju i pripojenu lokalu te vratiti u suposjed i omogućiti tužiteljima, suvlasnicima stambene zgrade nesmetano korištenje tih zajedničkih prostora zgrade.

Nastavno na ove predmete i postojeće rješenje o izvedenom stanju dostavio sam na pravnu analizu i pribavio pravno mišljenje Odvjetničkog društva CVRKOVIĆ & PARTNERI d.o.o. iz Vukovara (a koje se nalazi u prilogu).

Zaključak (ukratko):

- može se utvrditi da je nekretnina djelomično nadograđena odnosno proširena u dijelu zajedničkog prostora – dvorišta (dječje igralište), terasom
- nema saznanja o suglasnosti suvlasnika stambene zgrade za navedene intervencije u prostor, odnosno analizom presude zbog ogluhe Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-13098/19-3 od 06.03.2020.g., te nastavnog rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-925/21, može se zaključiti da takve suglasnosti nema, odnosno da je intervencija u prostor izvršena samovlasno
- premet vlasništva stečajnog dužnika, samo onaj dio nekretnine koji je kao vlasništvo upisan u zemljišne knjige
- rješenje o izvedenom stanju nema utjecaja na vlasništvo odnosno donošenjem i pravomoćnošću navedenog rješenja, vlasništvo poslovnog prostora nije prošireno na onaj dio zahvata u zajednički dio dvorišta koji je obuhvaćen Arhitektonskom snimkom nezakonito rekonstruiranog lokala
- proširenje i samovlasno zauzimanje i prenamjena zajedničke prostorije za bicikle nije niti bila predmet postupka legalizacije, već se radi o očito samovlasnom zaposjedanju zajedničkih

prostorija svih suvlasnika stambene zgrade jer je faktična prenamjena izvršena uz izostanak suglasnosti svih suvlasnika stambene zgrade

- kako se niti navedenim rješenjem zajedničko vlasništvo ne može prenijeti, to stečajni dužnik ovim intervencijama u proširenje objekta nije stekao vlasništvo na proširenom dijelu kao niti na zaposjednutom dijelu
- navedene zajedničke prostorije koje su pripojene poslovnom prostoru i trenutno čine nekakvu cjelinu, nisu vlasništvo stečajnog dužnika i kao takve ne mogu biti predmet prodaje
- smatra presudu zbog ogluhe Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-13098/19-3 od 06.03.2020.g. osnovanom, uz prienos učinaka presude na stečajnog dužnika.
- 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.

Predlaže da se u oglasu odnosno uvjetima prodaje, evidentira postojanje i sadržaj presude zbog ogluhe Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-13098/19-3 od 06.03.2020.g., te nastavnog rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-925/21, kako bi se potencijalni zainteresirani kupci upoznali sa neriješenim imovinsko-pravnim odnosima u dijelu proširenja u objekta u prostor zajedničkog spremišta za bicikle i dvorišta.

V. a. a. Sudske pristojbe

U predmetu je vidljivo rješenje P-13098/2019-15 od dana 11.05.2022.g. kojim se poziva stečajni dužnik dostaviti dokaz o platežu sudske pristojbe na žalbu za koju je zadužen u ovoj pravnoj stvari rješenjima ovog suda od 11.12.2020. godine, a koje je zaprimljeno dana 22.12.2020.

Obavijestio sam podneskom sud da je otvoren stečajni postupak nad dužnikom te da isti ne smije plaćati dugovanja nastala prije otvaranja stečajnog postupka (pa niti ranije nastale obveze za pristojbe).

U predmetu Povrv-529/2021 sam dana 16.06.2022.g. vidio rješenja poslovni broj: Povrv-529/2021-10 od dana 14.lipnja 2022., kojim je naloženo platiti sudsku pristojbu za Prigovor protiv rješenja o ovrsi u iznosu od 293,50 kn. Rok za prigovor je bio 3 dana i dana 16.06.2022.g. podneskom sam obavijestio da je nad dužnikom otvoren stečajni postupak te da bi trebalo utvrditi prekid postupka, opreza radi uz obavijest o otvorenom stečaju uložio sam i prigovor na rješenje za plaćanje pristojbe.

