

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 5. siječnja 2024. do 2. travnja 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 platiti troškovi provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom.

Trenutno je u tijeku prva elektronička javna dražba koja se odvija putem Financijske agencije, te koja je započela 18. ožujka 2024. godine, a završava 12. lipnja 2024. godine. Prilikom iste, početna cijena u nadmetanju za Nekretninu 1 iznosi 2.058.675,75 EUR, a za Nekretninu 2 3.888.929,25 EUR. Još nema uplaćenih jamčevina od strane zainteresiranih osoba u nadmetanju.

- 1.3. Stečajni upravitelj je društvu HEP Elektra d.o.o. podnio zahtjev za povratom uplaćenih sredstava, sukladno zaprimljenom obračunu te je na bankovni račun Stečajnog dužnika izvršen povrat uplaćenog iznosa od 284,62 eura.

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 5,22 eura, nakon isplate troškova 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. Nastavit će se s unovčenjem Nekretnina na elektroničkoj javnoj dražbi, na način da se kontaktiraju potencijalni kupci te prezentiraju Nekretnine potencijalnim zainteresiranim stjecateljima.

Stečajni upravitelj
Zvonimir Đuran