

MAGROS d.o.o. u stečaju  
OIB 33296756165

Na adresi stečajnog upravitelja  
Zdravko Ružić  
Vrh Čavje 9  
51219 Čavle

Rijeka, 08.12.2018. godine

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

10-12-2018

Neposredno - predano pošti:  
Obično-preporučeno: 20  
Pošta: 10000  
Primjeraka: 1 prilozi: 2  
Pristojbe: kn. državnim biljezina  
Primio: [signature]

## IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: 14 St-186/2016

Dužnik: MAGROS d.o.o. u stečaju, OIB 33296756165, Opatija, Vladimira Nazora 3

### I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.09. DO 30.11.2018. GODINE

Tijekom izvještajnog razdoblja od 01.09.2018. do 30.11.2018. godine nastavljeno je s unovčenjem stečajne mase i to nekretnina, potraživanja od dužnikovih dužnika i vozila.

Nakon ročišta za diobu kupovnine postignute prodajom nekretnine u Rijeci – Škurinje isplaćena su sukladno Rješenju Trgovačkog suda u Rijeci od 18.09.2018. godine novčana sredstva u korist računa stečajnog dužnika te razlučnog vjerovnika Privredna banka Zagreb d.d..

Nekretnina u Splitu – Stobreču je predana u posjed kupcu B2 kapital d.o.o. 02.10.2018. godine. Ročište za diobu kupovnine postignute prodajom ove nekretnine održano je 20.11.2018. godine, te je doneseno rješenje kojim se odgađa daljnje raspravljanje, te određuje novo ročište za 22.01.2019. godine.

Na Općinskom sudu u Puli - Stalna služba u Bujama održano je 11.09.2018. godine u ovršnom postupku ročište radi procjene i utvrđivanja vrijednosti nekretnine i opreme u Novigradu. Na ročištu je ovrhovoditelj Pivka d.o.o. Jurdani predložio da se vrijednost nekretnine utvrdi provođenjem građevinskog vještačenja. Očekuje se donošenje rješenja o provođenju građevinskog vještačenja ili prihvatanju procjene koju je u ovršni spis dostavio ovršenik - stečajni dužnik.

Na ročištu koje je 07.11.2018. godine održano kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru donesen je Zaključak kako se dražba za prodaju nekretnine u Kerestincu odgađa, a druga će se zakazati pisanim putem nakon što se stečajni dužnik - ovršenik očituje da li daje svoj pristanak da na mjesto sadašnjeg ovrhovoditelja stupi novi ovrhovoditelj Alfa nekretnine d.o.o. Zagreb. Skupštini vjerovnika koja se treba održati 13.12.2018. godine predloženo je donošenje odluke o promjeni vjerovnika u ovršnom postupku prodaje nekretnine u Kerestincu.

Tijekom izvještajnog razdoblja primljeno je Rješenje Županijskog suda u Rijeci kojim je postalo pravomoćno Rješenje Općinskog suda u Opatiji poslovni broj 7 Ovr-41/13-39 od 17.09.2014. godine. Pravomoćnim Rješenjem Općinskog suda u Opatiji obustavlja se ovrha na vozilima u vlasništvu stečajnog dužnika koju je pokrenuo Prvi faktor d.o.o. Zagreb 2013. godine. Dana 08.11.2018. godine oglašena je prodaja vozila po procijenjenim vrijednostima. Do 30.11.2018. godine prodano je 25 vozila. Skupštini vjerovnika koja se treba održati 13.12.2018. godine predloženo je donošenje odluke o novim cijenama po kojima bi se trebala oglasiti prodaja preostalih vozila koja nisu prodana po prvom oglasu.

Tijekom izvještajnog razdoblja nije bilo promjena vezano za prodaju nekretnine na Kukuljanovu u vlasništvu stečajnog dužnika koja se na prijedlog ovrhovoditelja Pivka d.o.o. Jurdani prodaje u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Rijeci.

Stečajni dužnik nema zaposlenih, ali za pojedine poslove kao što su obilazak nekretnina, vođenje poslovnih knjiga, angažira vanjske suradnike, te odvjetnike.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

### **II.1. Stečajna masa**

Prema popisu i procjeni te usvojenom Izvešću stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika, stečajna masa dužnika na dan otvaranja stečajnog postupka 15.03.2016. godine je iznosila 24.755.005 kuna, a sastojala se od nekretnina 23.473.171 kuna, opreme i vozila 468.138 kuna, te potraživanja od dužnikovih dužnika 813.693 kuna.

### **II.2. Unovčenje stečajne mase**

#### **-Nekretnine**

Nekretnine stečajnog dužnika odnose se na poslovne prostore u Rijeci – Škurinje, Novigradu, Splitu - Stobreč, Zagrebu – Kerestinec, te zemljišta na Kukuljanovu i Pagu.

-Rijeka - Škurinje – poslovni prostor

Stečajni dužnik je bio suvlasnik nekretnine u Rijeci na Škurinjama koja je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka u z.k.ul. 3053, k.o. Plase, na k.č. 1522/1, skladište, površine 1 jutro 430 čhv, 2 udio 151/1000, a koja u naravi predstavlja skladišno uredski poslovni prostor na adresi Osječka 47 čija vrijednost je na Izvještajnom ročištu utvrđena u iznosu od 5.181.561 kuna. U zemljišnim knjigama na navedenoj nekretnini bilo je upisano pravo zalogu u korist Privredne banke Zagreb d.d. Zagreb i Prvi faktor d.o.o. Zagreb.