V. b. Općinski građanski sud u Zagrebu (Broj: 77-Ps-55/2021)

Radi o predmetu povodom tužbe za iseljenje od 16.03.2021.g. Ranije sam u Izvješću opisao okolnosti kupnje nekretnine i nezainteresiranost ranijeg direktora za rješavanje zahtjeva suvlasnika a o kojim a je bio upoznat prilikom kupnje nekretnine, istu je odmah dao u zakup, ugovor nije solemnizirao, i nastali su problem nakon početka pandemije Corona virusa i

neplaćanje zakupnine i troškova od strane zakupnika T.A.N.K. UGOSTITELJSTVO j.d.o.o., OIB: 90847023026.

Tužbom se zahtijevalo da sud donese presudu kojom nalaže tuženiku iseliti iz nekretnine i predati istu u posjed tužitelju. S obzirom da sam 6.5.2022.g. potpisao zapisnik o primopredaji i preuzeo posjed nekretnine te isti temeljem ugovora o zakupu predao u posjed novom zakupniku mišljenja sam kako bi bilo potrebno u ovome predmetu obavijestiti sud o toj činjenici i povući tužbu/tužbeni zahtjev.

Nad tuženikom se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem St-629/2022 vodi postupak temeljem prijedloga za otvaranje stečajnog postupka od 24.02.2022.g.

AD. VI. TRAŽBINE STEČAJNIH, RAZLUČNIH I IZLUČNIH VJEROVNICA

Pristiglo je do 15.06.2022.g. 16 prijava tražbina od kojih se jedna odnosi na I. viši isplatni red a 15. na II. viši isplatni red. Iznos prijavljenih tražbina je 1.386.609,14 kn.

Obrazac 17. Tablice prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava (čl. 259. SZ-a), Popis predmeta stečajne mase (čl. 221. SZ-a), Popis vjerovnika (čl. 222. SZ-a) i Pregled imovine i obveza (čl. 223. SZ-a) stečajni upravitelj će dostaviti u propisanom roku.

Na nekretnini upisanoj kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul. 6454, k.č.br. 5999, k.o. 335240, CENTAR, 28. Suvlasnički dio: 551,1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28), Lokal tipa L 14 u prizemlju, površine 104,27 čm, u koju površinu i razmjer je uključen lokal L 14 u podrumu, površine 35,28 čm, terasa 13,14 čm i terasa u prizemlju, površine 20,53 čm, temeljem UGOVORA O ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ZALOGU BR.15/2018 27.03.2018, OPĆA PUNOMOĆ BR. 23-2/2018 01.02.2018, PUNOMOĆ HETA-SP073/2017 26.07.2017 upisano je, uknjiženo založno pravo u iznosu od 150.000,00 eur u kunskoj protuvrijednosti, u korist AGRAM BANKA d.d. (ranije: KREDITNA BANKA ZAGREB D. D., OIB: 70663193635, Ulica Grada Vukovara 74, 10000 Zagreb).

Stečajni upravitelj je obaviješten o postojanju izlučnog prava, suvlasnika stambene zgrade Petrinjska 9 Zagreb zastupanima po punomoćnici, odvjetnici Ivana Zaninović Semenov, temeljem sljedeće pravne osnove: 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., Rješenje o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu br. Ovr-925/21 od 1.5.2021. 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.

O ovome zahtjevu za povrat sam detaljno obrazložio ranije u izvješću.

AD. VII. RADNJE PODUZETE NAKON OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

Nakon otvaranja stečajnog postupka, izvršene su sljedeće radnje stečajnog upravitelja:

