

Obrazac 20.

ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA

Naslovni sud Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj: St-1833/2021

Sutkinja Lovre Sardelić

Dužnik: Stečajna masa iza RESEDA d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Zagrebu, Andrije Hebranga 8, OIB: 01007283209

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

- Elektroničkom komunikacijom Naslovnom sudu

1. Uvodna odredjenja

- 1.1. Sukladno članku 95. Stečajnog zakona, stečajni upravitelj podnosi završni račun Dužnika na propisanom obrascu. Završni račun sadrži: račun prihoda i rashoda, završnu bilancu, završni izvještaj stečajnoga upravitelja te završni (diobni) popis.

2. Račun prihoda i rashoda

- 2.1. Stečajni upravitelj ispod navodi račun prihoda i rashoda na dan 13. lipnja 2025. godine, a u prilogu ovog završnog računa dostavljaju se bankovni izvodi Dužnika iz kojih je jasno vidljiv priljev i odljev svih novčanih sredstava, kako je to navedeno u predmetnom računu.

Prihod Dužnika (EUR):

| | |
|---|-----------|
| Isplata iz sredstava dobivenih unovčenjem nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k. o. Trešnjevka Nova, zk. ul. 8181, kč. br. 539/2, Zagorska ulica, u naravi dvorište, ukupne površine 2593 m2 („Nekretnina 1“); | 31.543,18 |
| Isplata za troškove unovčenja nekretnine upisane Troškovi unovčenja nekretnine sa upisanim razlučnim pravom vjerovnika JAKOV PROPERTY d.o.o., OIB: 83691386427, Zagreb, Varšavska ulica 10, upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, | 63.543,99 |

| | |
|--|------------------|
| Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Trešnjevka nova, zk. ul. 8311, kč. br. 539/1, Zagorska ulica, u naravi dvorište površine 3431 m ² i zgrada Zagreb, Zagorska ulica 2, površine 1446 m ² ; ukupne površine 4877 m ² , i to: (i) 1. suvlasnički dio: 31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1); (ii) 2. suvlasnički dio 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2); 3. suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3); 4. suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4); 5. suvlasnički dio: 20/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) („Nekretnina 2“) | |
| Prihodi na osnovi povrata sredstava od HEP ELEKTRA d.o.o. | 284,62 |
| Pripis kamate po bankovnom računu | 0,34 |
| Ukupno prihod: | 95.372,13 |

| | |
|--|---------------|
| Rashod Dužnika (EUR): | |
| Troškovi Financijske agencije vezani uz troškove prodaje Nekretnina putem elektroničke javne dražbe | 212,35 |
| Troškovi izrade procjemenog elaborata za Nekretnine | 995,42 |
| Redovite knjigovodstvene usluge (03/2021–11/2024), te sastav financijskog izvještaja za 2021., 2022., 2023. i 2024. godinu | 5.115,80 |
| Nagrada stečajnom upravitelju odobrena rješenjem suda od dana 21. prosinca 2024. godine | 83.615,37 |
| Troškovi komunalne naknade za Nekretninu 2 | 2.519,40 |
| Troškovi naknade za uređenje voda za Nekretninu 2 | 1.639,02 |
| Naknada za održavanje bankovnog računa | 451,22 |
| Ukupno rashodi: | 94.548,58 |
| Saldo i stanje sredstava na dan 13.06.2025. | 823,55 |

Prilog: Izvod bankovnih računa Dužnika

- 2.2. Nakon slanja ovog izvještaja pa do zaključenja stečajnog postupka, dospijevaju dodatni troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase, a za što je potrebno rezervirati novčana sredstava. Ispod se nalazi popis nepodmirenih troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase, a za koje je potrebno rezervirati sredstva.

| Okvirni troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase s dospijecom nakon sastava ovog izvještaja (EUR) | |
|--|---------------|
| Troškovi vođenja bankovnog računa do zatvaranja te troškovi zatvaranja bankovnog računa | 50,00 |
| Diobena pristojba sukladno Tar. br. 24. Uredbi o tarifi sudskih pristojbi | 265,45 |
| Redovite knjigovodstvene usluge (11/2024 do zaključenja) i sastavljanje završnog financijskog izvještaja | 508,10 |
| Ukupno rezervirana sredstva (EUR): | 823,55 |

