

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA
I STANJU STEČAJNE MASE**

| | |
|------------------------|--|
| Nadležni trgovački sud | TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU |
| Poslovni broj spisa | St-889/2013, Stečajni sudac: Suzana Ivanović |
| Dužnik | MAGNUS d.o.o. u stečaju |

I. OSNOVNI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Naziv trgovačkog društva: MAGNUS d.o.o. u stečaju
Sjedište: Slunj, Čamerovac 184
OIB: 90103922896

Stečajni postupak nad dužnikom pod gornjim brojem otvoren je rješenjem naslovnog suda od 23. ožujka 2017.

Ispitno i izvještajno ročište održano je 14. lipnja 2017.

II. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA

- kod zemljišnih knjiga Općinskog građanskog suda u Zagrebu zatraženi su uvidi u: Z-22425/2008, Z-75080/2008, i Z-40545/2013.

U prošlim izvješćima obrazloženo je što je utvrđeno uvidom u spise pod Z-22425/2008 i Z-75080/2008.

- Za spis Z-40545/2013:

U ovom spisu se nalaze isprave glede povezivanja KPU i ZK za zk.ul.br. 3328 i 19306, k.o. Grad Zagreb, Petrinjska 4 (vezano za nekretninu - poslovni prostor RITZ BAR površine 293,09 m² u podrumu kuće popisni broj 1062 i dvorišta, Petrinjska ulica 4, Zagreb), u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižnog odjela Zagreba, u zk.ul.br. 3328, kč.br. 2994/1, k.o. Grad Zagreb.

Izvršen je do sada uvid u samo jedan svezak spisa, ali u tome se nije moglo ništa utvrditi s obzirom da se taj svezak ne odnosi na zatraženi dio Petrinjske ulice u kojem se nalazi poslovni prostor RITZ BAR. Stoga je ponovo zatražen uvid te je isti i izvršen, ali u drugi svezak, s obzirom da za ovaj spis postoji više sveskova, međutim ni iz njega se nisu mogle utvrditi potrebne činjenice s obzirom da nedostaje dio dokumentacije koji bi se odnosio na taj dio Petrinjske ulice i poslovni prostor. Čeka se uvid za preostale sveskove predmetnog spisa s obzirom da je idalje u tijeku povezivanje KPU i ZK.

U Državnom arhivu pokušala se saznati kakva informacija ili dokumentacija. Ne raspolažu nikakvom dokumentacijom koja bi se odnosila na predmetnu problematiku te su me ponovo uputili na zemljišne knjige.

Naime, došlo je do promjena u zemljišnim knjigama u pogledu postupka povezivanja KPU i ZK glede gornje čestice.

Dosadašnji zk uložak br. 3328, kč.br. 2994/1, k.o. Grad Zagreb je utrnut, brisan te je formiran novi zk uložak, i to zk.ul.br. 11234, kč.br. 2419, k.o. Centar Novi, što se dakle odnosi na zgradu u Petrinjskoj ulici br.4. Idalje je u tijeku postupak obnove zemljišnih knjiga za taj dio Petrinjske ulice. U ispravama koje su priložene najprije u prethodnom, sada već utnutom zk ulošku, nije bilo moguće vidjeti da li je poslovni prostor „RITZ BAR” predviđen, odnosno da li isti kao ucertan postoji, međutim u djelomičnom uvidu za Petrinjsku ulicu br. 4, nije nađen, s obzirom da je postupak još u tijeku, kao i objedinjavanje i dokumentacije i isprava.

Prijašnji vlasnik INTER MEDIA PUBLIC d.o.o., čiji je prijedlog radi provedbe pojedinačnog ispravnog postupka odbijen 21. studenog 2008. godine, nije bio zaveden kao vlasnik predmetnog poslovnog prostora, niti je ovaj poslovni prostor kao takav etažiran i zaveden u zemljišnim knjigama. Također, u tijeku je prikupljanje informacija glede elaborata koji se povodom postupka obnove, koji još traje, nalazi u zbirci isprava. U narednom razdoblju u planu je izvršiti uvid u preostali dio zbirke isprava te prikupiti preostale potrebne informacije i dokumentaciju s obzirom da treba i vlasnički slijed dokazati i kako bi se moglo utvrditi postoji li predmetni poslovni prostor u zemljišnim knjigama. U novom elaboratu nije naznačen predmetni prostor, a za isti se pokušava izvršiti uvid. Također, daljnjim uvidom u prijašnje elaborate i dokumentaciju koja se nalazi u dostupnim ispravama također nije ucertan predmetni prostor.

Nadalje, naslovnom Sudu predložena je prodaja nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, i to nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, zemljišnoknjižnog odjela Slunj, u zk.ul.br. 43, k.č.br. 466, oranica dolina površine 2579 m², k.č.br. 467 oranica dolina površine 1942 m², k.č.br. 512/2 pašnjak dolina površine 2805 m², k.č.br. 514/1 pašnjak staro kućište površine 2244 m², k.č.br. 514/2 kuća br. 27 st. dvor i livada zidina površine 8873 m², k.č.br. 515/2 oranica zidina površine 9963 m², k.č.br. 516/1 oranica zidina površine 2651 m², k.č.br. 516/2 livada zidina površine 6104 m², k.č.br. 520 oranica dolina površine 996 m², k.č.br. 532/3 oranica dolina površine 1295 m², sveukupne površine 39452 m², sve u k.o. Blagaj.

