

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 2. travnja 2024. do 26. lipnja 2024. godine

1.1. Naslovni sud je sukladno članku 247. Stečajnog zakona, u rubriciranom predmetu dana 25. siječnja 2024. godine donio:

- (i) zaključak o prodaji St-1833/2021-48, kojim je utvrđena vrijednost Nekretnine 1 (kako je niže definirana), te kojim su određeni uvjeti za prodaju Nekretnine 1 („Zaključak 1“);
- (ii) zaključak o prodaji St-1833/2021-49, kojim je utvrđena vrijednost Nekretnine 2 (kako je niže definirana) te kojim su određeni uvjeti prodaje Nekretnine 2 („Zaključak 2“).

Po prijedlogu stečajnog upravitelja, Naslovni sud ispravio je predmetne zaključke na način da nekretnine koje su predmet unovčenja nisu slobodna od osoba i stvari, imajući u vidu pravo plodouživanja u korist društva Ables, zasnovano na nekretninama.

1.2. Stečajni upravitelj je Financijskoj agenciji podnio zahtjev za provođenje elektroničke javne dražbe prema uvjetima iz Zaključka 1 i Zaključka 2. S obzirom da Stečajni dužnik u trenutku podnošenja zahtjeva za provođenje elektroničke javne dražbe, nije raspolagao sredstvima za uplatu predujma naknade za provedbu dražbe, Naslovni sud je donio zaključak kojim će se po unovčenju Nekretnina (kako su niže definirane) platiti troškovi provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom.

- 1.3. Dana 5. lipnja 2024. godine, razlučni vjerovnik JAKOV PROPERTY d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Varšavska ulica 10, OIB: 83691386427, uputio je podnesak Naslovnom sudu, kojim je kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu izjavio da kupuje Nekretnine te da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom Stečajnog dužnika po osnovi kupoprodajne cijene u visini utvrđene vrijednosti Nekretnina („**Prijeboj**“).
- 1.4. Naslovni je sud dana 12. lipnja 2024. godine donio zaključak („**Zaključak**“) kojim se Financijskoj agenciji nalaže po okončanju prve elektroničke dražbe dostaviti izvještaj o tijeku elektroničke javne dražbe na nekretninama Stečajnog dužnika, s obzirom da je razlučni vjerovnik dao izjavu o Prijeboju.
- 1.5. Opreza radi, stečajni upravitelj je nakon okončanja prve dražbe ponovno kontaktirao sve pružatelje javnih usluga kako bi se utvrdio točan iznos obveza stečajne mase, odnosno troškova koji izravno i neizravno terete Nekretnine. Sukladno Stečajnom zakonu, obračun troškova unovčenja bit će dostavljen u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

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
(„**Nekretnina 1**“)
- 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
- („**Nekretnina 2**“)

Zaključkom o prodaji 1 utvrđena je procijenjena vrijednost Nekretnine 1 u iznosu od 2.744.901,00 EUR. Zaključkom o prodaji 2 utvrđena je procijenjena vrijednost za Nekretninu 2 u iznosu od 5.185.239,00 EUR.

- 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. Na bankovni račun Stečajnog dužnika je HEP Elektra d.o.o. izvršila povrat uplaćenog iznosa od 284,62 eura. Trenutno se na računu Stečajnog dužnika nalazi 0,00 eura, nakon što je banka s bankovnog računa uskratila troškove održavanja bankovnog računa.
- 2.4. Također, stečajni upravitelj uredno zaprima i bilježi obveze stečajne mase te obveze koje izravno terete Nekretnine Stečajnog dužnika.

3. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

- 3.1. Imajući u vidu članak 1.3. i 1.4. ovog Izvještaja, stečajni upravitelj predlaže Naslovnom sudu da: (i) Financijskoj agenciji naloži obustavu elektroničke javne dražbe koja se vodi za Nekretninu 2, ako je dana pravovaljana izjava o prijeboju od strane razlučnog vjerovnika JAKOV PROPERTY d.o.o.; te (ii) donese rješenja o dosudi kojima će se najpovoljnijem ponuditelju dosuditi Nekretnine.

Stečajni upravitelj
Zvonimir Đuran