2.3. **Slijedom navedenog, proizlazi da nakon isplate troškova postupka i obveza stečajne mase neće preostati raspoloživih novčanih sredstava.**

3. **Završna bilanca**

3.1. Stečajni upravitelj ispod donosi završnu bilancu Dužnika, pri čemu je prikazan brojčani rezultat cjelokupne aktivnosti stečajnoga upravitelja u upravljanju i unovčenju predmeta stečajne mase:

a) Imovina

| R.br. | Predmet stečajne mase | Procijenjena vrijednost (eur) | Iznos unovčenja (eur) |
|--------------|---|--------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Nekretnina upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k. o. Trešnjevka Nova, zk. ul. 8181, kč. br. 539/2, Zagorska ulica, u naravi dvorište, ukupne površine 2593 m ² („Nekretnina 1“) | 2.744.901,00 | 2.753.675,75 |
| 2 | Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Trešnjevka nova, zk. ul. 8311, kč. br. 539/1, Zagorska ulica, u naravi dvorište površine 3431 m ² i zgrada Zagreb, Zagorska ulica 2, površine 1446 m ² ; ukupne površine 4877 m ² i to: (i) 1. suvlasnički dio: 31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1); (ii) 2. suvlasnički dio 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2); 3. suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3); 4. suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4); 5. suvlasnički dio: 20/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5 („Nekretnina 2“) | 5.185.239,00 | 5.185.239,00 |

b) Obveze

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Vjerovnici višeg isplatnog reda | 621.087,37 eura |
| Razlučni vjerovnici | 9.220.128,12 eura |
| UKUPNO: | 9.841.215,49 eura |

4. Završni izvještaj stečajnog upravitelja

- 4.1. S obzirom da su bile ispunjene pretpostavke za provođenje skraćenog stečajnog postupka, Naslovni sud je rješenjem poslovni broj 29.St-464/2020, od dana 9. listopada 2020. godine, otvorio i zaključio stečajni postupak nad stečajnim dužnikom RESEDA, d.o.o., OIB: 46524291493, Draškovićeve 34, Zagreb.
- 4.2. Dana 10. ožujka 2021. godine, Naslovni sud je donio rješenje poslovni broj 72.St-515/2020 od („**Rješenje**“), a kojim je određen nastavak postupka i naknadne diobe radi naknadno pronađene imovine, Rješenjem je ujedno stečajnim upraviteljem imenovan Zvonimir Đuran, stečajni upravitelj u Zagrebu, Andrije Hebranga 8, OIB: 68196974935.
- 4.3. Nakon donošenja rješenja o nastavku postupka i naknadnoj diobi, stečajni upravitelj je ispitao gospodarsko-financijsko stanje dužnika (obavio sve potrebne radnje kako je utvrđeno u prijedlogu stečajnog upravitelja za određivanje nagrade od 09. prosinca 2024. godine) te između ostalog obavio i sljedeće radnje:
- Ispitivanje imovine i gospodarskog stanja Stečajnog dužnika na sljedeći način:
 - a) od Centra za vozila Hrvatske d.d. pribavljeno je uvjerenje o vlasništvu vozila za dužnika;
 - b) od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pribavljena je potvrda o zaposlenima;
 - c) od Financijske agencije pribavljena je potvrda o blokadi računa i novčanih sredstava;
 - d) od Središnjeg klirinškog depozitarnog društva pribavljena je potvrda o vrijednosnim papirima u vlasništvu dužnika;
 - e) od Državne geodetske uprave pribavljeno je uvjerenje o upisu u katastarski operat;
 - f) poslan je zahtjev za dostavu potvrde Lučke kapetanije radi dobivanja informacija o eventualnom vlasništvu Dužnika nad plovilima ili brodovima u gradnji. Lučka kapetanija nije dostavila svoj odgovor;
 - g) pregledani su dostupni financijski izvještaji Dužnika.
 - Izrađen je žig (pečat) stečajne mase s oznakom tvrtke „*Stečajna masa iza RESEDA d.o.o. u stečaju*“;
 - Podnesena je prijava u registar stvarnih vlasnika Financijske agencije;
 - Podnesen je zahtjev sudskom registru radi upisa stečajne mase i dodjele osobnog identifikacijskog broja;
 - Preusmjerena je pošta Dužnika na adresu stečajnog upravitelja;
 - Poslan je zahtjev bivšoj zakonskoj zastupnici Dužnika radi uvida u knjigovodstvenu dokumentaciju, preuzimanja posjeda, i pružanja ostalih relevantnih informacija. Stečajni upravitelj je stupio u kontakt s bivšom zakonskom zastupnicom Dužnika;
 - Obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajne mase stečajni upravitelj je povjerio knjigovodstvenom servisu INVERSUS USLUGE d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Srednjopoljski put 3;
 - Ispitivanje prijavljenih tražbina (Republika Hrvatska, JP International Holding, Grad Zagreb, Hrvatske vode, Jelena Tomić), te sastav i podnošenje sudu propisane dokumentacije:
 - a) izvješće o gospodarskom položaju Dužnika i njegovim uzrocima;
 - b) sukladno članku 221. Stečajnog zakona: popis predmeta stečajne mase;
 - c) sukladno članku 259. Stečajnog zakona: tablica prijavljenih tražbina;
 - d) sukladno članku 259. Stečajnog zakona: tablica razlučnih prava;

