

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-4711/2016

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

MANDUŠA d.o.o. u stečaju
OIB: 18444813207,
Zagreb, Karažnik 13

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA od 28.07.2021.g. do 28.10.2021.g.

Dana 27.08.2021.g. stečajna upraviteljica zaprimila je dva rješenja Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Odjela za naknade i izvlaštenja kojima se utvrđuje interes Republike Hrvatske za građenje, rekonstrukciju i održavanje nerazvrstane ceste, te je prihvaćen prijedlog Grada Zagreba da se u njegovu korist izvlasti 258/2203 dijela zk.č.br. 329/5, oranica, upisana u zk.ul. 3623 k.o. Stenjevec u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu i na ime naknade za izvlašteno zemljište položi iznos od 348.154,34 kn, kao i rješenje kojim se prihvaća prijedlog Grada Zagreba da se u njegovu korist izvlasti 102/2839 dijela zk.č.br. 326/2, oranica Karažnik, upisana u zk.ul. 3397 k.o. Stenjevec u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu i na ime naknade za izvlašteno zemljište položi iznos od 137.134,64 kn. Oba rješenja dostavljaju se u prilogu ovog izvješća.

Dana 09.09.2021. godine održana su dva ročišta pred Gradskim uredom za imovinsko-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja u predmetima koji je Grad Zagreb pokrenuo protiv stečajnog dužnika radi izvlaštenja nekretnine označene kao 487/4728 dijela zk.čbr. 328/1 upisane u zk.ul. 888 k.o. Stenjevec, te radi izvlaštenja nekretnine označene kao 246/2705 dijela zk.čbr. 329/2 upisane u zk.ul. 2005 k.o. Stenjevec. Rasprave su na oba ročišta zaključene, te se očekuje donošenje rješenja.

Dana 29.09.2021.g. održana je skupština vjerovnika na kojoj je donesena sljedeća odluka: 1.Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da nekretnine upisane u Općinski građanski sud u Zagrebu, zk odjel Zagreb, kako slijedi:

- 1) nekretnina upisana u zk.ul. 2400, k.o. Stenjevec, zkč. br. 315/1 –ORANICA DUBRAVICA ukupne površine 1360 m², i to: Rbr. 1. suvlasnički dio $\frac{1}{4}$, Rbr. 2. suvlasnički dio $\frac{3}{4}$,
 - 2) nekretnina upisana u zk.ul. 8543, k.o Stenjevec, zkč br. 330/15- ORANICA ukupne površine 225 m²,
 - 3)nekretnina upisana u zk.ul. 706, k.o. Stenjevec, zkč br 330/8- ORANICA ukupne površine 783 m², i to Rbr. 7. suvlasnički dio: 10/783,
 - 4) nekretnina upisana u zk.ul. 3209, k.o. Stenjevec, zkč. br. 330/05- ORANICA HUZZANOVA ukupne površine 1411 m², i to Rbr. 14. suvlasnički dio: 10/1411
 - 5) nekretnina upisana u zk.ul. 4977, k.o. Gornji Stenjevec, zkč. br. 772/62-ORANICA PERJAVICA površine 464 čhv, 1670 m², i to: Rbr. 3. Suvlasnički dio: 107/1670
- izloži daljnjoj prodaji i to kroz daljnjih 5 oglašavanja, tako da početna cijena na svakom daljnjem oglašavanju bude umanjena za 20% u odnosu na prethodnu istaknutu početnu cijenu.

Međutim, stečajna upraviteljica je utvrdila da je provedbom u zemljišnim knjigama nekretnina pod brojem 4) upisana u zk.ul. 3209, k.o. Stenjevec, zkč. br. 330/05- ORANICA HUZZANOVA ukupne površine 1411 m², i to Rbr. 14. suvlasnički dio: 10/1411, temeljem Uvjerenja Gradskog ureda za prostorno uređenja, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, klasa: 340-01/18-001/229, urbroj: 251-13-93/105-19-292 13.11.2019, Očitovanja Gradskog ureda za prostorno uređenja, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, klasa: 340-01/18-001/229, urbroj: 251-13-93/105-19-293 13.11.2019, upisana kao javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu za korist GRADA ZAGREBA.