Nakon što je 12.07.2016. godine u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci pod brojem Z-5716/2016 upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka u stečajni spis dostavljen je 27.07.2016. godine prijedlog za prodaju ove nekretnine u stečajnom postupku. Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 02.09.2016. godine određena je prodaja u stečajnom postupku, te naložen upis ovog rješenja u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, a što je provedeno 16.11.2016. godine pod brojem Z-20178/2016 nakon čega je Trgovačkom sudu u Rijeci upućen prijedlog za održavanje ročišta radi izjašnjenja stranaka o izjašnjenju i prilaganju odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnina.

Ročište radi izjašnjenja stranaka o izjašnjenju i prilaganju odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnina održano je 14.03.2017. godine. Temeljem odluka sa ročišta, stečajni sudac je donio Zaključak o prodaji kojim je utvrđena vrijednost navedene nekretnine u iznosu od 5.181.561,00 kuna, te prodaja preko Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši nekretnina.

Financijska agencija je 18.04.2017. godine objavila Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koja je trajala do 11.07.2017. godine i za istu nije bilo interesa. Početna cijena za nadmetanje na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi bila je utvrđena u iznosu od 3.886.170,75 kuna.

Financijska agencija je 12.07.2017. godine objavila drugi Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koja je trajala do 06.10.2017. godine i za istu nije bilo interesa. Početna cijena za nadmetanje na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi bila je utvrđena u iznosu od 2.590.780,50 kuna.

Financijska agencija je 09.10.2017. godine objavila treći Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koji je trajao do 04.01.2018. godine. Početna cijena za nadmetanje je bila utvrđena u iznosu od 1.295.390,25 kuna, a postignuta je cijena od 1.685.390,25 kuna.

Rješenje o dosudi doneseno je 12.03.2018. godine. Nekretnina je predana u posjed kupcu 19.06.2018. godine nakon što je uplaćena kupovna i donesen zaključak o



primopredaji. Zaključkom od 05.06.2018. godine određeno je ročište za diobu kupovnine za 18.09.2018. godine.

Nakon pravomoćnosti rješenja o diobi od 18.09.2018. godine, kupovina je uplaćena sa sudskog depozita u korist računa stečajnog dužnika (233.458,68 kuna) te razlučnog vjerovnika Privredna banka Zagreb d.d. Zagreb (1.451.931,57 kuna).

Pred Trgovačkim sudom u Rijeci se od 2010 godine vodi parnični postupak pod posl.broj P-516/2016 (ranije P-1949/2010) po tužbi AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. Rijeka protiv stečajnog dužnika i još dva suvlasnika nekretnine u Rijeci na Škurinjama, Osječka 47 u kojem tužitelj traži donošenje presude kojom će se utvrditi da je isti suvlasnik u 81/1000 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine sagrađene na k.č.br. 1522/1 skladište površine 430 čhv, upisana u z.k.ul.3053, k.o. Plase, a u odnosu na stečajnog dužnika traži da isti izvrši uknjižbu prava vlasništva na ime tužitelja u 50/1000 idealnog suvlasničkog dijela.

Tijekom postupka, nakon provedenog vještačenja, tužbeni zahtjev je preciziran te tužitelj traži od stečajnog dužnika kao tuženika 79/1000 idealni suvlasnički dio.

Na temelju isprava koje priliježu parničnom spisu te Nalazu i mišljenju vještaka u građevinarstvu Jasminke Lilić koji je sačinjen u tom parničnom postupku, suvlasnički dio nekretnine na kojem je bio uknjižen stečajni dužnik (151/1000), veći je od suvlasničkog dijela do kojeg se dolazi kada se utvrdi korisna površina njegovog skladišno-poslovnog prostora te stavi u odnos sa ukupnom korisnom površinom svih ostalih poslovnih prostora odnosno površinom cijele nekretnine.

Radi izbjegavanja daljnjih troškova predloženo je vjerovnicima da odobre sklapanje sudske nagodbe sa trgovačkim društvom AMEC Rijekatekstil d.o.o. sljedećeg sadržaja:

„Utvrdjuje se da je tužitelj AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. Rijeka stekao pravo vlasništva 93/1000 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine pod oznakom k.č.br. 1522/1 skladište površine 1 jutro i 430 čhv, upisana u z.k.ul.3053, k.o. Plase i to sa 79/1000 idealnog suvlasničkog dijela upisanog na ime 1.-tuženika MAGROS d.o.o. u stečaju Opatija, te je 1.-tuženik MAGROS d.o.o. u stečaju Opatija, dužan priznati i trpjeti da se na temelju ove nagodbe izvrši uknjižba prava vlasništva na ime tužitelja AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. Rijeka na 79/1000 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine pod oznakom k.č.br. 1522/1 skladište površine 1 jutro i 430 čhv, upisana u z.k.ul.3053, k.o. Plase.

Svaka stranka snosi svoje troškove postupka.“

Odluka o odobravanju sklapanja nagodbe je tri puta odgođena (04.09.2017., 23.11.2017., 22.02.2018.). Na skupštini održanoj 25.04.2018. godine vjerovnici su

suglasno donijeli odluku kako se sklapanje nagodbe smatra bespredmetnom, odnosno dužnik više nema pravni interes za sklapanje predmetne nagodbe obzirom na prodaju nekretnine.

