

OBRAZAC 18

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE

Naslovni sud Trgovački sud u Zagreb

Poslovni broj: St-1833/2021 (prije: St-464/2020)

Sutkinja Marijana Lukić Grbavac

Stečajna masa: Stečajna masa iza RESEDA d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Zagrebu, Andrije Hebranga 8, OIB: 29268590679, upisana kod sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem (MBS): 081388608

Stečajni upravitelj: Zvonimir Đuran, sa sjedištem ureda u Zagrebu, Andrije Hebranga 8, OIB: 68196974935

- *Elektroničkom komunikacijom Naslovnom sudu*

1. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 20. listopada 2022. do 17. siječnja 2023.

- 1.1. Stečajni upravitelj je podnio Naslovnom sudu prijedlog za donošenje rješenja o prodaji Nekretnina (kako su niže definirane), sukladno članku 247. Stečajnog zakona. Naime, Nekretnine nesporno sačinjavaju stečajnu masu Dužnika, imajući u vidu da je nakon zemljišnoknjižnog postupka odbijen prijedlog za uknjižbu vlasništva društva Ables, te da je nakon sklapanja sporazuma o raskidu i ništetnosti kupoprodajnog ugovora i zemljišnoknjižnog postupka izbrisana predbilježba prava vlasništva društva Ables na Nekretninama. Predmetni prijedlog za donošenje rješenja o prodaji dopunjen je i elaboratom o procjeni vrijednosti Nekretnina. Nekretnine su elaboratom procijenjene na ukupnu vrijednost od 58.200.000,00 kuna.
- 1.2. Nakon sklapanja ugovora o ustupu, došlo je do ustupa tražbina s razlučnog vjerovnika JP INTERNATRIONAL HOLDING na društvo JAKOV PROPERTY d.o.o. kao novog razlučnog vjerovnika. Predmetni ustup upisan je u zemljišnim knjigama na Nekretnini 2 (kako je niže definirana), kao glavnom ulošku simultane hipoteke. Predmetni upis proteže se i na Nekretninu 1, s obzirom da se radi o sporednom ulošku zajedničke hipoteke, sve sukladno članku 157. Zakona o zemljišnim knjigama. Imajući u vidu da se stvarna prava stječu tek upisom u zemljišne knjige, društvo JAKOV PROPERTY d.o.o. ima se smatrati novim razlučnim vjerovnikom u

odnosu na Nekretnine. Stečajni upravitelj uz prilog ovog izvještaj dostavlja i tablicu razlučnih vjerovnika u kojoj je predmetno društvo evidentirano kao novi razlučni vjerovnik.

- 1.3. Svojim podneskom od dana 20. rujna 2022. godine, novi razlučni vjerovnik suglasio se elaboratom o procjeni, izrađenom po Lani Čengliji te je predložio provesti unovčenje svih nekretnina (kako su niže definirane) kao jedne cjeline, obzirom da Nekretnine predstavljaju cjelinu koja najveću vrijednost može postići skupnom. Stoga, se predlaže sudu provesti donijeti rješenje o prodaji Nekretnina sukladno prijedlogu stečajnog upravitelja i novog razlučnog vjerovnika, a sukladno članku 247. Stečajnog zakona.

2. Stanje stečajne mase

2.1. Nekretnine

- 2.1.1. Stečajnu masu čine nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina Trešnjevka: zk. ul. 8181 i zk. ul. 8311 (E-1, E-2, E-3, E-4-, E-5) („**Nekretnine**“). Detaljnije:

- a) zk. ul. 8181, k.o. Trešnjevka, i to:

kč.br. 539/2 ZAGORSKA ULICA površine 2593 m²

DVORIŠTE površine 2593 m²

UKUPNO: 2593 m²

(„**Nekretnina 1**“)

- b) zk. ul. br. 8311, k.o. Trešnjevka, i to:

kč.br. 539/1, ZAGORSKA površine 4877 m²,

DVORIŠTE površine 3431 m²,

ZGRADA BR.2, Zagorska ulica 2, Zagreb, površine 1446 m²,

UKUPNO: 4877 m²

- 1. Suvlasnički dio: 31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Skladišni prostor u podrumu zgrade površine 879,78 čm sa stubištem površine 8,53 čm i nadstrešnicom površine 24,50 čm,
- 2. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Poslovni prostor u prizemlju desno površine 494,91 čm, utovarna rampa i stubište na jugu površine 58,80 čm , utovarna rampa i stubište na sjeveru površine 72,00 čm, prilazna rampa na jugu površine 8,88 čm i nadstrešnica površine 25,66 čm,
- 3. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Poslovni prostor u prizemlju lijevo površine 407,06 čm, utovarna rampa i stubište na jugu površine 68,00 čm, utovarna rampa i stubište na sjeveru površine 52,00 čm i stubište površine 1,28 čm,
- 4. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Poslovni prostor u prizemlju i na katu desno, površine 509,97 čm , te vanjsko stubište površine 6,52 čm,
- 5. Suvlasnički dio: 20/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Poslovni prostor u prizemlju i na katu lijevo površine 575,11 čm, vanjsko stubište površine 15,06 čm i balkon površine 8,50 čm

(„**Nekretnina 2**“)

Dostavljenim procjembenim elaboratom, ukupna procijenjena vrijednost Nekretnina utvrđena je u iznosu od 58.200.000,00 kuna. Iz procjembenog elaborata proizlazi da Nekretnine predstavljaju jedinstvenu cjelinu koja najoptimalniju vrijednost može postići skupnom prodajom.

- 2.1.2. Na Nekretninama je upisano:

- a) pravo plodouživanja u korist društva Ables d.o.o. Predmetno pravo plodouživanja bi trebalo prestati prodajom u stečajnom postupku, sukladno pravilima Ovršnog zakona; te
 - b) razlučno pravo u korist društva JAKOV PROPERTY d.o.o., kao simultana hipoteka.
- 2.1.3. Nakon zemljišnoknjižnog postupka u kojemu je odbijen prijedlog za uknjižbu prava vlasništva društva Ables, te sklapanja sporazuma i zemljišnoknjižnog postupka u kojemu je izbrisana predbilježba prava vlasništva društva Ables, Nekretnine nesporno čine stečajnu masu te su podobne za unovčenje.
- 2.2. **Novčana sredstva**
- 2.3. Stečajna masa nije ostvarivala priljev od otvaranja računa.
- 3. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju**
- 3.1. U narednom razdoblju nastaviti će se s poduzimanjem svih potrebnih radnji radi unovčenja Nekretnina sukladno članku 247. Stečajnog zakona, nakon što Naslovni sud donese rješenje o prodaji te ga dostavi zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog suda.

Stečajni upravitelj
Zvonimir Đuran

Prilozi:

- Tablica razlučnih vjerovnika