

Zagreb, 7. svibnja 2021. godine

Naslovni sud	Trgovački sud u Zagreb
Poslovni broj:	St-464/2020
Sudac	Nikola Ribarić
Dužnik:	Stečajna masa iza RESEDA d.o.o. u stečaju , sa sjedištem u Zagrebu, Andrije Hebranga 8, OIB: još nije dodijeljen
Stečajni upravitelj:	Zvonimir Đuran , sa sjedištem ureda u Zagrebu, Andrije Hebranga 8, OIB: 68196974935

I Z V J E Š Ć E

o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima

- *Elektroničkom komunikacijom Naslovnom sudu*
- *Sukladno članku 227. Stečajnog zakona*

1. Uvodna odredjenja

1.1. Tijek stečajnog postupka

- 1.1.1. Naslovni sud je rješenjem poslovni broj 29.St-464/2020, od dana 9. listopada 2020. godine, otvorio i zaključio stečajni postupak nad stečajnim dužnikom RESEDA d.o.o., OIB: 46524291493, Draškovićeve 34, Zagreb, s obzirom da je utvrđeno kako je stečajni dužnik imao: (i) evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana; (ii) u ukupnom iznosu od 193.660,77 kuna, te (iii) da nema zaposlenih.
- 1.1.2. Dana 10. ožujka 2021. godine, Naslovni sud je donio rješenje poslovni broj 72.St-464/2020 („**Rješenje**“), a kojim je određen nastavak postupka i naknadne diobe radi naknadno pronađene imovine, sve kako je detaljnije obrazloženo niže u odjeljku 3. ovog izvješćaja. Rješenjem je ujedno stečajnim upraviteljem imenovan Zvonimir Đuran, stečajni upravitelj u Zagrebu, Andrije Hebranga 8, OIB: 68196974935.
- 1.1.3. Nakon donošenja Rješenja, Stečajni upravitelj ispitao je gospodarsko – financijsko stanje te prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika. Slijedom navedenog, uz ovo izvješće podnosi se i:
- preslika prijava tražbina dostavljenih od strane vjerovnika;
 - sukladno članku 221. Stečajnog zakona: popis predmeta stečajne mase;

- sukladno članku 259. Stečajnog zakona: tablica prijavljenih tražbina;
- sukladno članku 259. Stečajnog zakona: tablica razlučnih prava;
- sukladno članku 259. Stečajnog zakona: tablica izlučnih prava;
- sukladno članku 222. Stečajnog zakona: popis vjerovnika;
- sukladno članku 223. Stečajnog zakona: pregled imovine i obveza;
- sukladno članku 89. Stečajnog zakona: predračun troškova stečajnog postupka.

1.2. Osnovni podaci o Dužniku

- 1.2.1. Stečajna masa iza RESEDA d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Zagrebu, Andrije Hebranga 8, još uvijek nije upisana u nadležnom sudskom registru te joj nije dodijeljen OIB („**Stečajna masa**“). Stečajna masa nastala je iza društva: RESEDA d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Zagrebu, Draškovićeve 34, OIB: 46524291493 („**Dužnik**“), koje društvo s ograničenom odgovornošću je upisano pri sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS: 080804257. Dužnik još uvijek nije brisan iz registra, mada je nad njim proveden skraćeni stečajni postupak.
- 1.2.2. Stečajni upravitelj je dana 15. ožujka 2021. godine, poslao pisani zahtjev bivšem zakonskom zastupniku Dužnika kako bi preuzeo knjigovodstvenu dokumentaciju te prikupio više informacija o poslovanju Dužnika. Bivša zakonska zastupnica Dužnika - Jelena Tomić, kontaktirala je stečajnog upravitelja u dva navrata. Objasnila je što ulazi u imovinu Stečajne mase te gdje se nalaze nekretnine Stečajne mase. Do dana sastavljanja ovog izvještaja, bivša zakonska zastupnica nije stečajnom upravitelju dostavila knjigovodstvenu dokumentaciju, već se obvezala to dostaviti naknadno, nakon što prikupi svu potrebnu dokumentaciju.