U Izvještaju Zajedničkog odvjetničkog ureda Danijele Kovačić i Jasenke Perković od 28.11.2018. godine (Prilog 1 pod 3) su navedene aktivnosti stečajnog dužnika oko predmetnog spora.

Pored navedenog ističe se da se kod Općinskog suda u Rijeci pod poslovnim brojem P-2112/2016, stečajni dužnik vodio postupak po tužbi KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. Rijeka, a kojom je tražio od stečajnog dužnika da mu preda u posjed nekretninu – dio zemljišta ispred skladišno poslovnog prostora na Škurinjama, Osječka 47. Predmetni spor započeo je prije otvaranja stečajnog postupka, a po otvaranju stečajnog postupka utvrđeno je da se tužitelj nalazi u posjedu navedene nekretnine i da je vođenje postupka nepotrebno. Stoga je 23.02.2018. godine sklopljena sudska nagodba.

-Kukuljanovo – građevinsko zemljište

Stečajni dužnik vlasnik je građevinskog zemljišta, te suvlasnik pristupnih puteva na Kukuljanovu koji su upisani u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka u z.k.ul. 2067, k.o. Kukuljanovo, k.č. 5840/2, industrijsko dvorište, površine 6462 m<sup>2</sup>, u cijelosti, z.k.ul. 2066, k.o. Kukuljanovo, k.č. 5840/7, Trafostanica i prolazni put, površine 50 m<sup>2</sup>, udio 103/1000, te z.k.ul. 2604, k.o. Kukuljanovo, k.č. 5840/1, Prolazni put i okoliš, površine 5400 m<sup>2</sup>, udio 103/1000, a čija ukupna vrijednost je na Izvještajnom ročištu utvrđena u iznosu od 3.246.840,93 kune (bez PDV). U zemljišnim knjigama na navedenim nekretninama upisano je pravo zalogu u korist B2 kapital d.o.o. i predbilježba ovršnog prava zalogu Pescamar d.o.o. Rovinj.

Nakon što je Županijski sud u Zadru donio rješenje poslovni broj 24 Gž Ovr-569/16-5 od 13.04.2018. godine stvorene su pretpostavke da se predmetne nekretnine (z.k.ul. 2067 i 2604) prodaju u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Rijeci.

U Izvještaju Zajedničkog odvjetničkog ureda Danijele Kovačić i Jasenke Perković od 28.11.2018. godine (Prilog 1 pod 5) navedene su aktivnosti stečajnog dužnika u vezi predmetne ovrhe koja sada nosi broj Ovr-8269/2016 (ovrhovoditelj Pivka d.o.o.), te (Prilog 1 pod 14) vezano za predbilježbu ovršnog prava zalogu Pescamar d.o.o. Rovinj.

Napominje se kako je na području k.o. Kukuljanovo u tijeku postupak obnove zemljišne knjige.

- Novigrad – poslovni prostor

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnina u Novigradu koje su upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Buje u z.k.ul. 2657, k.o. 301949, Novigrad, na k.č. 3206/2, privredni objekt i dvorište, površine 774 m<sup>2</sup>, u cijelosti, te z.k.ul. 3245, k.o. 301949, Novigrad, na k.č. 3206/5, pašnjak, površine 1019 m<sup>2</sup>, u cijelosti, a koje u naravi predstavljaju poslovnu zgradu i zemljište na adresi Stancija Vinjeri bb čija vrijednost je na Izvještajnom ročištu utvrđena u iznosu od 2.207.352,00 kunu.

U zemljišnim knjigama na navedenim nekretninama upisano je pravo zalogu u korist B2 kapital d.o.o. Zagreb i predbilježba ovršnog prava zalogu Pescamar d.o.o. Rovinj.

Nakon otvaranja stečajnog postupka, u zemljišnim knjigama je pod brojem Z-10784/2016 upisano pravo zalogu HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o. Elektrolstra, a temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Poreču poslovni broj Ovr-1939/16-2 od 11.04.2016. godine. Stečajni dužnik je podnio žalbu na navedeno rješenje o upisu prava zalogu, koja je usvojena, nakon čega je iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, zemljišno knjižni odjel Buje, pod brojem Z-10035/2017, brisano navedeno pravo zalogu.

Nekretnina u Novigradu prodaje se u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Puli, Stalna služba u Bujama. Postupak prodaje u ovršnom postupku je započeo prije otvaranja stečajnog postupka i to po prijedlogu ovrhovoditelja Pivka d.o.o. Jurdani temeljem čega je pod poslovnim brojem Ovr-108/2013-2 doneseno Rješenje o ovrsi od 14.02.2013. godine.

Ovršni postupak je nastavljen na Općinskom sudu u Puli pod brojem Ovr-7891/16 te je u ovršni spis dostavljena procjena nekretnina. Punomoćnik ovršenika – stečajnog dužnika je uputio u ožujku, studenom i prosincu 2017. godine, te u travnju i srpnju 2018. godine dopis kojim je požureno postupanje suda. Zaključkom od 20.08.2018. godine Općinski sud u Puli, Stalna služba u Bujama odredio je za 11.09.2018. godine ročište radi procjene i utvrđivanja vrijednosti nekretnine ovršenika. Na ročištu je ovrhovoditelj predložio da se vrijednost nekretnine utvrdi provođenjem građevinskog vještačenja. Očekuje se donošenje rješenja o provođenju građevinskog vještačenja ili prihvatanju procjene koju je dostavio u ovršni spis ovršenik - stečajni dužnik (Prilog 1, pod 4).

