

## 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)

Sutkinja Marijana Lukić Grbavac

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 17. siječnja 2023. do 14. travnja 2023.**

- 1.1. Dana 27. veljače 2023. godine, Naslovni je sud sukladno članku 247. Stečajnog zakona donio rješenje o prodaji Nekretnina (kako su niže definirane). Nakon pravomoćnosti rješenja o prodaji, potonje je zabilježeno u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb za Nekretninu 1 i Nekretninu 2 (kako su niže definirane).
- 1.2. Nekretnine su procjemenim elaboratom koji je dostavljen u spis predmeta, procijenjene na vrijednost od HRK 58.200.000,00 (prema službenom tečaju konverzije - EUR 7.724.467,45).

**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 m<sup>2</sup>  
DVORIŠTE površine 2593 m<sup>2</sup>

UKUPNO: 2593 m<sup>2</sup>  
("Nekretnina 1")

- b) zk. ul. br. 8311, k.o. Trešnjevka, i to:  
kč.br. 539/1, ZAGORSKA površine 4877 m<sup>2</sup>,  
DVORIŠTE površine 3431 m<sup>2</sup>,  
ZGRADA BR.2, Zagorska ulica 2, Zagreb, površine 1446 m<sup>2</sup>,  
UKUPNO: 4877 m<sup>2</sup>
- 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
- („Nekretnina 2“)

Dostavljenim procjembenim elaboratom, ukupna procijenjena vrijednost Nekretnina utvrđena je u iznosu od HRK 58.200.000,00 (prema službenom tečaju konverzije EUR 7.724.467,45). 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 JAKOV PROPERTY d.o.o., kao simultana hipoteka.
- 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 do dana slanja ovog Izvještaja.
- 2.4. Također, stečajni upravitelj uredno zaprima i bilježi obveze stečajne mase te obveze koje izravno terete Nekretnine Stečajnog dužnika.
- 2.5. Stečajni upravitelj uputio je dopise pružateljima javnih usluga (kao što su vodoopskrba, odvodnja, plin, voda, telefon, struja te ostali), radi utvrđivanja obveza koje terete Nekretnine.

**3. Prijedlog**

- 3.1. Imajući u vidu navode iz odjeljka 1.1. te 1.2. ovog Izvještaja, stečajni upravitelj predlaže Naslovnom sudu, sazvati ročište radi procjene vrijednosti Nekretnina, te nakon toga donijeti zaključak o prodaji, sukladno članku 247., stavak 3. Stečajnog zakona.

**Stečajni upravitelj**  
Zvonimir Đuran