

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)

Sudac Nikola Ribarić

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 2 2. svibnja 2022. do 25. srpnja 2022.

1.1. Unovčenje Nekretnina opterećenih razlučnim pravom

1.1.1. 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.

1.1.2. Nakon slanja posljednjeg izvještaja, došlo je ustupa tražbina razlučnog vjerovnika JP INTERNATRIONAL HOLDING na društvo JAKOV PROPERTY d.o.o. Međutim, predmetni ustup još uvijek nije upisan u zemljišnim knjigama. Imajući u vidu da se stvarna prava stječu tek upisom u zemljišne knjige, promjena razlučnog vjerovnika i unovčenje Nekretnina sukladno članku 247. Stečajnog zakona nastaviti će se po provedbi upisa u zemljišne knjige.

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
(**“Zemljište”**)
- 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

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 JP INTERNATIONAL HOLDING AG. Kao što je navedeno iznad, razlučno pravo ustupljeno je društvu JAKOV PROPOERTY d.o.o., a što još uvijek nije evidentirano u zemljišnim knjigama.

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