-Pag – zemljište

Stečajni dužnik je bio vlasnik zemljišta na otoku Pagu, kraj mjesta Proboj. Zemljište je upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Pag u z.k.ul. 6167, k.o. 321532, Pag, na k.č. 1096/2 ZGR., pašnjak „Sv. Martin“, površine 1772 m<sup>2</sup> (ranije 1819 m<sup>2</sup>), u cijelosti. Na Izvještajnom ročištu vrijednost zemljišta je utvrđena u



iznosu od 773.015,00 kune. U zemljišnim knjigama na navedenoj nekretnini nisu bili upisani tereti.

Sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 24.05.2016. godine prodaja navedene nekretnine oglašena je 07.06.2016. godine u dnevnim novinama (Novi list), mrežnim stranicama Sudačke mreže i Fine. Na objavljeni oglas nisu pristigle ponude.

Budući je mjerenjem na terenu utvrđen nesklad između površine stvarnog stanja i upisanog stanja navedenog zemljišta u javnim knjigama, angažiran je geodet koji je pripremio dokumentaciju za usklađenje, te je nakon ovjere od strane vlasnika susjednih parcela 17.02.2017. godine, Državnoj geodetskoj upravi predan zahtjev za pregled i potvrdu parcelacijskog odnosno geodetskog elaborata. U svibnju 2017. godine Državna geodetska uprava je donijela Rješenje kojim se mijenjaju podaci i to površina u vlasništvu stečajnog dužnika, sa 1.819 m<sup>2</sup> na 1.772 m<sup>2</sup>.

Nakon upisa usklađenja u javne knjige stečajni dužnik je sukladno ranijoj odluci skupštine vjerovnika 30.06.2017. godine oglasio prodaju zemljišta po cijeni od 773.015,00 kuna, ali za istu nije bilo interesa.

Na temelju odluke skupštine vjerovnika od 04.09.2017. godine prodaja nekretnine na Pagu oglašavana je 04.09.2017. godine po početnoj prodajnoj cijeni od 773.015,00 kuna, 04.10.2017. godine po početnoj prodajnoj cijeni od 579.761,25 kuna i 02.11.2017. godine po početnoj prodajnoj cijeni od 386.507,50 kuna, ali za istu nije bilo interesa. Oglas o prodaji je bio objavljen na mrežnim stranicama Sudačke mreže i Fine.

Stečajni dužnik je temeljem odluke skupštine vjerovnika od 04.09.2017. godine oglasio 01.12.2017. godine prodaju zemljišta na Pagu po početnoj prodajnoj cijeni od 193.253,75 kuna. Na javnom otvaranju ponuda koje je održano 28.12.2017. godine utvrđeno je da su dostavljene tri ponude. Ponuđači koji su ponudili prve dvije najpovoljnije ponude su odustali, te je 04.05.2018. godine s trećim ponuditeljem koji je ponudio iznos od 201.000,00 kuna sklopljen Ugovor o prodaji dijela imovine stečajnog dužnika. Kupac je u svibnju 2018. godine platio kupovninu, nakon čega mu je izdana tabularna izjava, te izvršena primopredaja nekretnine.

#### -Split – Stobreč - poslovni prostor

Stečajni dužnik suvlasnik je nekretnine u Stobreču kraj Splita upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split u z.k.ul. 1094, k.o. Kamen, na k.č. ZEM 135/54, neplodno, površine 812 m<sup>2</sup>, i na k.č. ZEM 135/55, put, površine 2008 m<sup>2</sup>, udio 300/6139; z.k.ul. 1392, k.o. Kamen, na k.č. ZEM 135/56, neplodno, površine 3890 m<sup>2</sup>, udio 300/6139; z.k.ul. 1014, k.o. Kamen, na k.č. ZEM 135/4, zgrada, površine 7690 m<sup>2</sup>, etažno vlasništvo s određenim omjerima kako slijedi: suvlasnički udio redni broj 2, upisan kao 2. etaža 600/12278 1. Dijela, koji je

suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan poslovno skladišni prostor u prizemlju, označen br. 3, površine 600 m<sup>2</sup>, u cjelini, a koji u naravi predstavlja skladišno uredski poslovni prostor na adresi Put terminala bb, sa pripadajućim prilaznim putovima. Na Izvještajnom ročištu utvrđena je ukupna vrijednost nekretnine u iznosu od 3.906.352,50 kuna. U zemljišnim knjigama na navedenim nekretninama upisano je pravo zaloga u korist B2 kapital d.o.o. Zagreb.

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu 27.12.2016. godine upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka. Nakon upisa zabilježbe otvaranja stečajnog postupka podnesen je zahtjev za prodaju predmetne nekretnine u stečajnom postupku. Trgovački sud u Rijeci je 16.01.2017. donio Rješenje kojim se određuje prodaja nekretnine u stečajnom postupku i upis zabilježbe rješenja o prodaji u zemljišnim knjigama.

Rješenje o prodaji nekretnine u stečajnom postupku zaprimljeno je na Općinskom sudu u Splitu 25.01.2017. pod brojem Z-2574/2017, a zabilježba prodaje je provedena u zemljišnim knjigama 29.05.2017. godine.

Ročište radi izjašnjenja stranaka o izjašnjenju i prilaganju odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnina održano je 14.09.2017. godine. Temeljem odluka sa ročišta, stečajni sudac je donio Zaključak o prodaji kojim je utvrđena vrijednost navedene nekretnine u iznosu od 3.906.352,50 kuna, te prodaja preko Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi nekretnina.

