

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU**

Poslovni broj spisa **St-547/2022**

Dužnik **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. listopada 2024. do 19. siječnja 2025. godine**

Sudski postupci:

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.

Okončani sudski postupci

- 1. 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

Tužba radi utvrđenja osporene tražbine II višeg isplatnog reda

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

27.05.2024. potvrda pravomoćnosti

2. 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

Odluka pravomoćna i ovršna 28.05.2024.

3. 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, temeljem bjanko zadužnice izdatelja ZAG Nekretnine nedopuštenima
Ante Gucić je povukao zadužnicu pa se stoga ovrha vrši ne provodi. Tužba je povučena .

Odluka pravomoćna 15.04.2024.

Postupci u tijeku:

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

Tužitelj: Josip Gucić, OIB 601190000594, R Srbija, Beograd, zastupan punomoćniku Andreju Kuželićkom, 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
- **ročište za glavnu raspravu određeno za dan 8. siječnja 2025. odgođeno je te će se održati dana 19. ožujka 2025. u 9:30 sati**

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-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

Punomoćnica tuženika dostavila je obavijest u kojoj navodi da je uvidom u e-komunikaciju, Visoki trgovački sud Republike Hrvatske dana 10.12.2024. g. donio presudu posl. br. PŽ-2582/2024-3 kojom se odbija žalba Josipa Gucića iz Beograda kao

neosnovana i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. P-1878/2022-45 od 06.05.2024. g.

Do dana pisanja ovog izvješća Presuda još nije službeno dostavljena

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.

Skupština vjerovnika održana je 31. kolovoza 2023. godine donijela je odluku o prodaji pokretnina- ugostiteljske opreme po početnoj vrijednosti utvrđenoj u elaboratu sudskog vještaka u iznosu od 42.720,00 eur bez PDV.

Pokretnine – ugostiteljska oprema unovčena je osmom objavom na web stečaj sudačka mreža za iznos kupovnine 16.300,67 eur uvećano za PDV eur

➤ Promet žiro računa

Red.br.	Stavka	2022. godina kn/€	2023. godina €	2024. godina	2025. godina
1.	PRILIV	13.185,40kn/ 1.750,00 €	5.575,00	25.925,83	0,00
1.1.	- zakupnina	13.185,38	4.460,00	4.440,00	
1.2.	- kupovna - ugostiteljska oprema			16.300,67	
1.2.	PDV		1.115,00	5.185,16	
1.3.	- kamata	0,02			
2.	ODLIV	13.000,32 kn / 1.725,44 €	4.551,45	26.421,18	102,48
2.1.	- naknada banci	268,90/ 35,83	84,07	117,43	9,48
2.2.	- PDV	2.501,86/332,05	75,00	4.067,76	93,00

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	13.644,97	
2.5.	Pristojbe		514,47	165,90	
2.6.	Knjigovodstvene usluge			3.865,00	
2.6.	Članarina TZ			8,33	
2.7	Procjena nekretnina			3.059,26	
2.8.	Procjena pokretnina, drugi dohodak doprinosi i porez			463,53	
2.9.	Procjena pokretnina, drugi dohodak neto			940,12	
	Stanje	185,00 kn/ 24,56 €	1.023,55	528,20	425,72

➤ 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€	
Doprinos ZO 7,5 %	29,86 eur	
Naknada banci	246,81	246,81
PDV	4.567,81	4.567,81
Komunalna naknada i naknada za uređenje voda	3.189,26	2.444,35
Pričuva	16.524,97 €	16.524,97
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	3.965,00 €	3.865,00
Procjena nekretnina	3.059,26 €/23.050,00 kn	3.059,26
Procjena pokretnina	1.403,65 €	1.403,65
Trošak stečajnog upravitelja Kutina-Karlovac Kutina-Zagreb	2.448,34 kn / 324,95 €	
Cestarina Kutina-Zagreb-Kutina	63,29 kn / 8,40 €	
UKUPNO	34.487,78	32.800,55 €

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Nakon okončanja sudskih postupaka nastavit ću unovčenje nekretnina

Mjesto i datum
Kutina, 19.01.2025.

Stečajni upravitelj
Biserka Šmit-Sabolić