

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. srpnja 2023. do 19. listopada 2023. godine**

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

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.**

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.

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.

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

5. 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

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 m², u naravi građevinsko zemljište 2. kategorije, u Zagrebu u ulici Rušičak, 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. Sud je sazvaio skupštinu za 31. kolovoza 2023. godine

Procijenjena vrijednost iznosi 42.720,00 eur bez PDV

➤ Promet žiro računa

Red.br.	Stavka	2022. godina kn/€	2023. godina €
1.	PRILIV	13.185,40kn/1.750,00 €	3.637,50
1.1.	- zakupnina	13.185,38	2.910,00
1.2.	PDV		727,50
1.3.	- kamata	0,02	
2.	ODLIV	13.000,32 kn / 1.725,44 €	3.593,81
2.1.	- naknada banci	268,90/35,83	65,90
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€	958,44
2.4.	- pričuva		1.980,00
2.5.	Pristojbe		514,47
	Stanje	185,00 kn/24,56 €	43,69

Dokaz: Promet transakcijskog račun u privitku

➤ 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

DOSADAŠNJI TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA	Iznos troškova Kn/€	Plaćeni troškovi €
Prethodni postupak	3.000,00 kn/ 398,17€	
Naknada banci	101,73 €	101,73 €
PDV	407,05	407,05
Komunalna naknada i naknada za uređenje voda	3.189,26	2.316,00
Pričuva	2.580,00 €	1.980,00
Pristojba	514,47	514,47
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	1.858,12 €	

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 €	
UKUPNO	13.828,07 €	5.319,25 €

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Nastavit će se provoditi odluke Skupštine vjerovnika od 31.08.2023.

Mjesto i datum
Kutina, 19.10.2023.

Stečajni upravitelj
Biserka Šmit-Sabolić