Financijska agencija je 17.11.2017. godine objavila Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koja je trajala do 07.02.2018. godine i za istu nije bilo interesa. Početna cijena za nadmetanje na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi je utvrđena u iznosu od 2.929.764,38 kuna.

Druga elektronička javna dražba za nekretninu u Splitu oglašena je 09.02.2018. godine i trajala je do 03.05.2018. godine. Početna cijena za nadmetanje na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi je utvrđena u iznosu od 1.953.176,25 kuna.

Prije završetka druge elektroničke javne dražbe razlučni vjerovnik B2 Kapital d.o.o. Zagreb je izjavio da kupuje predmetnu nekretninu i stavlja u prijeboj svoju tražbinu na osnovu razlučnog prava.

Trgovački sud u Rijeci donio je 05.06.2018. godine Rješenje o dosudi kojim je nekretnina u Splitu – Stobreču dosuđena za iznos od 3.906.352,50 kuna, s tim da se za iznos od 3.301.390,63 kune vrši prijeboj tražbine razlučnog vjerovnika, a iznos od 604.961,87 kuna je razlučni vjerovnik dužan uplatiti na sudski depozit na ime troškova utvrđenja i unovčenja predmeta razlučnog prava, što je isti i učinio.



Nekretnina u Splitu – Stobreču je predana u posjed kupcu 02.10.2018. godine.

Ročište za diobu kupovnine za ovu nekretninu održano je 20.11.2018. godine, te je doneseno rješenje kojim se odgađa daljnje raspravljanje, te određuje novo ročište za 22.01.2019. godine.

-Zagreb – Kerestinec - poslovni prostor

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnine u Kerestincu kraj Zagreba, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor u z.k.ul. 1171, k.o. 338362, Kerestinec – Zona I, k.č. 1106/2 (ranije z.k.ul. 2670, k.o. 325023, Kerestinec, na k.č. 106/3), gospodarsko dvorište i zgrada br. 10, Rimski trg, površine 4517 m<sup>2</sup>, od čega gospodarsko dvorište površine 3.517 m<sup>2</sup>, a zgrada br. 10 površine 1000 m<sup>2</sup>, u cijelosti, a koja u naravi predstavlja poslovnu zgradu i zemljište na adresi Rimski trg 10 čija vrijednost je na Izvještajnom ročištu utvrđena u iznosu od 8.158.050,00 kunu. U zemljišnim knjigama na navedenoj nekretnini upisano je pravo zalogu u korist Heta Asset Resolution Hrvatska d.o.o. Zagreb (ranije Hypo leasing Kroatien d.o.o.) i Privredne banke Zagreb d.d. Zagreb, te predbilježba ovršnog prava zalogu za Pescamar d.o.o. Rovinj.

Rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Samoboru Ovr-224/14 od 22.09.2014. godine započeo je postupak unovčenja ove nekretnine od strane ovrhovoditelja Heta Asset Resolution Hrvatska d.o.o. Zagreb. Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, nakon što je otvoren stečajni postupak nad ovršenikom Magros komercijalni konzalting d.o.o., donio je Rješenje Ovr-5030/15-22 od 28.07.2016. godine kojim je navedeni postupak ustupljen Trgovačkom sudu u Rijeci. Isti se oglašio nenadležnim (Ovr-128/16), a Vrhovni sud Republike Hrvatske donio je Rješenje pod brojem Gr 1-622/2016 kojim je predmet vraćen Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru na provedbu i vodi se sada pod brojem Ovr-1576/2017. Tijekom postupka punomoćnik ovršenika – stečajnog dužnika je uputio u listopadu 2017., te ožujku i kolovozu 2018. godine dopis kojim je požureno postupanje suda (Prilog 1, pod 6).

Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru pod brojem Ovr-1576/2017 dana 24. rujna 2018. godine donio je Zaključak kojim je utvrđena prodaja nekretnine u Kerestincu na usmenoj javnoj dražbi, te je prvo ročište za prodaju određeno za 07. studeni 2018. godine. Zaključkom je utvrđena tržišna vrijednost nekretnine u iznosu od 8.158.050,00 kuna, te navedeno kako se nekretnina ne može prodati ispod 2/3 utvrđene vrijednosti odnosno 5.438.700,00 kuna.

U ovršni spis je dana 17.10.2018. godine dostavljen podnesak Alfa nekretnine d.o.o. Zagreb, OIB 66091825171 u kojem izvješćuje da je temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 16. listopada 2018. godine koji je sklopljen sa Heta Asset Resolution Hrvatska d.o.o. stekao tražbinu koja je predmet ovršnog postupka kao i založno pravo

kojim je predmetna tražbina osigurana te traži da se donese rješenje da kao novi vjerovnik stupi na mjesto ovrhovoditelja Heta Asset Resolution Hrvatska d.o.o..

Istovremeno je Zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru pod poslovnim brojem Z-20630/2018 donio Rješenje kojim je dopustio prijenos založnog prava u z.k.ul. 1171 k.o. Kerestinec – Zona I uknjiženog za korist Hypo Leasing Kroatien d.o.o. u iznosu od 6.302.194,97 kuna na Alfa nekretnine d.o.o., OIB 66091825171.