Puni naziv	RESEDA d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Skraćeni naziv	RESEDA d.o.o. u stečaju
Sjedište	Zagreb
Poslovna adresa	Draškovićeve 34
Pravni oblik	Društvo s ograničenom odgovornošću
OIB	46524291493
MBS	080804257
Nadležni sudski registar	Trgovački sud u Zagrebu
Osnivački akt	Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću kod javnog bilježnika dana 13. srpnja 2012. godine
Statusne promjene u društvu	Društvo nije provodilo statusne promjene.
Temeljni kapital	20.000 kuna
Osnivači/članovi društva	CRAIGMOUNT LIMITED, OIB: 48139479017, Velika Britanija i Sj. Irska, London NW7 2DQ, 7 Granard Business Centre, Bunns Lane, Mill Hill
Osobe ovlaštene za zastupanje	Jelena Tomić s prebivalištem u Zagrebu, Draškovićeve 34, OIB: 93465314599

- 1.2.3. Radi jasnoće i jezgrovitosti izvještaja, stečajni upravitelj ne navodi sve registrirane djelatnosti Dužnika, ali iste je moguće vidjeti u izvratku iz sudskog registra koji se prilaže uz ovaj Izvještaj.

Dokaz:

- *Izvadak iz sudskog registra za Dužnika*

1.3. Stanje računa

- 1.3.1. Nakon provođenja skraćenog stečajnog postupka, svi računi Dužnika su zatvoreni.
- 1.3.2. S obzirom da Stečajna masa još uvijek nije upisana u sudski registar te joj nije dodijeljen OIB, nije bilo moguće do dana podnošenja izvještaja podnijeti zahtjev za otvaranje računa u banci.

Dokaz:

- *Izvadak iz Jedinstvenog registra računa Financijske agencije*

1.4. Zaposlenici

- 1.4.1. Temeljem uvjerenja dostavljenog od strane Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, proizlazi da nema osoba zaposlenih kod Dužnika.
- 1.4.2. Stečajna masa nije sklapala ugovore o radu od upisa u sudski registar.

Dokaz:

- *Uvjerenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje*

2. Radnje koje je poduzeo stečajni upravitelj (10. ožujka 2021. – 7. svibnja 2021.)

- 2.1. Od donošenja Rješenja o nastavku postupka i naknadnoj diobi, stečajni upravitelj je obavio sljedeće radnje:

- Stečajni upravitelj preuzeo je dužnost te ispitao dostavljene prijave tražbina.
- Izrađen je žig (pečat) stečajne mase s oznakom tvrtke „Stečajna masa iza RESEDA d.o.o. u stečaju“.
- Podnesena je prijava u registar stvarnih vlasnika Financijske agencije.
- Podnesen je zahtjev sudskom registru radi upisa Stečajne mase.
- Preusmjerena je pošta Dužnika na adresu stečajnog upravitelja.
- Poslan je zahtjev bivšoj zakonskoj zastupnici Dužnika radi uvida u knjigovodstvenu dokumentaciju, preuzimanja posjeda, i pružanja ostalih relevantnih informacija. Stečajni upravitelj je stupio u kontakt s bivšom zakonskom zastupnicom Dužnika.
- Obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova Stečajne mase stečajni upravitelj je povjerio knjigovodstvenom servisu INVERSUS USLUGE d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Srednjopoljski put 3. Ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga predviđa mjesečnu naknadu od 500 kuna (bez PDV-a) za knjigovodstvenu obradu redovite financijske dokumentacije.
- Sastavljena su izvješća i tablice sukladno odjeljku 1.1.3. ovog Izvješća.

- 2.2. Nadalje, Stečajni upravitelj je po primitku Rješenja poslao zahtjeve za dostavu podataka o imovini Dužnika i financijskom stanju Dužnika, kako bi utvrdio gospodarski položaj te sadržaj imovine Dužnika. Predmetni zahtjevi poslani su:

- Središnjem klirinškom depozitarnom društvu;
- Državnoj geodetskoj upravi;

- Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje;
- Financijskoj agenciji;
- Centru za vozila Hrvatske d.d.; i
- Lučkoj kapetaniji.

2.3. Stečajni upravitelj izvršio je uvid u portal *bon.hr* (objedinjeni zemljišnoknjižni preglednik po OIB-u Dužnika), sudski registar i jedinstveni registar računa Financijske agencije. Pregledan je i bonitetni izvještaj, bilancu, račun dobiti i gubitka, te ostali financijski izvještaji Dužnika.

3. Imovina Dužnika

3.1. Nekretnine

3.1.1. Iz izvadaka iz zemljišnih knjiga proizlazi da se u imovini Stečajne mase nalaze 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 je pregledao Nekretnine, koje se nalaze u dobrom stanju.