- e) sukladno članku 259. Stečajnog zakona: tablica izlučnih prava;
- f) sukladno članku 222. Stečajnog zakona: popis vjerovnika;
- g) sukladno članku 223. Stečajnog zakona: pregled imovine i obveza;
- h) sukladno članku 89. Stečajnog zakona: predračun troškova stečajnog postupka;
- i) preslika prijava tražbina dostavljenih od strane vjerovnika.
- Sudjelovanje na ispitnom i izvještajnom ročištu;
- Uređivanje očevidnika knjigovodstvenih podataka Dužnika sukladno Stečajnom zakonu;
- Otvaranje žiro računa Dužnika u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d.;
- Slanje očitovanja Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb u odnosu na predmet poslovnosti broj Z-7627/2021, vezano uz prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na Nekretninama u korist društva ABLES d.o.o. kao predlagatelja;
- Sklapanje Sporazuma o utvrđenju ništetnosti, između Dužnika i društva ABLES d.o.o., dana 29. rujna 2021. godine;
- Pribavljanje izjava o odricanju od prava na prigovor i prava na žalbu društva ABLES te društva JP International Holding AG, Wollerau, Studenbuh lstrasse 26, 8832 Wollerau, Švicarska, vezano uz rješenje o odbijanju uknjižbe prava vlasništva društva Ables d.o.o.;
- Podnošenje Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb prijedloga za brisanje predbilježbe prava vlasništva društva Ables d.o.o., temeljem pribavljenog brisovnog očitovanja. Prijedlogu stečajnog upravitelja je udovoljeno je rješenjem poslovnosti broj Z-52284/21;
- Sastav i podnošenje prijedloga Naslovnom sudu za donošenje rješenja o prodaji Nekretnina;
- Pribavljanje elaborata o procjeni vrijednosti Nekretnina;
- Prisustvovanje ročištu za utvrđenje vrijednosti Nekretnina;
- Pribavljanje izmjene i dopune elaborata o procjeni vrijednosti Nekretnina;
- Podnošenje prijedloga za ispravak zaključka o prodaji Nekretnina;
- Podnošenje zahtjeva za prodaju nekretnina na elektroničkoj javnoj dražbi Financijskoj agenciji;
- Sastav pisanog prospekta s podacima o Nekretninama i elektroničkoj javnoj dražbi te slanje i kontakt s društvima: BIPA d.o.o., Muller GmbH, Peve d.d., Kaufland Hrvatska k.d., Studenac d.o.o., dm-drogerie markt d.o.o., Intersport d.o.o., SPAR Hrvatska d.o.o., Plodine d.d., Kaufland Hrvatska k.d., Konzum d.d., PepCo Croatia d.o.o., KIK Textilien und Non-Food d.o.o., Elipso (E PLUS d.o.o.), Tommy d.o.o., Tokić d.o.o., JYSK d.o.o., Prima Namještaj d.o.o., Namještaj Mima d.o.o., FLIBA d.o.o. (Emmezeta), Narodni Trgovački Lanac d.o.o., Biovega d.o.o. (BioBio), Kamen Mediteran d.o.o., MIP-DOM d.o.o., DBA Grupa d.o.o. itd.;
- Telefonski razgovori sa zainteresiranim kupcima;
- Razgledavanje Nekretnina sa zainteresiranim kupcima;
- Podnošenje zahtjeva za povrat preplaćenih sredstava društvu HEP Elektra d.o.o.;
- Podnošenje godišnjih financijskih izvještaja za 2021., 2022., i 2023. godinu.
- Podnošenje tromjesečnih izvještaja skupštini vjerovnika o stanju stečajne mase, sukladno Stečajnom zakonu;

