

## Obrazac 18.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa St-547/2022

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, OIB 20337097712, Zagreb, Ulica Tadije Smičiklasa 23/III

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, poslovni broj St-547/2022 od 12. travnja 2022. pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ZAG NEKRETNINE d.o.o., OIB 20337097712, Zagreb, Smičiklasova 23/III a Rješenjem posl.broj St-547/2022 dana 11.srpnja 2022. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom ZAG Nekretnine d.o.o., OIB 20337097712.

Ispitno i izvještajno ročište održano je 25. listopada 2022. godine

Na ispitnom ročištu utvrđene su tražbine I. i II. višeg isplatnog reda kako slijedi:

- I viši isplatni red u iznosu 288,39 €/2.172,85 kn
- II viši isplatni red u iznosu 2.860.252,08 €/21.550.569,29 kn
- Vjerovnik drugog višeg isplatnog reda, Juraj Blažičko povukao je na ročištu prijavu dijela tražbine u iznosu 347,45 €, o čemu je Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu donio Rješenje dana 26. listopada 2022. godine
- Vjerovnik Juraj Blažičko iz Zagreba, OIB 50076496723 i vjerovnik Monika Trkulja, Zagreb, OIB 15773842991 povukli su prijave tražbine u cijelosti o čemu je Sud donio Rješenje dana 23. studenog 2022. godine

Osporene tražbine drugog višeg isplatnog reda koje je osporio stečajni upravitelj u iznosu 4.003.938,08 € / 30.167.671,53 kn

1. Ante Gucić, OIB 36089195901, Zagreb, Križnog puta 3 u iznosu od 2.213.616,32 € / 16.678.492,20 kn
2. Josip Gucić Republika Srbija, Beograd, Bulevar kralja Aleksandra 171 u iznosu 1.790.321,76 € / 13.489.179,33 kn

Osporene tražbine drugog višeg isplatnog reda koje je osporio vjerovnik Josip Gucić, Republika Srbija, Beograd, Bulevar kralja Aleksandra 171

1. Josip Gucić, OIB 52580781891, Zagreb, Bačka 17 u iznosu 1.996.348,05 € / 15.041.484,36 kn,

Osporene tražbine drugog višeg isplatnog reda koje je osporio vjerovnik Josip Gucić, OIB 52580781891, Zagreb

1. Ante Gucić, OIB 36089195901, Zagreb, Križnog puta 3 u iznosu 597.252,64 € / 4.500.000,00 kn

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU  
od 19. travnja 2024. do 19. srpnja 2024. godine**

- Dana 31. kolovoza 2023. godine održana je Skupština vjerovnika na Trgovačkom sudu u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu te je dana suglasnost stečajnoj upraviteljici za prodaju pokretnina po procijenjenoj vrijednosti u iznosu od 42.720,00 EUR- kao skupna prodaja bez PDV
- **U tijeku je 8. objava prodaje pokretnina**

**Sudski postupci:**

- Zbog otvorenog stečajnog postupka uslijedio je prekid postupka u sudskim predmetima.

**Predmeti u kojima je povučena tužba:**

1. Općinski građanski sud u Zagrebu posl broj: P-10043/21, promijenjen upisnik P-6812/2022

Tužitelj: Ante Gucić, Zagreb, Križni put 3 , OIB 36089195901

Tuženik ZAG-Nekretnine d.o.o., Zagreb, OIB 20337097712

Tužitelj je obavijestio sud da povlači tužbu jer je priznata tražbina u stečajnom postupku. Odluka pravomoćna 25.01.2023.

2. Općinski građanski sud u Zagrebu , poslovni broj: Povrv- 2702/2022

Tužitelj: Suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, Dubrava 76, svi zastupani po Dori Hanžeković Žuža

Tuženik ZAG-Nekretnine d.o.o., Zagreb, OIB 20337097712

Tužitelj je podneskom od 22. prosinca 2022. povukao tužbu, a na osnovu odgovora na ovrhu stečajne upraviteljice da tražbina koja je predmet ovrhe priznata je i utvrđena u stečajnom postupku na ispitnom ročištu.