3.1.2. Iz članka 16. Ugovora o hipotekarnom kreditu od dana 19. ožujka 2010. godine, kojeg je razlučni vjerovnik dostavio uz prijavu tražbine, proizlazi da su Nekretnine procijenjene na 6 milijuna eura, odnosno 45 milijuna kuna. Do pribavljanja elaborata o procjeni vrijednosti od strane ovlaštenog sudskog vještaka, ta vrijednost će se uzimati kao mjerodavna samo za potrebe ovog izvještaja.

3.1.3. Vlasništvo Nekretnina

U zemljišnim knjigama Dužnik je uknjižen kao vlasnik Nekretnina. Međutim, u zemljišnim knjigama na Nekretninama je upisana predbilježba prava vlasništva u korist društva ABLES d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Draškovićeve ulica 34, OIB: 49686904757 („**Ables**“), temeljem Kupoprodajnog ugovora od dana 28. siječnja 2019. godine, sklopljenog između Dužnika kao prodavatelja i društva Ables kao kupca („**Ugovor**“). Ugovor je pribavljen iz zemljišnih knjiga i dostavlja se uz ovaj izvještaj.

Nadalje, društvo Ables je 18. siječnja 2021. godine podnijelo prijedlog za uknjižbu prava vlasništva temeljem Ugovora i tabularne isprave. Predmetni prijedlog za uknjižbu odbijen je 20. siječnja 2021. godine, s obzirom da je tabularna izjava potpisana od strane osobe koja nije bila ovlaštena na zastupanje Dužnika u odlučno vrijeme. Naime, na tabularnoj ispravi je ovjeren potpis bivše direktorice Jelene Tomić dana 15. siječnja 2021. godine. Potpisnica je Dužnika bila ovlaštena zastupati do 9. listopada 2020. godine, nakon kojeg datuma je otvoren stečajni postupak. Trenutno je u zemljišnim knjigama u tijeku postupak povodom prigovora društva Ables na odbijanje prijedloga za uknjižbu.

Stečajni upravitelj poslao je zahtjev društvu Ables za utvrđenje ništetnosti i poboynosti, odnosno raskid Ugovora, povlačenje obavijesti o izlučnom pravu te svih prigovora i žalbi u zemljišnoknjižnom postupku, imajući u vidu sljedeće okolnosti:

- a) **Ugovor je ništetan.** Ugovor je u ime i za račun društva Ables potpisan od strane osobe koja nije bila ovlaštena na zastupanje. Naime, dana 28. siječnja 2019. godine društvo Ables nije bio ovlašten zastupati Nicholas Arthur King Hurst (koji je za Ables potpisao Ugovor), već Jelena Tomić. Predmetno je vidljivo iz javno dostupnih podataka u sudskom registru.

- b) Sukladno članku 209. Stečajnog zakona smatra se da je pravna radnja poduzeta u vrijeme nastupanja njezinih pravnih učinaka. U konkretnom slučaju, uzima se da je Ugovor sklopljen dana 20. siječnja 2021. godine (dan podnošenja prijedloga za uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige).
- c) Imajući u vidu iznad navedene okolnosti, **Ugovor se ima smatrati pobožnom pravnom radnjom po cijelom nizu pravnih osnova iz Stečajnog zakona:** (i) pravna radnja kojima se vjerovnici izravno oštećuju, sukladno članku 201. stavak 1. točka 2. Stečajnog zakona; (ii) namjerno oštećenje pravnim poslom s bliskim osobama, sukladno članku 202. stavak 3. Stečajnog zakona; te (iii) kongruentno namirenje sukladno članku 199. Stečajnog zakona.

Nastavno na Zahtjev stečajnog upravitelja, dana 7. svibnja 2021. godine **društvo Ables je poslalo pismo namjere kojim se obvezuje:** (i) sporazumno **raskinuti Ugovor** kao da nikada nije ni sklopljen; (ii) **izdati brisovno očitovanje** te podnijeti prijedlog za brisanje predbilježbe prava vlasništva na Nekretninama; (iii) **povući sve žalbe i prigovore** u zemljišnoknjižnim postupcima koji se vode na prijedlog društva Ables; te (iv) **povući obavijest o izlučnom pravu** podnesenu od strane društva Ables stečajnom upravitelju.

Stečajni upravitelj predlaže bez odgađanja poduzeti iznad navedene radnje te time vratiti Nekretnine u Stečajnu masu bez upisane predbilježbe i vođenja sporova.

3.1.4. Hipoteka na Nekretninama

Iz uvida u zemljišne knjige proizlazi kako je na Nekretninama upisana hipoteka u korist društva JP International Holding AG („**Razlučni vjerovnik**“), temeljem Ugovora o hipotekarnom kreditu broj 3219215630 od dana 31. ožujka 2010. godine, Ugovora o prodaji potraživanja od 19. srpnja 2017. godine i Ugovora o ustupu od dana 28. rujna 2017. godine kojim su Razlučnom vjerovniku ustupljena sva prava Zagrebačke banke d.d.