Nakon održanog ročišta radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine, dana 5. rujna 2023. donesen je zaključak o prodaji i uvjetima prodaje predmetne nekretnine.

Financijskoj agenciji je dostavljena potrebna dokumentacija nakon održanog ročišta za utvrđivanje vrijednosti nekretnine, radi provedbe prodaje predmetne nekretnine elektroničkom javnom dražbom te se očekuje postupanje Financijske agencije i početak postupka prodaje, odnosno prve elektroničke javne dražbe.

Predmetna nekretnina prodana je na drugoj javnoj dražbi pred Financijskom agencijom i to za iznos od 25.914,52 EUR.

Na nekretnini postoji upisano razlučno prava u korist vjerovnika Centar banke d.d. u stečaju. Naslovni sud donio je Rješenje o dosudi dana 29. studenoga 2024.g. Nakon što je pripremljen i podnesen prijedlog za diobu kupovnine, naslovni sud odredio je ročište za 3. lipnja 2025.

Nakon održanog ročišta, naslovni Sud donio je Rješenje o diobi kupovnine koje je postalo pravomoćno.

Slijedom navedenog, stečajni dužnik nema u svom vlasništvu druge imovine koja je pravno neupitna.

Naime, u pogledu statusa eventualnog izvanknjižnog vlasništva nad poslovnim prostorom „RITZ BAR” u Petrinjskoj 4, Zagreb, u ovom trenutku nije moguće utvrditi slijed vlasništva niti je dokumentacija kojom se raspolaže dovoljna za utvrđivanje vlasništva i eventualne provedbe upisa u zemljišnim knjigama.

Također, uvidima u potrebne Z-spise u zemljišnim knjigama zasad je utvrđeno kako nije do kraja provedeno povezivanje KPU i ZK za potrebne čestice koje bi se odnosile na spornu nekretninu, te treba također utvrditi sve potrebne korake i koja dokumentacija nedsotaje kako bi se utvrdile sve potrebne činjenice glede vlasništva predmetnog prostora te na koji način bi se eventualno mogao izvršiti upis istog.

Stoga, stečajna upraviteljica, uzimajući sve u obzir, a posebno dužinu trajanja postupka i buduće troškove, u narednom periodu predložit će daljnje korake u ovom postupku, a sve u svrhu smanjenja troškova i poduzimanja daljnjih radnji glede prikupljanja dokumentacije i razmatranja svih mogućnosti koje bi se odnosile na ovaj predmetni prostor.

III. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajni dužnik bio je vlasnik nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, zemljišnoknjižnog odjela Slunj, u zk.ul.br. 43, k.č.br. 466, oranica dolina površine 2579 m², k.č.br. 467 oranica dolina površine 1942 m², k.č.br. 512/2 pašnjak dolina površine 2805 m², k.č.br. 514/1 pašnjak staro kućište površine 2244 m², k.č.br. 514/2 kuća br. 27 st. dvor i livada zidina površine 8873 m², k.č.br. 515/2 oranica zidina površine 9963 m², k.č.br. 516/1 oranica zidina površine 2651 m², k.č.br. 516/2 livada zidina površine 6104 m², k.č.br. 520 oranica dolina površine 996 m², k.č.br. 532/3 oranica dolina površine 1295 m², sveukupne površine 39452 m², sve u k.o. Blagaj.

Na predmetnoj nekretnini upisana su založna prava u korist CENTAR BANKA d.d. i Republike Hrvatske, Ministarstva financija.

U preuzetoj dokumentaciji je utvrđeno, a kako je već prijašnji stečajni upravitelj iznosio, da je razlučni vjerovnik dostavio procjenu nekretnine izrađene po stalnom sudskom vještaku Davoru Petračiću, dipl. ing. građ. u listopadu 2013. godine u ovršnom postupku Ovr-1126/2013, te po toj procjeni predmetna nekretnina vrijedi 177.534,00 kn (23.562,81 EUR).

Razlučni vjerovnik CENTAR BANKA d.d. dao je suglasnost da se ova nekretnina prodaje u okviru stečajnog postupka.

Predmetna nekretnina je prodana putem elektroničke javne dražbe.

Što se tiče navodnog izvanknjižnog vlasništva stečajnog dužnika i to prostora (spremište) površine 32,50 m² u prizemlju u Petrinjskoj ulici 4, Zagreb, i poslovnog prostora površine 293,09 m² u podrumu kuće popisni broj 1062 i dvorišta, Petrinjska ulica 4, Zagreb, kč.br. 2994/1, zk.ul. 3328 k.o. Grad Zagreb, obrazloženo je pod točkom II. izvješća.

IV. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju pokušat će se izvršiti ponovo uvid u cjelokupni spis Z-40545/2013, kao i drugih povezanih spisa kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

Mjesto i datum
Zagreb, 27. listopada 2025.

Stečajni upravitelj
Ines Jukić, mag.iur