3. Općinski građanski sud u Zagreb, poslovni broj: P-10114/21

Tužiteljica: Anastazija Gucić, OIB 03655586551, Zagreb

Tuženik: ZAG Nekretnine d.o.o., Zagreb, OIB 20337097712

Tužitelj je podneskom od 02.studenog 2022. godine povukao tužbu

4. Općinski građanski sud u Zagrebu , poslovni broj: P- 1153/2022

Tužitelj: Juraj Blažičko, Zagreb, OIB 50076496723

Tuženik ZAG-Nekretnine d.o.o., Zagreb, OIB 20337097712

Vjerovnici Juraj Blažičko, OIB 50076496723, Zagreb, Masarykova 10 i Monika Trkulja, OIB 15773842991, Zagreb, Masarykova ulica 10, povukli prijave tražbina u cijelosti o čemu je Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu donio Rješenje 26.10.2022. i 23.11.2022.

## Postupci u tijeku:

### 1. Trgovački sud u Zagrebu poslovni broj P-1851/2022

Tužitelj: Josip Gucić, OIB 601190000594, R Srbija, Beograd, zastupan punomoćniku Andreju Kuželičkom, odvjetniku u Odvjetničkom društvu KUŽELIČKI & MUČNJAK d.o.o. Zagreb

Tuženik: ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju zastupano po punomoćnici Marijani Tomić, odvjetnici u Zagrebu, Ulica Gjura Szaba 1 i dr

radi: utvrđenja - ništetnost Ugovora o prijenosu poslovnih udjela u trgovačkim društvima RUDAR d.o.o. i ZAG-Nekretnine d.o.o.

Tužba: 17.10.2022.

Odgovor na tužbu: 30.11.2022. po punomoćnici Odvjetnici Marijani Tomić iz Zagreba – poziv za pripremno ročište za 18.05.2023.

- Pripremno ročište zakazano za dan 05.12.2023. je održano i zakazano novo za 28. veljače 2024. godine - pripremno ročište održano, dostavljene su u spis pisane izjave tužitelja i svjedoka, zakazano ročište za glavnu raspravu za dan 21.05.2024. godine.
- **ročište zakazano za dan 21.05.2024. g. je odgođeno**

### 2. Trgovački sud u Zagrebu poslovni broj P-2104/2022

Tužitelj: Josip Gucić, OIB 601190000594, R Srbija, Beograd, zastupan punomoćniku Andreju Kuželičkom, odvjetniku u Odvjetničkom društvu KUŽELIČKI & MUČNJAK d.o.o. Zagreb

Tuženik: ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju zastupano po punomoćnici Marijani Tomić, odvjetnici u Zagrebu, Ulica Gjura Szaba 1

Radi utvrđenja osporene tražbine II višeg isplatnog reda, 13.489.179,33 kn (1.790.321,76 EUR\*)

Odgovor na tužbu je podnesen u pravovremenom roku dana 03.03.2023. u kojem tuženik ističe da navedeni ugovor o cesiji nikad nije sklopljen, odnosno da se radi o fiktivnom i prividnom pravnom poslu koji je iskonstruiran za potrebe ovog postupka. Podnesak tužitelja od 31.03.2023. i odgovor na tužbu od 22.08.2023., te ponovno podnesak tužitelja od 11.09.2023.

U ovom periodu nema novih radnji.

**Određen je prekid postupka do okončanja postupka P-1878/2022 na prijedlog punomoćnika tužitelja, a zbog ekonomičnosti postupka prihvaćen je prijedlog.**

### 3. Trgovački sud u Zagrebu posl.broj P-2108/2022

Tužitelj: Ante Gucić, OIB 36089195901, Zagreb zastupan po punomoćniku odvjetniku Andreju Kuželičkom iz Odvjetničkog društva Kuželički & Mučnjak, Zagreb, Nova Ves 3

Tuženik: ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, OIB 20337097712, zastupano po odvjetnici Marijani Tomić iz Zagreba

Radi utvrđenja osporene tražbine II višeg isplatnog reda

Tužba

Odgovor na tužbu 29.12.2022.