Zaključkom od 31. listopada 2018. godine, Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru pozvao je ovršenika - stečajnog dužnika da se očituje da li daje svoj pristanak da na mjesto prvotnog ovrhovoditelja HETA Asset Resolution Hrvatska d.o.o., OIB 87064273078, stupi novi ovrhovoditelj Alfa nekretnine d.o.o., OIB 66091825171.

Stečajni dužnik, u ovom postupku ovršenik je 05. studenog 2018. godine uputio podnesak sudu u kojem navodi da bez odluke skupštine vjerovnika ne može dati pristanak na stupanje u ovršni postupak društva Alfa nekretnine d.o.o. Zagreb umjesto dosadašnjeg ovrhovoditelja, te ujedno traži odgodu prvog ročišta za prodaju nekretnine koje je zakazano za 07. studeni 2018. godine.

Na ročištu koje je 07. studenog 2018. godine održano kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru donesen je Zaključak kako se dražba odgađa, a druga će se zakazati pisanim putem nakon što se ovršenik očituje da li daje svoj pristanak da na mjesto sadašnjeg ovrhovoditelja stupi novi ovrhovoditelj Alfa nekretnine d.o.o..

Pored navedenog ističe se da je stečajni dužnik u ovršni spis dostavio 29. listopada 2018. godine Podnesak u kojem podsjeća kako se nad ovršenikom vodi stečajni postupak po pravilima Stečajnog zakona (NN 44/96-133/12) te navodi koliko bi sukladno Stečajnom zakonu iznosili troškovi ovršenika (818.713,16 kuna) ukoliko se nekretnina koja je predmet ovrhe unovči za 2/3 utvrđene vrijednosti odnosno za 5.348.700,00 kuna.

Obzirom da je stečajni dužnik (ovršenik) pozvan da se očituje da li daje pristanak da na mjesto dosadašnjeg ovrhovoditelja Heta Asset Resolution Hrvatska d.o.o. stupi novi ovrhovoditelj Alfa nekretnine d.o.o., a kako se radi o odluci koja zbog daljnjeg tijeka ovršnog, ali i stečajnog postupka (priznavanje troškova i unosa dijela kupovnine u stečajnu masu) ima posebnu važnost, skupštini vjerovnika koja se treba održati 13.12.2018. godine predloženo je donošenje odluke o promjeni vjerovnika u ovršnom postupku prodaje nekretnine u Kerestincu.

Od otvaranja stečajnog postupka do 30.11.2018. godine unovčene su i izvršena je dioba kupovnine prodanih nekretnina stečajnog dužnika u Rijeci – Škurinje i na Pagu u ukupnom iznosu od 1.886.390,25 kuna.

#### **-Pokretnine**

Pokretnine stečajnog dužnika su procijenjene na iznos od 468.138,00 kune, a odnose se na informatičku opremu, ostalu opremu i vozila.

Prodaja informatičke opreme vrijednosti 1.100,00 kuna (s PDV) oglašena je sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 24.05.2016. godine preko mrežne stranice Sudačka mreža tri puta (06.06.2016., 29.07.2016. i 03.09.2016. godine), ali za istu nije bilo interesa. Dana 15.10.2016. godine je ponovno oglašena prodaja navedene opreme po početnoj prodajnoj cijeni od 880,00 kuna (s PDV), tj. 20% niža cijena od prethodno oglašene. Na oglas se javio jedan ponuđač koji je ponudio 890,00 kuna, koji iznos je i uplatio početkom studenog 2016. godine. Informatička oprema preuzeta je tijekom studenog 2016. godine.

Ostala oprema (rashladna oprema, te komore i uredski namještaj) je procijenjena na ukupni iznos od 356.060,00 kuna, odnosno 284.848,00 kuna bez PDV.

Za dio navedene ostale opreme i to rashladnu opremu (škrinje, vetrine, ledenice) oglašena je prodaja 22.09.2016. godine po procijenjenoj vrijednosti od 135.877,00 kuna. Interesa za kupnju nije bilo. Dana 15.10.2016. godine je sukladno odluci skupštine vjerovnika od 24.05.2016. godine, ponovno oglašena prodaja rashladne opreme po početnoj prodajnoj cijeni od 108.701,60 kuna (s PDV), tj. 20% niža cijena od prethodno oglašene, ali za istu ponovno nije bilo interesa.

Sukladno odlukama skupštine vjerovnika od 23.11.2016. godine prodaja rashladne opreme oglašena je 02.12.2016. godine po početnoj cijeni od 81.526,32 kune (s PDV), te 27.12.2016. godine po početnoj cijeni od 54.350,88 kuna (s PDV), ali za istu ponovno nije bilo interesa. Na oglas objavljen 20.01.2017. godine po početnoj cijeni od 27.175,44 kune (s PDV) javio je jedan ponuditelj koji je za rashladnu opremu ponudio cijenu od 29.450,00 kuna, koja je u ožujku 2017. godine i plaćena, te je preuzeta, odnosno otpremljena u svibnju 2017 godine.

Od otvaranja stečajnog postupka unovčen je i dio ostale opreme (komore i uredski namještaj) u Rijeci, Zagrebu i Splitu po procijenjenoj vrijednosti i to u iznosu od 115.670,00 kune (iznos s PDV).