Stečajna upraviteljica tražila je očitovanje od nadležnog Gradskog ureda u pogledu naknade za predmetno izvlaštenje, te je od strane pročelnika Gradskog ureda za prostorno uređenja, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, gospodina Dinka Bilića, dana 15.10.2021.g. zaprimila sljedeće očitovanje: „Povodom Vašeg zahtjeva za očitovanje o provedenom postupku evidentiranja izvedenog stanja nerazvrstane ceste Huzjenove ulice na dijelu koje je prije evidentiranja izvedenog stanja ceste bilo evidentirano kao vlasništvo društva Manduša d.o.o. obavještavamo Vas da je ovaj Gradski ured u okviru svoje nadležnosti, kako je to propisano Zakonom o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19), pokrenuo postupak evidentiranja izvedenog stanja nerazvrstane ceste Huzjanova ulica, u kojem je snimljeno izvedeno stanje navedene nerazvrstane ceste te je izrađen geodetski elaborat izvedenog stanja...Nadalje, Zakon o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19) ne sadržava odredbu kojom bi bio predviđen neki oblik naknade za vlasništvo nekretnine koja je u naravi nerazvrstana cesta, odnosno koja je danom stupanja na snagu Zakona o cestama bila izvedena kao prometna površina namijenjena za promet vozilima većeg broja korisnika. Slijedom navedenoga, uslijed promjena provedenih geodetskim elaboratom RN 31/2020 k.o. Podsused nikome nisu isplaćivane naknade, pa ni stečajnom dužniku Manduša d.o.o. Zaključno, navedene činjenice utvrđene su uvidom u katastar nekretnina (posjedovni list i katastarski operat), uvidom u Zemljišnoknjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zakonom o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19), Odlukom o cestama na području velikih gradova koje prestaju biti razvrstane u javne ceste (NN 44/12) i Odlukom Gradske skupštine Grada Zagreba o izmjenama i dopunama Odluke o nerazvrstanim cestama (Službeni glasnik Grada Zagreba 18/13, 16/14, 25/15, 02/17, 07/18, 20/18, 22/20, 34/20).“

U pogledu nekretnine pod 3) stečajna upraviteljica iznosi kako je smanjena površina čestice s 783 m² na 50 m² temeljem prijavnog lista RN 31/20 k.o. Stenjevec 05.05.2020, Uvjerenje Gradskog ureda za prostorno uređenja, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: 340-01/18-001/229, Urbroj: 251-13-93/105-19-292 od 13.11.2019.g., Očitovanje Gradskog ureda za prostorno uređenja, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: 340-01/18-001/229, Urbroj: 251-13-93/105-19-293 od 13.11.2019.g., oblika i površine kčbr. 330/8 oranica površine 783 m², tako da se upisuje: kčbr. 330/8 oranica površine 50 m².

U pogledu nekretnine pod 5) stečajna upraviteljica iznosi kako je došlo o promjene broja čestice i veličine čestice s 1670 m² na 1367 m² temeljem prijavnog lista br. RN 104/2020 k.o. Gornji Stenjevec, uvjerenja Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: 340-01/18-001/229 urbroj: 251-13-91-3/105-20-521 od 06. kolovoza 2020. i čl. 131. Zakona o cestama: - promjena broja i površine zkčbr. 772/62 oranica Perjavica, površine 464 čhv (1670 m²) tako da se upisuje: zkčbr. 772/62 Sunčani brijeg, oranica, 1363 m² zkčbr. 772/84 Sunčani brijeg, oranica, površine 4 m².

Grad Zagreb je protiv Nivogradnje i stečajnog dužnika 316/ pokrenuo postupak radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine oznake 50/783 dijela zk.č.br. 330/8 zk.ul. 706 k.o. Stenjevec, te je stečajna upraviteljica dana 04.10.2021.g. zaprimila nalaz i mišljenje sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz kojeg proizlazi da vrijednost te čestice iznosi 56.600,00 kn, nadalje nalaz i mišljenje sudske vještakinje za poljoprivredu i procjenu poljoprivrednog zemljišta na iznos od 500,00 kn. Stoga stečajna upraviteljica nije stavila predmetnu nekretninu u daljnje oglašavanje.

Slijedom iznesenog, stečajna upraviteljica objavila je oglas u kojem su izmijenjeni opisi nekretnina:

Red. Br.	Vrsta i naziv	Početna cijena
1.	Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u naravi -nekretnina upisana u zk.ul. 2400, k.o. Stenjevec, zkč. br. 315/1 –ORANICA DUBRAVICA ukupne površine 1360 m2, i to: Rbr. 1. suvlasnički dio ¼, Rbr. 2. suvlasnički dio ¾,	82.931,04 kn
2.	Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u naravi -nekretnina upisana u zk.ul. 8543, k.o. Stenjevec, zkč br. 330/15- ORANICA ukupne površine 225 m2	242.494,56 kn
3.	Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u naravi -nekretnina upisana u zk.ul. 4977, k.o. Gornji Stenjevec, zkč. br. 772/62-SUNČANI BRIJEG površine 1363 m2, zkč. br. 772/84-SUNČANI BRIJEG površine 4 m2, ukupne površine 1367 m2 i to: Rbr. 3. Suvlasnički dio: 107/1670	27.301,64 kn

Dana 18.10.2021.g. stečajna upraviteljica zaprimila je rješenje Županijskog suda u Šibeniku od dana 29.09.2021.g., kojim se uvažava žalba ovršenika te se ukida u točki III/ izreke rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-2920/12 od 11.12.2020.g., te se u tom dijelu vraća predmet na ponovno odlučivanje. U prilogu se dostavlja predmetno rješenje.