04.04.2023. održano pripremno ročište

Ročište za objavu i uručenje presude zakazano je za 09.05.2023.

Trgovački sud u Zagrebu je dana 18.05.2023. donio i objavio presudu u predmetu posl. br. P-2108/2022, a kojom se odbija tužbeni zahtjev tužitelja Ante Gucića protiv tuženika Zag nekretnine d.o.o. u stečaju, radi utvrđenja postojanja njegove tražbine u iznosu od 2.213.616,32 EUR/16.678.492,20 kn.

Dana 02.06.2023. godine tužitelj je podnio žalbu.

Odgovor tuženika na žalbu podnesen 27. 09.2023 godine

28.11.2023. Visoki trgovački sud donosi Presudu u kojoj je djelomično potvrdio i djelomično preinačio prvostupanjsku presudu

11.01.2024. tužitelj podnosi prijedlog za dopuštenje revizije radi utvrđenja svoje tražbine osnovanom.

**Prijedlog tužitelja za dopuštenje revizije odbijen je Rješenjem Vrhovnog suda RH Revd 1235/2024-2 od 19.ožujka 2024. godine**

#### **4. Trgovački sud u Zagrebu posl.broj P-1878/2022**

Tužitelj: Josip Gucić, OIB 601190000594, R Srbija, Beograd, zastupan punomoćniku Andreju Kuželičkom, odvjetniku u Odvjetničkom društvu KUŽELIČKI & MUČNJAK d.o.o. Zagreb

Tuženik: ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, OIB 20337097712, zastupano po odvjetnici Marijani Tomić iz Zagreba i dr  
VPS 26.770.521,51 kn (3.553.058,79 EUR\*)

Radi utvrđenja ništetnosti - Tuženici ističu da navedeni ugovor o cesiji nikad nije sklopljen, odnosno da se radi o fiktivnom i prividnom pravnom poslu koji je iskonstruiran za potrebe ovog postupka.

Početak postupka 19.10.2022.

Pripremno ročište zakazano za 03.04.2023. odgođeno i zakazano novo za 15.05.2023. koje je odgođeno

Pripremno ročište zakazano za 14. studeni 2023. godine održano je i zakazano novo za 30. siječnja 2024. godine

Glavna rasprava je održana 15. travnja 2024. godine, saslušani su svjedoci a ročište za objavu i uručenje presude određeno je za dan 30. travnja 2024. godine. Odgođeno za 06.05.2024.

**Odgođena je odgoda objave i zakazana za 06.05.2024. a presudom koja je donesena i objavljena u predmetu P-1878/2022 svi tužbeni zahtjevi su odbijeni . Tužitelj je uložio žalbu na koji je odvjetnica podnijela 14.06.2024. odgovor na žalbu**

**Predmet se nalazi na Visokom Trgovačkom sudu u Zagrebu i vodi se pod brojem Pž-2582/2024**

#### **5. Trgovački sud u Zagrebu Ovr-286/2022**

Nastavno na presudu koja je dana 06.05.2024. g. objavljena u predmetu P-1878/2022 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, a s obzirom da je tužitelj uz tužbu podnio i prijedlog radi određivanja privremene mjere, sud je 06.05.2024. g. donio i rješenje kojim se navedeni prijedlog odbija. Žalba nije uložena

## 6. Općinski građanski sud u Zagrebu, posl broj P-185/23 (P-10798/2021)

Tužitelj: ZAG NEKRETNINE d.o.o. zastupano po Odvjetnici Marijani Tomić  
Tuženik Ante Gucić