- Kontaktiranje pružatelja javnih usluga radi obračuna obveza stečajne mase i troškova stečajnog postupka;
- Sastav prijedloga za diobu kupovnine za Nekretninu 1 i sastav obračuna troškova za Nekretninu 2.
- Prisustvovanje ročištu za namirenje glede Nekretnine 2;
- Prisustvovanje ročištu za diobu kupovnine glede Nekretnine 1;
- Primopredaja Nekretnine 1 i Nekretnine 2 kupcima, sukladno rješenju o dosudi i zaključku o predaji;
- Izdavanje računa za isporuku Nekretnine 1 i Nekretnine 2 kupcima;
- Prebacivanje svih aktivnih trošila na Kupca i Razlučnog vjerovnika;
- Isplata svih obveza stečajne mase

Dana 17. lipnja 2022. godine JAKOV PROPERTY d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Varšavska ulica 10, OIB: 83691386427 dostavlja ugovor o ustupu tražbine, kojim je došlo 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, kao glavnom ulošku simultane hipoteke. Predmetni upis proteže se i na Nekretninu 1. Nastavno na navedeni ustup Stečajni upravitelj dana 20. listopada 2022. godine donosi ažuriranu tablicu razlučnih prava.

- 4.4. Budući da je na Nekretnini 1 i Nekretnini 2 postojalo razlučno pravo, stečajni je upravitelj Naslovnom sudu podnio prijedlog za donošenje rješenja o prodaji Nekretnine 1 i Nekretnine 2 prema članku 247. Stečajnog zakona. Slijedom navedenog, Naslovni sud je dana 27. veljače 2023. godine donio rješenje o prodaji za Nekretninu 1 i Nekretninu 2.
- 4.5. Naslovni sud je dana 25. siječnja 2024. godine donio Zaključak o prodaji Nekretnine 1 za utvrđenu vrijednost nekretnine iznosu od 2.744.901,00 EUR, te Zaključak o prodaji Nekretnine 2 za utvrđenu vrijednost nekretnine u iznosu od 5.185.239,00 EUR.
- 4.6. Naslovni sud je dana 23. srpnja 2024. godine donio rješenje o dosudi poslovni broj St-1833/2021-67 kojim je kupcu TRANS AUTO d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Dubrava 264, OIB: 31307182561 dosuđena Nekretnina 1. Kupac je dao najvišu ponudu u iznosu od EUR 2.753.675,75.
- 4.7. Naslovni sud je dana 23. srpnja 2024. godine donio rješenje o dosudi poslovni broj St-1833/2021-68 kojim je kupcu/razlučnom vjerovniku JAKOV PROPERTY d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Varšavska ulica 10, OIB: 83691386427 („**Razlučni vjerovnik**“) dosuđena Nekretnina 2. Razlučni vjerovnik je podneskom od dana 5. lipnja 2024. godine izjavio da u prijeboj stavlja svoju tražbinu s protutražbinom Dužnika po osnovi cijene, u visini utvrđene vrijednosti Nekretnine 2 – EUR 5.185.239,00.
- 4.8. Stečajni upravitelj je dana 25. srpnja 2024. godine, Naslovnom sudu podnio obračun troškova unovčenja Nekretnine 1 i Nekretnine 2 s prijedlogom diobe kupovnine. Dana 10. prosinca 2024. godine Stečajni upravitelj dostavio je prijedlog nagrade Stečajnom upravitelju. Nastavno na navedeno, Naslovni je sud 27. prosinca 2024. godine donio rješenje kojim je stečajnom upravitelju određena nagrada za rad u iznosu od 83.615,37 EUR bruto. Dana 30. siječnja 2025. godine održano je ročište za diobu kupovnine.

