

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

Dana 2. studenog 2021. godine, stečajni upravitelj je zaprimio zaključak Naslovnog suda kojim mu se nalaže podnijeti izvješće o tijeku rubriciranog stečajnog postupka. Udoboljavajući predmetnom zaključku, ispod se dostavlja izvješće o radnjama poduzetim nakon sastavljanja zadnjeg izvješća o tijeku postupka:

1. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 25. kolovoza 2021. do 4. studenog 2021.**1.1. Zemljišnoknjižni postupak Z-7627/2021**

1.1.1. ABLES d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Draškovićeva ulica 34, OIB: 49686904757 („Ables“) kao kupac i Reseda (pravni prednik Stečajne mase) kao prodavatelj sklopili su Kupoprodajni ugovor dana 28. siječnja 2019. godine („Ugovor“) kojim je Reseda navodno prodala nekretnine (kako su definirane ispod) Ablesu. Ables je 18. siječnja 2021. godine podnio prijedlog za uknjižbu prava vlasništva temeljem Ugovora i tabularne isprave. Predmetni prijedlog za uknjižbu odbijen je 20. siječnja 2021. godine. Povodom prigovora Ablesa na predmetno rješenje o odbijanju uknjižbe pokrenut je postupak Z-7627/2021.

1.1.2. Stečajni upravitelj je poslao očitovanje nadležnom zemljišnoknjižnom sudu u kojemu se navodi kako je tabularna izjava potpisana od strane osobe koja nije bila ovlaštena na zastupanje društva Reseda u vrijeme ovjere, sukladno članku 57. stavak 3. Zakona o zemljišnim knjigama. Naime, na tabularnoj ispravi je ovjeren potpis bivše direktorice Jelene Tomić dana 15. siječnja 2021.

godine. Ista je Resedu bila ovlaštena zastupati do 9. listopada 2020. godine, nakon kojeg datuma je otvoren stečajni postupak.

- 1.1.3. Dana 7. listopada 2021. godine, nadležni sud je rješenjem donesenim pod brojem Z-7627/2021 odbio prigovor Ablesa.

1.2. **Sporazum o ništetnosti kupoprodajnog ugovora**

- 1.2.1. Sukladno odluci skupštine vjerovnika te uvažavajući interes Stečajne mase, stečajni upravitelj je dana 29. rujna 2021. godine s društvom Ables sklopio Sporazum o ništetnosti kupoprodajnog ugovora („Sporazum“). Sporazumom je utvrđena ništetnost Ugovora opisanog pod točkom 1.1.1. ovog Izvještaja te je društvo Ables izdalo brisovno očitovanje glede predbilježbe prava vlasništva upisane u korist društva Ables na Nekretninama temeljem Ugovora. U tu svrhu, ovjereni su i potpisi na Sporazumu.

1.3. **Brisanje predbilježbe prava vlasništva**

- 1.3.1. Dana 1. listopada 2021. godine, stečajni upravitelj je u ime i za račun Stečajne mase podnio prijedlog za brisanje predbilježbe prava vlasništva Ablesa, temeljem Sporazuma. Predmetni zahtjev je usvojen rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, poslovni broj Z-52284/2021 od dana 12. listopada 2021. godine, nakon slanja požurnice.

1.4. **Pravomoćnost**

- 1.4.1. U svrhu ranijeg nastupanja pravomoćnosti gore navedenih rješenja (rješenje o odbijanju prigovora te rješenje o brisanju predbilježbe) te brisanja povezanih zabilježbi u zemljišnim knjigama, stečajni upravitelj pribavio je izjave o odricanju od prava na prigovor i žalbu društva Ables te društva JP international Holding AG (razlučni vjerovnik). Predmetne izjave, stečajni upravitelj podnio je nadležnom zemljišnoknjižnom sudu, nakon čega su brisane zabilježbe odbijanja prigovora i brisanja predbilježbe u zemljišnim knjigama.

1.5. **Knjigovodstvena i druga dokumentacija**

- 1.6. Stečajnom upravitelju bivša direktorica još uvijek nije dostavila knjigovodstvenu i drugu poslovnu dokumentaciju stečajnog dužnika. Bivša direktorica se ispričala bolešću te se obvezala istu dostaviti u najskorijem roku.

Dokaz: Sporazum o utvrđenju ništetnosti Kupoprodajnog ugovora

Izvadak iz zemljišnih knjiga

Rješenje o brisanju predbilježbe

Izjave o odricanju od prava na prigovor i žalbu

2. **Stanje stečajne mase**

2.1. **Nekretnine**

- 2.1.2. 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“). U naravi se radi o zgradi s poslovnim i skladišnim prostorima te dvorištem od oko 2.593 m², na adresi Zagorska 2, u Zagrebu. Prema podacima iz zemljišnih knjiga, na zgradi je uspostavljeno etažno vlasništvo na 5 etažnih jedinica, koje ukupno imaju površinu od oko 3.216,56 m² skladišnih i poslovnih prostora,

stubišta, utovarnih rampi i sl. Stečajni upravitelj napominje kako Nekretnine predstavljaju jedinstvenu cjelinu te najoptimalniju vrijednost mogu postići skupnom prodajom.

- 2.1.3. Nakon poduzimanja iznad opisanih radnji (sklapanje sporazuma, odbijanje zahtjeva za uknjižbu društva Ables, brisanje predbilježbe prava vlasništva društva Ables), vlasništvo Stečajne mase nad Nekretninama je nesporno te vidljivo trećima a što je razvidno i iz „čistog“ izvotka iz zemljišnih knjiga. Još uvijek se čeka samo izdavanje potvrde pravomoćnosti na predmetnim rješenjima.

2.2. Novčana sredstva

- 2.3. Stečajna masa nije ostvarivala prihode od izvještajnog ročišta. Također, do sada bankovni račun nije otvoren radi ekonomičnosti postupka, s obzirom da se do unovčenja Nekretnina ne očekuje ikakav priljev.

3. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

- 3.1. U narednom razdoblju nastaviti će se s poduzimanjem svih potrebnih radnji sukladno odlukama skupštine vjerovnika s izvještajnog ročišta. Dakle, stečajni upravitelj:
- a) Pribavit će potvrdu pravomoćnosti relevantnih zemljišnoknjižnih rješenja, navedenih iznad;
 - b) Pribavit će procjenu vrijednosti Nekretnina, po ovlaštenom sudskom vještaku;
 - c) Po okončanju koraka pod a) i b), predložiti će Naslovnom sudu skupnu prodaju Nekretnina kao cjeline, sukladno članku 247. Stečajnog zakona.

Stečajni upravitelj
Zvonimir Đuran

Prilozi:

- *Sporazum o utvrđenju ništetnosti Kupoprodajnog ugovora*
- *Izvadak iz zemljišnih knjiga*
- *Rješenje o brisanju predbilježbe*
- *Izjave o odricanju od prava na prigovor i žalbu*