U odnosu na nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika koje se prodaju uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama, i to:

1. nekretnina upisana u Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk ul. 2004, k.o. Stenjevec, zkč. br. 329/1 – ORANICA KARAŽNIK površine 855 m2,
 2. nekretnina upisana u Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk ul. 2445, k.o. Stenjevec, zkč br. 333/1- ORANICA KARAŽNIK površine 1145 m2
 3. nekretnina upisana u Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk ul. 2005, k.o. Stenjevec, zkč. br. 329/2- ORANICA KARAŽNIK površine 2705 m2,
- nisu prodane na 2. elektroničku javnu dražbu, odnosno nitko nije uplatio jamčevinu za iste, a potom i licitirao.

FINA je dana 16.09.2021.g. objavila poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi u kojoj stoji da treća elektronička javna dražba počinje 16.09.2021.g. u 15:00:00 sati, a završava 08.12.2021.g. u 10:59:59 sati. Ponude na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi prikupljaju se elektroničkim putem od 24.11.2021.g. s početkom u 11:00:00 sati do 08.12.2021.g. u 10:59:59 sati. Početna cijena za nadmetanje je 1.215.000,00 kn.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Dužnik je vlasnik sljedećih nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu:

- 1) nekretnina upisana u **zk.ul. 888, k.o. Stenjevec**, kat. čest. 328/1 – ORANICA površine 4728 m2,
- 2) nekretnina upisana u **zk.ul. 1724, k.o. Stenjevec**, kat. čest. 316/3 –ORANICA, površine 1702 m2,

3) nekretnina upisana u **zk.ul. 3623, k.o. Stenjevec**, kat. čest.329/5 – ORANICA, površine 613 čhv, 2203 m²,
4) nekretnina upisana u **zk.ul. 3156, k.o Stenjevec**, kat. čest. 335/1- ORANICA KARAŽNIK, površine 1444 m².
5) nekretnina upisana u **zk.ul. 3397, k.o. Stenjevec**, kat. čest. 326/2- ORANICA KARAŽNIK, površine 2839 m²,
6) nekretnina upisana u **zk.ul. 36767, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 318/9- ULICA površine 181 m², i to: Rbr. 3. suvlasnički dio: 192/1849
PROMJENA, PRIJAVNI LIST RN 31/20 K.O. STENJEVEC 05.05.2020, UVJERENJE GRADSKOG UREDA ZA PROSTORNO UREĐENJA, IZGRADNU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, KLASA: 340-01/18-001/229, URBROJ: 251-13-93/105-19-292 13.11.2019, OČITOVANJE GRADSKOG UREDA ZA PROSTORNO UREĐENJA, IZGRADNU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, KLASA: 340-01/18-001/229, URBROJ: 251-13-93/105-19-293 13.11.2019, oblika i površine kčbr. 318/9 ulica površine 1849 m², tako da se upisuje: kčbr. 318/9 ulica površine 181 m².

Na nekretninama od 1-6 upisano je založno pravo za korist **ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d., RIJEKA, JADRANSKI TRG BR. 3/A.**

7) nekretnina upisana u **zk.ul. 2004, k.o. Stenjevec**, zkč. 329/1- ORANICA KARAŽNIK površine 855 m²,
8) nekretnina upisana u **zk.ul. 2445, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 333/1- ORANICA KARAŽNIK površine 1145 m²,
9) nekretnina upisana u **zk.ul. 2005, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 329/2- ORANICA KARAŽNIK površine 2705 m².

Na nekretninama od 7-9 upisano je založno pravo za korist **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, AV. DUBROVNIK BR. 32, ZAGREB.**

10) nekretnina upisana u **zk.ul. 4977, k.o. Gornji Stenjevec**, zkč. br. 772/62-SUNČANI BRIJEG površine 1363 m², zkč. br. 772/84-SUNČANI BRIJEG površine 4 m², ukupne površine 1367 m², i to: Rbr. 3. Suvlasnički dio: 107/1670,
11) nekretnina upisana u **zk.ul. 2400, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 315/1 –ORANICA DUBRAVICA ukupne površine 1360 m², i to: Rbr. 1. suvlasnički dio $\frac{1}{4}$, Rbr. 2. suvlasnički dio $\frac{3}{4}$,
12) nekretnina upisana u **zk.ul. 8512, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 316/8- ORANICA ukupne površine 31 m²,
14) nekretnina upisana u **zk.ul. 8543, k.o Stenjevec**, zkč br. 330/15- ORANICA ukupne površine 225 m²,
Nekretnine od 10-14 slobodne su od tereta.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju stečajna upraviteljica će nastaviti s prodajom nekretnina sukladno odluci Skupštine vjerovnika, a nastavlja se prodaja putem elektroničke javne dražbe, te očekuje se i odluka Općinskog građanskog suda sukladno uputi Županijskog suda u Šibeniku.

Zagreb, 28.10.2021.g.

Stečajna upraviteljica