- 4.9. Dana 24. veljače 2025. godine Naslovni sud donio je Rješenje o namirenju za Nekretninu 1 kojim je određeno da se iznos od 31.543,18 eura izdvaja se na ime namirenja troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, dok se preostali iznos od 2.722.132,57 eura izdvaja se na ime djelomičnog namirenja tražbine razlučnog vjerovnika JAKOV PROPERTY d.o.o., OIB: 83691386427, Zagreb, Varšavska ulica 10.
- 4.10. Dana 24. veljače 2025. godine Naslovni sud donio je Rješenje o utvrđenju troškova unovčenja Nekretnine 2, kojim je određeno Razlučnom vjerovniku uplati iznos od 63.543,99 EUR na račun stečajnog dužnika.
- 4.11. Nakon namirenja dospjelih troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase te razlučnog vjerovnika, na bankovnom računu Stečajnog dužnika su preostala novčana sredstva u iznosu 823,55 EUR. Predvidive obveze koje će dospjeti do zaključenja stečajnog postupka iznose 823,55 EUR, prema tablici iz točke 2.2. ovog izvještaja. Sukladno svemu navedenom, nakon dospijeca navedenih obveza za daljnju diobu stečajnim vjerovnicima na bankovnom računu Stečajnog dužnika ne preostaje novčanih sredstava.

5. Završni diobni popis

- 5.1. Iz prijavljenih tražbina i rješenja o utvrđenim i osporenih tražbinama vidljivo je da nema stečajnih vjerovnika prvog višeg isplatnog reda, da su u drugom višem isplatnom redu prijavljene tražbine u iznosu od 621.087,37 EUR, te da postoji vjerovnik s upisanim pravom na odvojeno namirenje.
- 5.2. Iz unovčene stečajne mase neće se namiriti Stečajni vjerovnici drugog višeg isplatnog reda. Vjerovnik s upisanim pravom na odvojeno namirenje - JAKOV PROPERTY d.o.o., namiren je u postotku od 86,001%, sve prema završnom diobnom popisu:

Prvi viši isplatni red

nije bilo prijavljenih tražbina

Drugi viši isplatni red

| R.br. | Vjerovnik | Priznata tražbina | Isplaćeno tijekom postupka (eura) | Preostalo za namirenje (eura) | Isplata u završnoj diobi (eura) | Postotak namirenja | Preostalo potraživanje |
|-------|---|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------------|
| 1 | Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava (zastupano po ŽDO Velika Gorica), OIB: 18683136487 | 121.864,55 | 0,00 | 121.864,55 | 0,00 | 0% | 121.864,55 |
| 2 | Jelena Tomić, s prebivalištem u Zagrebu, Draškovićeve 34, OIB: 93465314599 | 5.015,58 | 0,00 | 5.015,58 | 0,00 | 0% | 5.015,58 |
| 3 | Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb, OIB: 61817894937 | 455.323,48 | 0,00 | 455.323,48 | 0,00 | 0% | 455.323,48 |
| 4 | Hrvatske vode, Ulica grada Vukovara 220, Zagreb, OIB: 28921383001 | 33.883,76 | 0,00 | 33.883,76 | 0,00 | 0% | 33.883,76 |

Vjerovnici s upisanim pravom na odvojeno namirenje

| R.br. | Razlučni vjerovnik | Priznata tražbina | Isplaćeno tijekom postupka (EUR) | Preostalo za namirenje (EUR) | Isplata u završnoj diobi (EUR) | Postotak namirenja | Preostalo potraživanje |
|-------|---|-------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|------------------------|
| 1 | JAKOV PROPERTY d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Varšavska ulica 10, OIB: 83691386427 | 9.220.128,12 | 7.930.140 | 1.289.988,12 | 0,00 | 86,009% | 1.289.988,12 |

6. Zaključak

- 6.1. Sukladno naprijed navedenom, stečajni upravitelj predlaže Naslovnom sudu, sukladno članku 282. Stečajnog zakona, dati suglasnost na završnu diobu te sazvati završno ročište vjerovnika.

Stečajni upravitelj
Zvonimir Đuran

Prilog:

- Izvodi po bankovnom računu Dužnika