Radi : proglašenja pljenidbe i prijenosa nedopuštenim  
Tuženik Ante Gucić podnio je zahtjev za izravnu naplatu radi navodne tražbine u iznosu 1.000.000,00 kn. Tužbom se predlaže proglasiti pljenidba i prijenos novčanih sredstava tužitelja ZAG Nekretnine d.o.o. u postupku izravne naplate po zahtjevu Ante Gucića, temeljm bjanko zadužnice izdavatelja ZAG Nekretnine nedopuštenima Ante Gucić je povukao zadužnicu pa se stoga ovrha vrši ne provodi. Tužba je povučena . **Odluka pravomoćna 15.04.2024.**

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### II.1. Nekretnine

Prema Uvjerenju RH Državne geodetske uprave Klasa: 938-08/22-04/4892, Ur.broj: 541-05-02-01/5-22-2 od 14.04.2022. godine dužnik je upisan u katastarski operat u posjedovne listove: pl.br. 3426, k.o. Gornji Stenjevec i pl. Br. 13214,12352,i 13213, k.o. Dubrava

Prema zk izvatku zk.ul. 33371 k.o. Granešina čk.br. 3005/2 , upisana je zabilježba, zaprimljena 05.01.2018. godine pod brojem Z-1000/2018 i uknjižen je prijenos prava vlasništva radi osiguranja novčane tražbine na Gucić Josipa u iznosu od 13.489,179,33 kn , odnosno upisana je fiducija u korist Josipa Gucić, OIB 52580781891 iz Zagreba .

Tvrtka Desidia d.o.o po ovlaštenom sudskom vještaku dostavila je elaborat o procjeni nekretnina i utvrdila:

1. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 33371 k.o. Granešina, na zk.čest.br. 3005/2, kao suvlasnički dijelovi: 1.-3. (E-1 – E-3), 6. (E-6), 11. (E-11), 13.-18. (E-13 – E-18), 20.-22. (E-20 – E-22), 25.-27. (E-25 -E-27), 43.-47. (E-43 – E-47), 56. (E-56), 59.-67. (E-59 – E-67), 70.-76. (E-70 – E-76), 78.-82. (E-78 -E-82), 86. (E-86), 89.-94. (E-89 – E-94), 99.-144. (E-99 – E-144), u naravi 96 garažnih parkirnih mjesta u podrumu -4, -3, -2 i jedan poslovni prostor koji se sastoji od trgovačkog centra u podrumu -1 i dijelova poslovnog prostora u podrumu -4, -2 i prizemlju stambeno poslovne zgrade Zagreb, Dankovečka 6 i 8, procjenjuje se na:

**2.111.200,00 EUR ili 15.906.836,40 HRK**

Fiksni tečaj konverzije 1€ = 7,53450 kn

Obzirom da je isporučitelj nekretnine porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a te ukoliko isti obračunava PDV na isporuku nekretnine, tada je isti sadržan u konačnoj procijenjenoj tržišnoj vrijednosti odnosno proizlazi  $1.688.960 + 25\% \text{ PDV} = 1.688.960 + 422.240 = 2.111.200 \text{ EUR}$ .

2. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišnu knjigu zk.ul. 5947 k.o. Gornji Stenjevec na zk.čest.br. 479/13 kao oranica površine 48 m<sup>2</sup>, , u naravi građevinsko zemljište 2. kategorije, u Zagrebu u ulici Rušišćak, procjenjuje se na:

**3.000 EUR ili 22.604 HRK**

Fiksni tečaj konverzije 1€ = 7,53450 kn

Za poslovni prostor u Dankovečkoj , Dubrava, sklopljen je anex Ugovora o zakupu od 01.05.2023. na iznos 370,00 € mjesečno uvećano za PDV

## **II .2. Pokretnine – ugostiteljska oprema**

U poslovnom prostoru stečajnog dužnika nalazi se oprema , kuhinja sa sitnim inventarom – stolice i stolovi namijenjeni za vjenčanja i sl. Ista oprema je prodana tvrtci BI-MI Trade j.d.o.o. Zagreb, Divka Budaka OIB 43913738266 i ispostavljeni su računi 2022. godine, prije otvaranja stečajnog postupka

Oprema nije plaćena i u posjedu je stečajnog dužnika

Tvrtka BI-MI Trade j.d.o.o. je u blokadi te je pred Trgovačkim sudom u Pazinu pokrenut skraćeni stečajni postupak pod brojem St-135/2023 dana 23.03.2023.