- Izrađen novi pečat dužnika
- Izvršena provjera jesu li raniji računi zatvoreni te potom zatvorio poslovne račune u AGRAM banka d.d. te u PBZ d.d.
- Otvorio novi račun u CROATIA BANKA d.d., HR3124850031100309336
- Provjerio jesu li svi raniji ugovori o uslugama otkazani
- Kontaktirao HT vezano za ispostavljene račune nakon otvaranja stečaja te dogovorio da se isti storniraju bez obzira što je ugovor raskinut nakon otvaranja stečaja,
- Obavijestio sve davatelje usluga (HEP, Grad Zagreb, Holding itd.) vezano za nekretninu u Zagrebu da je otvoren stečaj, da izvrše promjene na računima te da račune po mogućnosti (uredne evidencije i plaćanja) dostavljaju na sjedište stečajnog upravitelja
- Radi dovođenja u red očevidnika knjigovodstvenih podataka i vođenja knjigovodstva dužnika u stečaju, nakon otvaranja stečajnog postupka angažirao sam knjigovodstveni servis FIDES iz Osijeka, sastavljena je početna bilanca, utvrđena imovina i obveze, dogovoreni uvjeti suradnje sa knjigovodstvenim servisom o vođenju knjigovodstveno-računovodstvenih poslova s knjigovodstvenim servisom po cijeni od 1.000,00 kuna + PDV mjesečno
- U sudskom registru izvršio upis e-mail adrese
- Državnom zavodu za statistiku prijavljena je činjenica otvaranja stečajnog postupka
- Podnesena je prijava za upis u registar stvarnih vlasnika i izvršen upis
- Ugovoreno je preusmjerenje pošte sa adrese sjedišta dužnika na adresu stečajnog upravitelja (isto potrebno svaka 3 mjeseca produžiti)
- Od Arhiva grada Zagreba pribavio rješenje o izvedenom stanju i Arhitektonsku snimku nezakonito rekonstruiranog lokala
- Pribavio elaborat o etažiranju
- Izvršen je obilazak nekretnine stečajnog dužnika u Zagrebu 29.4.2022
- Preuzeo u posjed nekretninu dana 06.05.2022.g. i sklopio Ugovor o zakupu na 3 mjeseca (do 05.08.2022.g)
- Dana 26.05.2022.g. održao sastanak sa predstavnikom suvlasnika i punomoćnicom suvlasnika stambene zgrade Petrinjska 9
- Pregledao aktivne predmete u e-Komunikacija te u određenim predmetima dostavio podneske
- Sastavio početno stanje imovine dužnika.
- Zaprimljene su i ispitane prijave tražbina vjerovnika koje su pristigle do 15.06.2022.g. (rok je bio do 14.06.2022. te postoji mogućnost da nisu sve pristigle ukoliko je netko slao zadnji dan).
- Utvrđen je popis predmeta stečajne mase sukladno čl. 221. Stečajnog zakona, sačinjen je pregled imovine i obveza sukladno čl. 223. Stečajnog zakona, izrađen je popis vjerovnika sukladno čl. 222. Stečajnog zakona, sastavljene su tablice prijavljenih tražbina stečajnih vjerovnika, obavijesti o izlučnom i razlučnom pravu.

AD. VIII. PREGLED PRILJEVA I ODLJEVA NOVČANIH SREDSTAVA

Niže u tablici dostavlja se Pregled priljeva i odljeva novčanih sredstava u razdoblju od 06.04.2022 do 18.06.2022. godine.

Red. br.	Opis	Iznos
I.	Priljev novčanih sredstava na žiro račun	39.250,66
1.	Donos sa zatvorenih žiro računa	14.250,15
2.	Naplaćena potraživanja s osnove zakupa	10.000,00
3.	Pasivna kamata	0,51
4.	Depozit po Ugovoru o zakupu poslovnog prostora	15.000,00
II.	Odljev novčanih sredstava sa žiro računa	62,30
1.	Naknada za platni promet	62,30
2.	Trošak izrade pečata	-
3.	Troškovi poštarine	-
4.	Troškovi uredskog materijala	-
5.	Računovodstvene i administrativne usluge	-
6.	Troškovi arhiviranja gradiva	-
7.	Izrada početne bilance	-
8.	Odvjetničke i bilježničke usluge	-
9.	Sudski troškovi i pristojbe	-
10.	Naknada troškova stečajnom upravitelju	-
11.	Nagrada stečajnom upravitelju	-
12.	Trošak el. energije	-
13.	Trošak plina	-
14.	Trošak vode i odvodnje	-
15.	Trošak odvoza smeća	-
16.	Trošak zajedničke pričuve	-
17.	Komunalna naknada i naknada za uređenje voda	-
III.	Povećanje (+) / Smanjenje (-) novca za tekuće razdoblje (priljev - odljev)	39.188,36
IV.	Stanje na žiro računu na početku izvještajnog razdoblja	-
V.	Stanje na žiro računu na kraju izvještajnog razdoblja	39.188,36

AD. IX. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA (PREDVIDIVI TROŠKOVI - 12 MJESECI)**Predračun troškova stečajnog postupka (čl. 89 SZ)**

Red. br.	Opis	Iznos
1.	Nagrada stečajnom upravitelju (ukupan trošak) *	108.200,00