Prodaja preostalih pokretnina u skladištu u Rijeci, temeljem odluke Skupštine vjerovnika od 14.09.2017. godine, oglašena je 29.01.2018. godine po 75% procijenjene vrijednosti (10.566,00 kuna), te 19.02.2018. godine po 50% procijenjene



vrijednosti (7.044,00 kuna), ali za iste nije bilo interesa. Stečajni dužnik je prodao dio pokretnina po 25% procijenjene vrijednosti temeljem oglasa od 24.04.2018. godine, a preostale pokretnine neposrednom pogodbom, sve u ukupnom iznosu od 7.203,00 kuna.

Pokretnine koje se nalaze u skladištu u Novigradu su predmet ovrhe po prijedlogu ovrhovoditelja Pivka d.o.o., a temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Bujama Ovr-1262/15 (ranije 108/2013). Postupak ovrhe nastavljen je na Općinskom sudu u Puli, Stalna služba u Bujama pod poslovnim brojem Ovr-7891/16-9. Zaključkom od 19.05.2017. godine određeno je za 05.06.2017. godine ročište radi sastavljanja pljenidbenog popisa pokretnina. Nakon održanog ročišta nije bilo daljnjih aktivnosti suda oko unovčenja ovih pokretnina.

Unovčenju vozila u vlasništvu stečajnog dužnika (37 teretnih i osobnih vozila) koja se nalaze na otvorenom prostoru u Splitu, Biogradu na moru, Kerestincu i Kukuljanovu, a procijenjena su na ukupni iznos od 228.012,78 kuna, odnosno 182.410,00 kune bez PDV se pristupilo nakon primitka Rješenja Županijskog suda u Rijeci poslovni broj Gž Ovr-719/2017-6 od 13.09.2018. godine kojim je postalo pravomoćno Rješenje Općinskog suda u Opatiji poslovni broj 7 Ovr-41/13-39 od 17.09.2014. godine.

Pravomoćnim Rješenjem Općinskog suda u Opatiji obustavljena je ovrha na vozilima u vlasništvu stečajnog dužnika, koju je pokrenuo Prvi faktor d.o.o. Zagreb 2013. godine.

Tijekom izvještajnog razdoblja i to 08.11.2018. godine stečajni dužnik je na mrežnim stranicama Sudačke mreže oglašio je prodaju vozila po procijenjenim vrijednostima. Do 30.11.2018. godine stečajni dužnik je prodao 25 vozila za iznos od 235.829,00 kuna (iznos s PDV-om).

Skupštini vjerovnika koja se treba održati 13.12.2018. godine predloženo je donošenje odluke o novim cijenama po kojima bi se trebala oglasiti prodaja preostalih vozila koja nisu prodana po prvom oglasu.

Od otvaranja stečajnog postupka do 30.11.2018. godine pokretnine su unovčene za ukupni iznos od 389.042,00 kune (iznos s PDV-om).

#### **-Potraživanja**

Na izvještajnom ročištu je utvrđeno kako se očekuje da će stečajni dužnik tijekom stečajnog postupka naplatiti potraživanja od dužnikovih dužnika u iznosu od 250.000,00 kuna, kao i potraživanje po danoj pozajmici trgovačkom društvu C.T.R. ugostiteljstvo d.o.o. u iznosu od 563.696,00 kuna, budući je to potraživanje osigurano pravom zaloga na nekretnini tog društva.



Od otvaranja stečajnog postupka do 30.11.2018. godine stečajni dužnik je od dužnikovih dužnika naplatio iznos od 238.223,98 kune. Izvještaji odvjetnica Danijele Kovačić i Sanje Kamenar Milutin koje su angažirane u naplati potraživanja od dužnikovih dužnika nalazi se u prilogu ovog Izvještaja (Prilog 1 i Prilog 2).

Radi naplate potraživanja od C.T.R. ugostiteljstvo d.o.o., koje je u međuvremenu, nakon provedenog skraćenog stečajnog postupka, brisano iz sudskog registra, stečajni dužnik je u travnju 2017. godine oglasio prodaju predmetne tražbine na mrežnim stranicama Sudačke mreže po početnoj prodajnoj cijeni od 563.696,00 kuna. U ostavljenom roku za prodaju po navedenoj cijeni nije bilo interesa.

Tomislav Šepić iz Ičića, Put Veprinac 7C je dostavio ponudu za otkup navedene tražbine za iznos od 50.000,00 EUR. Nakon što je skupština vjerovnika 04.09.2017. godine prihvatila njegovu ponudu, sklopljen je ugovor nakon čega je isti uplatio iznos od 377.466,35 kuna.

Od otvaranja stečajnog postupka do 30.11.2018. godine potraživanja od dužnikovih dužnika unovčena su u ukupnom iznosu od 615.690,33 kune.

#### **-Poslovni udjel**

Prema podacima iz sudskog registra stečajni dužnik je bio član trgovačkog društva Žičara Učka d.o.o. sa poslovni udjelom nominalne vrijednosti 10.000,00 kuna.

Prema Društvenom ugovoru stečajni dužnik nije mogao prenositi (unovčavati) poslovni udio u trgovačkom društvu Žičara Učka d.o.o. bez prethodne primjene postupka prava prvokupa poslovnih udjela između članova društva.