Tvrtka BI-MI-Trade j.d.o.o., Zagreb nije prijavila izlučno pravo tako da ugostiteljska oprema a koja je i sastavni dio poslovnog prostora pripada i dalje stečajnom dužniku.

Ovlašteni sudski vještak dostavio je elaborat o procjeni pokretnina i predložila sam sazivanje skupštine vjerovnika na kojoj bi vjerovnici donijeli odluku o uvjetima i načinu prodaje imovine stečajnog dužnika. Skupština vjerovnika održana je 31. kolovoza 2023. godine

Procijenjena vrijednost iznosi 42.720,00 eur bez PDV

**U tijeku je osma objava prodaje pokretnina putem web stečaj sudačka mreža ukupne vrijednosti bez PDV-a 16.300,67. eur**

➤ Promet žiro računa

Red.br.	Stavka	2022. godina kn/€	2023. godina €	2024. godine
1.	<b>PRILIV</b>	<b>13.185,40kn/1.750,00 €</b>	<b>5.575,00</b>	<b>2.318,75</b>
1.1.	- zakupnina	13.185,38	4.460,00	1.855,00
1.2.	PDV		1.115,00	463,75
1.3.	- kamata	0,02		
2.	<b>ODLIV</b>	<b>13.000,32 kn / 1.725,44 €</b>	<b>4.551,45</b>	<b>3.227,76</b>

2.1.	- naknada banci	268,90/35,83	84,07	64,65
2.2.	- PDV	2.501,86/332,05	75,00	
2.3.	- komunalna naknada i naknada za uređenje voda	10.229,56 / 1.357,56€	997,91	88,88
2.4.	- pričuva		2.880,00	2.900,00
2.5.	Pristojbe		514,47	165,90
2.6.	Članarina TZ			8,33
	Stanje	185,00 kn/24,56 €	1.023,55	114,54

➤ Dosadašnji troškovi stečajnog postupka

Sklopljen je Ugovor sa ovlaštenim knjigovodstvenim servisom ROTO PLUS d.o.o. OIB 31184595268 iz Kutine. Ugovorena cijena je 1.000,00 kn /132,72 € mjesečno

<b>DOSADAŠNJI TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA</b>	<b>Iznos troškova Kn/€</b>	<b>Plaćeni troškovi €</b>
Prethodni postupak	3.000,00 kn/ 398,17€	
Naknada banci	156,37 €+28,18	184,55 €
PDV	407,05	431,61
Komunalna naknada i naknada za uređenje voda	3.189,26	2.444,35
Pričuva	6.250,00 €	5.780,00
Pristojba	680,37	680,37
Članarina TZ	8,33	8,33
ptt, Centar za vozila Hrvatske, štambilj, - posudba stečajnog upravitelja	409,84 kn / 54,40 €	
Troškovi st uprav.telefon, uredski materijal,	200,00 kn /26.54 €	
Računovodstvene usluge	2.779,01 €	
Procjena nekretnina	3.059,26 € /23.050,00 kn	
Procjena pokretnina	1.305,72 €	
Trošak stečajnog upravitelja Kutina-Karlovac Kutina-Zagreb	2.448,34 kn / 324,95 €	
Cestarina Kutina-Zagreb-Kutina	63,29 kn / 8,40 €	
<b>UKUPNO</b>	<b>18.647,83 €</b>	<b>9.529,21 €</b>

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

Nastavit će se provoditi odluke Skupštine vjerovnika od 31.08.2023.

Mjesto i datum  
Kutina, 19.07.2024.

Stečajni upravitelj  
Biserka Šmit-Sabolić