Iz prijave potraživanja proizlazi kako je hipotekom na Nekretninama osigurano potraživanje Razlučnog vjerovnika u iznosu od 6.785.238,00 eura, odnosno 51.310.322,58 kuna.

Nakon brisanja predbilježbe prava vlasništva, steći će se pretpostavke za unovčenje Nekretnina unutar rubriciranog stečajnog postupka, temeljem članka 247. Stečajnog zakona. Time će stečajni vjerovnici dobiti mogućnost namirenja, ako se Nekretnine prodaju po cijeni većoj od tražbine Razlučnog vjerovnika.

3.1.5. Plodouživanje na Nekretninama

Iz zemljišnih knjiga proizlazi da je na Nekretninama uknjiženo pravo plodouživanja u korist društva Ables, temeljem Ugovora o osnivanju osobne služnosti prava plodouživanja od dana 15. prosinca 2012. godine, sklopljenog između društva Logan d.o.o., kao bivšeg vlasnika Nekretnina i društva Ables kao plodouživatelja. Plodouživanje je zasnovano u korist društva Ables na rok od 20 godina te je upisano u zemljišnim knjigama. Stečajni upravitelj je pribavio predmetni ugovor iz zemljišnih knjiga te ga dostavlja uz ovaj izvještaj.

Sukladno članku 87. Ovršnog zakona, a u vezi s člankom 247. Stečajnog zakona, prodajom Nekretnina na javnoj dražbi, plodouživanje kao osobna služnost prestaje, s obzirom da je u prvenstvenom redu upisano nakon hipoteke u zemljišnim knjigama te potencijalni kupac Nekretnine stječe bez ikakvih tereta.

Dokaz:

- *Izvadak iz zemljišnih knjiga za Nekretnine*

- *Uvjerenje Državne geodetske uprave*
- *Zahtjev stečajnog upravitelja*
- *Pismo namjere društva Ables*
- *Ugovor o kupoprodaji*
- *Ugovor o plodouživanju*

3.2. **Vozila**

- 3.2.1. Iz uvjerenja Centra za vozila Hrvatske, STP „AUTOCENTAR AGRAM“, proizlazi da Dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila.

Dokaz:

- *Uvjerenje Centra za vozila Hrvatske, stanica za tehnički pregled*

3.3. **Plovila**

- 3.3.1. Stečajni upravitelj je zatražio potvrdu Lučke kapetanije radi dobivanja informacija o eventualnom vlasništvu Stečajne mase nad plovilima ili brodovima u gradnji. Do dana sastavljanja ovog izvještaja Lučka kapetanija nije poslala svoj odgovor. U slučaju da se naknadno utvrdi da je Stečajna masa vlasnik plovila ili brodova, stečajni upravitelj će bez odgađanja obavijestiti skupštinu vjerovnika.

3.4. **Vrijednosni papiri i udjeli u drugim društvima**

- 3.4.1. Iz uvjerenja SKDD-a proizlazi da Dužnik nije imatelj vrijednosnih papira za koje se podaci vode u tom tijelu. Također, iz pretrage sudskog registra te web portala *bon.hr*, proizlazi da Dužnik trenutno ne drži poslovne udjele u drugim društvima.

Dokaz:

- *Uvjerenje SKDD-a*

3.5. **Potraživanja i financijska imovina**

- 3.5.1. U bilanci Dužnika za 2019. godinu (posljednja godina za koju postoje javno dostupni podaci), knjiženo je 150.748 kuna s osnove potraživanja. S obzirom da ne raspolaže poslovnim knjigama Dužnika, stečajni upravitelj ne može trenutno prosuditi radi li se o naplativim potraživanjima. U slučaju da se utvrdi kako se radi o naplativim potraživanjima, obavijestit će se skupština vjerovnika Stečajne mase.

Dokaz:

- *Bilanca Dužnika za 2019. godinu*

4. **Sudski i drugi postupci**

- 4.1. Stečajni upravitelj nije zaprimio sudska pismena, niti je putem sustava elektroničke komunikacije sa sudovima obaviješten o postupcima u kojima su Dužnik ili Stečajna masa stranke.