2.	Naknada stvarnih troškova stečajnom upravitelju (na bazi predvidivo 5 putnih naloga VK-ZG-VK i 4 putna naloga VK-OS-VK)	12.000,00
3.	Škartiranje i arhiviranje dokumentarne građe	9.000,00
4.	Računovodstvene i administrativne (1000,00 kn + PDV x 12 mjeseci)	15.000,00
5.	Izrada početne bilance (2.500,00 kn + PDV)	3.125,00
6.	Trošak izrade pečata	150,00
5.	Troškovi platnog prometa i trošak zatvaranja žiro računa	1.250,00
6.	Sudski troškovi i pristojbe, pristojba za završno ročište	3.000,00
7.	Ostali troškovi (poštarina, uredski materijal, pristojbe i sl.)	1.500,00
8.	Komunalna naknada, Naknada za uređenje voda, pričuva (za 12 mjeseci) – predvidivi troškovi u slučaju da nekretnina ne bude u zakupu	16.500,00
11.	Režijski troškovi (el. energija, plin (zajedničko grijanje i plaća se bez obzira da li netko koristi, voda – predvidivi troškovi u slučaju da nekretnina ne bude u zakupu uz pretpostavku da cijena grijanja neće znatno poskupiti)	35.000,00
10	Pravno mišljenje/usluge (nekretnina Zagreb)	3.000,00
11	Procjena vrijednosti nekretnina	5.000,00
12	Troškovi el. javne dražbe	2.800,00
13	Trošak osiguranja nekretnine	1.000,00
	Ukupno predvidivi troškovi	216.525,00

*Nagrada stečajnom upravitelju izračunata je na bazi knjigovodstvene vrijednosti imovine stečajnog dužnika.

AD. X. PRIJEDLOZI ODLUKA

Predlažem da na izvještajnom ročištu 04. srpnja 2022.godine Skupština vjerovnika donese sljedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima, odobravaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja i daje suglasnost na predloženi predračun troškova.
2. Utvrđuje se kako nema mogućnosti za nastavak poslovanja i obustavlja se poslovanje stečajnog dužnika COMPOSITION društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i proizvodnju u stečaju, Osijek, Starigradska 11, MBS 030166178, OIB 06190957193.
3. Odobrava se stečajnom upravitelju sklapanje Ugovora o vođenju knjigovodstveno-računovodstvenih poslova s FIDES obrt za računovodstvene usluge i poslovno savjetovanje, po cijeni od 1.000,00 kuna + PDV mjesečno.
4. Nekretnine stečajnog dužnika unovčavat će se temeljem odredbe članka 247. Stečajnog zakona.

5. Odobrava se stečajnom upravitelju, nakon što se udovolji izlučnom zahtjevu suvlasnika stambene zgrade Petrinjska 9 Zagreb, sklapanje ugovora o zakupu sa trenutnim Zakupnikom, uz raskidni uvjet u slučaju da dođe do prodaje nekretnine u stečajnom postupku prije isteka ugovorenog roka (da se Ugovor raskida s danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine), za iznos mjesečne zakupnine od 4.000,00 kn + PDV, uz obvezu zakupnika na podmirenje svih režijskih troškova nekretnine i drugih troškova koji terete predmetnu nekretninu, uz mogućnost daljnjeg produljenja po isteku u slučaju da nekretnina ne bude prodana.
6. Davanje suglasnosti stečajnom upravitelju da podneskom obavijesti Općinski građanski sud u Zagreb da preuzima postupak u ovoj pravnoj stvari te da povlači tužbu u predmetu 77-Ps-55/2021.

O potrebi za osnivanje odbora vjerovnika treba odlučiti skupština vjerovnika sukladno odredbi članka 97. Stečajnog zakona.

Vinkovci, 19. lipanj 2022. godine

stečajni upravitelj
Mladen Beljo, dipl.iur

Prilog:

1. Odluke (pravna osnova izlučnog zahtjeva) koje se odnose na nekretninu i podnesak Izlučnog
2. Ugovor o zakupu i zapisnici o primopredaji
3. Obrazloženje predstavnika suvlasnika (priloženi tlocrti i slike uz obrazloženje)
4. Elaborat o etažiranju, Rješenje o izvedenom stanju i Arhitektonski snimak.
5. Pravno mišljenje
6. Ugovor o kupnji nekretnine i zapisnik (iz 2018.g. vidljivo da je postojao zahtjev suvlasnika)
7. Predmet-Ps-55/2021_OGS ZG
8. ZK izvadak