Stoga je upravi Žičare Učka d.o.o. u kolovozu 2016. godine dostavljena obavijest o prodaji poslovnog udjela Žičare Učka d.o.o. čiji je imatelj Magros komercijalni konzalting d.o.o. u stečaju. Uprava Žičare Učka d.o.o. nije odgovorila na obavijest o prodaji.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 23.11.2016. godine, a nakon što su prošli rokovi za pravo prvokupa utvrđeni Društvenim ugovorom, dana 02.02.2017. godine oglašena je prodaja poslovnog udjela po početnoj cijeni od 10.000,00 kuna, ali za istog nije bilo interesa. Ponovni oglas o prodaji poslovnog udjela oglašen je 16.02.2017. godine po početnoj cijeni od 8.000,00 kuna, za koji također nije bilo interesa.

Na oglas objavljen 16.03.2017. godine po početnoj cijeni od 5.000,00 kuna javio se jedan ponuditelj koji je ponudio iznos od 5.100,00 kuna. Ugovor o prijenosu poslovnog udjela i uplata kupoprodajne cijene realizirani su u svibnju 2017. godine.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka od 15.03.2016. do 30.11.2018. godine ukupno unovčena stečajna masa iznosi 2.896.222,58 kuna. U istom razdoblju ostvaren je i prihod, te priliv sredstava od zakupa s uključenim PDV, te kamatama i ostalim primicima u iznosu od 1.177.538,94 kuna. Ukupan priliv sredstava iznosi 4.073.761,52 kune. Rekapitulacija procijenjene i unovčene stečajne mase prilaže se ovom Izvješću (Prilog 3).

### **II.3. Tražbine vjerovnika**

Dana 24.05.2016. godine održano je Ispitno ročište na kojem je ispitano 123 prijava tražbina stečajnih vjerovnika u ukupnom iznosu od 66.486.296,88 kuna od kojeg iznosa su utvrđene tražbine I. višeg isplatnog reda u iznosu od 1.758.605,17 kuna i II. višeg isplatnog reda u iznosu od 64.064.030,13 kuna, te uvjetna tražbina drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 378.000,00 kuna. Tražbina Republike Hrvatske u iznosu od 285.661,58 kuna je odbačena obzirom da je priznata u prijavama tražbina radnika.

U roku od tri mjeseca od ispitnog ročišta primljene su 2 prijave tražbina drugog višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 676.566,60 kuna. Iste su ispitane i utvrđene na posebnom ispitnom ročištu održanom 08.11.2016. godine.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 17.10.2016. godine, zbog uplate sredstava od strane Agencije za osiguranje radničkih potraživanja u slučaju stečaja poslodavca (dalje AORPS), ispravljene su tablice utvrđenih tražbina za 23.450,08 kuna umanjnjem tražbina radnika i iskazivanjem tražbine novog vjerovnika AORPS.

Nakon održanog ispitnog i posebnog ispitnog ročišta, te ispravka utvrđenih tražbina ukupne utvrđene tražbine vjerovnika iznose 66.499.201,90 kuna, od čega tražbine prvog višeg isplatnog reda iznose 1.758.605,17 kuna, a tražbine drugog višeg isplatnog reda iznose 64.740.596,73 kuna. Utvrđena uvjetna tražbina drugog višeg isplatnog reda iznosi 378.000,00 kuna.

Prvi faktor d.o.o., Vladimir Lunaček, Privredna banka Zagreb d.d., B2 Kapital d.o.o., Heta Asset Resolution Hrvatska d.o.o., Pivka d.o.o. dostavili su Obavijest o razlučnom pravu na imovini stečajnog dužnika. Isti su prijavili svoje tražbine i kao vjerovnici drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 27.048.777,54 kuna.

#### **II.4. Podmirenje obveza prema vjerovnicima**

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka od 15.03.2016. godine do 30.11.2018. godine unovčena je stečajna masa u iznosu od 2.896.222,58 kuna i to unovčene su nekretnine na Pagu i Rijeci - Škurinje, naplaćena su potraživanja od dužnikovih dužnika, prodan je dio pokretnina, a ostvaren je i prihod, te priliv sredstava od zakupa s uključenim PDV-om, te kamatama i ostalim primicima u iznosu od 1.177.538,94 kuna. Ukupni priliv sredstava iznosi 4.073.761,52 kune.

Iz unovčenih sredstava podmirena je obveza prema razlučnom vjerovniku Privrednoj banci Zagreb d.d. u iznosu od 1.451.931,57 kuna, te obveze stečajne mase i to troškovi stečajnog postupka u iznosu od 241.418,10 kuna, ostale obveze stečajne mase s uključenim porezom na dodanu vrijednost u iznosu od 1.413.195,37 kuna. Ukupni odliv novčanih sredstava u navedenom razdoblju iznosio je 3.106.545,04 kune.

Analitički prikaz troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase u razdoblju od 15.03.2016. do 30.11.2018. godine sastavni je dio ovog Izvješća (Prilog 4).

Na dan 30.11.2018. godine na transakcijskim računima u Slatinskoj i Zagrebačkoj banci, dužnik ima 967.216,48 kuna.

#### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U SLJEDEĆEM RAZDOBLJU**

Stečajni postupak nad MAGROS d.o.o. traje 33 mjeseca.

U narednom razdoblju namjeravaju se poduzeti sljedeće radnje

- postupiti po odlukama skupštine vjerovnika oko prodaje imovine koja nije opterećena pravom odvojenog namirenja,
- nastaviti sa aktivnostima radi unovčenja nekretnina pred općinskim sudovima u ovršnim postupcima,
- nastaviti postupke oko unovčenja potraživanja od ostalih dužnikovih dužnika,
- započeti aktivnosti oko djelomične isplate vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda.

Stečajni upravitelj  
Zdravko Ružić