5. **Izlučna i razlučna prava**

- 5.1. Stečajni upravitelj je zaprimio prijavu tražbine i obavijest o hipoteci Razlučnog vjerovnika (JP International Holding AG) na Nekretninama u iznosu od 6.785.238,00 eura. Pravo na odvojeno

namirenje na Nekretninama nije sporno, ali je stečajni upravitelj osporio prijavu tražbine. Naime, s obzirom da Dužnik u odlučno vrijeme nije bio stranka predmetnih ugovora, ne proizlazi da bi Dužnik bio i osobni odgovoran za predmetno potraživanje Razlučnom vjerovniku. Dakle, iz dostupne dokumentacije proizlazi kako je Dužnik hipotekarni, a ne osobni dužnik Razlučnog vjerovnika.

- 5.2. Stečajni upravitelj zaprimio je obavijest o izlučnom pravu na Nekretninama od strane društva Ables. Međutim, imajući u vidu da se društvo Ables pismom namjere opisanim u odjeljku 3.1.3. ovog Izvještaja obvezalo povući obavijest o izlučnom pravu, razvidno je da zahtjev za izlučenje nije osnovan.

6. Zaključci o gospodarskom položaju stečajnog dužnika

- 6.1. Za ispitno ročište prijavljene su tražbine u ukupnom iznosu od 51.931.409,95 kuna. Nije bilo vjerovnika čije tražbine spadaju u prvi viši ispladni red, dok je iznos od 621.087,37 kuna tražbina priznat vjerovnicima drugog višeg ispladnog reda. Osporena je jedino prijava tražbine Razlučnog vjerovnika. Naime, kao što je već navedeno, iz dostavljene dokumentacije nedvojbeno proizlazi da Razlučni vjerovnik ima pravo na odvojeno namirenje na Nekretnini. Međutim, iz dostavljene dokumentacije nije vidljivo da bi Dužnik bio i osobno odgovoran za predmetno potraživanje Razlučnog vjerovnika.
- 6.2. Iz podataka iznesenih u ovom izvještaju proizlazi da je vrijednost stečajne mase okvirno procijenjena na ukupno 45 milijuna kuna. Međutim, na Nekretninama koje čine jedinu imovinu Stečajne mase postoji pravo na odvojeno namirenje Razlučnog vjerovnika te će se ostali stečajni vjerovnici namirivati jedino ako se unovčenjem postigne cijena viša od tražbine Razlučnog vjerovnika.

7. Prijedlog odluka skupštine vjerovnika

- 7.1. Slijedom svega navedenog u ovom izvještaju, skupštini vjerovnika predlaže se donijeti sljedeće odluke:
- a) Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i priloženi predračun troškova stečajnog postupka te se odobravaju sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
 - b) Utvrđuje se da nema mogućnosti da se poslovanje Stečajne mase nastavi ili ponovno pokrene.
 - c) Ovlašćuje se stečajnog upravitelja da u ime i za račun Stečajne mase sklopi s društvom Ables d.o.o. sporazum kojim se utvrđuje ništetnost Ugovora, ili se Ugovor raskida kao da nikada nije bio ni sklopljen, nakon čega će biti brisana predbilježba prava vlasništva društva Ables d.o.o. na Nekretninama.
 - d) Ovlašćuje se stečajnog upravitelja na podnošenje prijedloga i vođenje postupaka radi brisanja predbilježbe prava vlasništva u korist društva Ables d.o.o. na Nekretninama ili bilo kojih drugih postupaka radi utvrđenja vlasništva Stečajne mase na Nekretninama.

Stečajni upravitelj
Zvonimir Đuran

Prilozi:

1. *Prijave tražbina vjerovnika*
2. *Tablica prijavljenih tražbina*
3. *Tablica razlučnih prava*
4. *Tablica izlučnih prava*
5. *Popis vjerovnika*
6. *Popis predmeta stečajne mase*
7. *Pregled imovine i obveza*
8. *Predračun troškova stečajnog postupka*
9. *Izvadak iz sudskog registra za Dužnika*
10. *Izvadak iz jedinstvenog registra računa Financijske agencije*
11. *Uvjerenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje*
12. *Izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu zk. ul. 8181*
13. *Izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu zk. ul. 8311*
14. *Uvjerenje Državne geodetske uprave*
15. *Zahtjev stečajnog upravitelja*
16. *Pismo namjere društva Ables*
17. *Ugovor o kupoprodaji*
18. *Ugovor o plodouživanju*
19. *Uvjerenje Centra za vozila Hrvatske, stanica za tehnički pregled*
20. *Uvjerenje SKDD-a*
21. *Bilanca Dužnika za 2019. godinu*