

## 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 do 28.07.2020.g.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 02.07.2020. godine razriješen je raniji stečajni upravitelj i imenovana sam stečajnom upraviteljicom.

Nakon preuzimanja dužnosti, proučila sam cjelokupnu dokumentaciju i podnosim izvješće o radnjama koje su se odvijale u stečajnom postupku i izvan njega.

Općinski građanski sud u Zagrebu je dana 01.06.2020.g. donio rješenje o prodaji, poslovni broj Ovr-2920/12, kojim se određuje prodaja **II.** usmenom javnom dražbom nekretnina stečajnog dužnika za dan 28.09.2020. godine upisanih u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu i to kako slijedi:

A) na nekretnini koja je upisana u **zk.ul. 888, k.o. Stenjevec**, kat. čest. 328/1 – ORANICA površine 4728 m<sup>2</sup> za najmanju cijenu od 1.118.473,00 kn,

B) na nekretnini koja je upisana u **zk.ul. 1724, k.o. Stenjevec**, kat. čest. 316/3 – ORANICA, površine 1702 m<sup>2</sup> za najmanju cijenu od 255.639,00 kn,

C) na nekretnini koja je upisana u **zk.ul. 3623, k.o. Stenjevec**, kat. čest. 329/5 – ORANICA, površine 613 čhv, 2203 m<sup>2</sup> za najmanju cijenu od 574.195,50 kn,

D) na nekretnini koja je upisana u **zk.ul. 3156, k.o. Stenjevec**, kat. čest. 335/1- ORANICA KARAŽNIK, površine 1444 m<sup>2</sup> za najmanju cijenu od 717.435,50 kn.

Istog dana je Općinski građanski sud donio i rješenje kojim se određuje prodaja **I.** usmenom javnom dražbom nekretnina stečajnog dužnika za dan 28.09.2020. godine upisanih u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu i to kako slijedi:

E) na nekretnini koja je upisana u **zk.ul. 3397, k.o. Stenjevec**, kat. čest. 326/2- ORANICA KARAŽNIK, površine 2839 m<sup>2</sup> za najmanju cijenu od 787.372,00 kn,

F) na nekretnini koja je upisana u **zk.ul. 36767, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 318/9- ULICA površine 1849 m<sup>2</sup>, i to: Rbr. 3. suvlasnički dio: 192/1849 za najmanju cijenu od 164.666,67 kn.

Na nekretninama od A-E upisano je založno pravo za korist ovrhovoditelja ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d.

Grad Zagreb, Ured za zastupanje, Trg Stjepana Radića 1, temeljem članka 25. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, podnio je u siječnju 2020. godine Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove Grada Zagreba, Sigetje 2, Zagreb, prijedlog za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine radi rekonstrukcije – izgradnje Huzjanove ulice, ulica oznake „C2“ i „E“ i pješačke komunikacije oznake „P1“ u sklopu UPU Dubravica – Karažnik s pripadajućom komunalnom infrastrukturom sljedećih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisanih u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu i to kako slijedi:

1) na nekretnini koja je upisana u **zk.ul. 888, k.o. Stenjevec**, kat. čest. 328/1 – ORANICA površine 4728 m<sup>2</sup> u dijelu 101 m<sup>2</sup>, u dijelu 487 m<sup>2</sup> i u dijelu 357 m<sup>2</sup>, odnosno formirale bi se tri čestice tih površina.

*Spisu prileži Procjembeni elaborat u svrhu osiguranja dokaza od dipl.ing.arh. Sanje Loine Matančević od dana 28.10.2019.g. u kojem stoji da tržišna vrijednost površine 101 m<sup>2</sup> s uključenom naknadom za vanjsko uređenje iznosi 113.500,00 kn, a bez uključene naknade 89.000,00 kn. Za navedenu površinu izrađen je nalaz i mišljenje poljoprivrednog vještaka dipl.ing. Maria Megla u pogledu vrijednosti nasada na iznod od 4,14 kn.*

2) na nekretnini koja je upisana u **zk.ul. 3623, k.o. Stenjevec**, kat. čest.329/5 – ORANICA, površine 613 čhv, 2203 m<sup>2</sup>, u dijelu 25 m<sup>2</sup>, u dijelu 78 m<sup>2</sup>, u dijelu 199 m<sup>2</sup> i dijelu 59 m<sup>2</sup>, odnosno formirale bi se četiri čestice tih površina.

*Spisu prileži Procjembeni elaborat u svrhu osiguranja dokaza od dipl.ing.arh. Sanje Loine Matančević od dana 08.11.2019.g. u kojem stoji da tržišna vrijednost površine 25 m<sup>2</sup> s uključenom naknadom za vanjsko uređenje iznosi 23.000,00 kn, a bez uključene naknade 22.100,00 kn.*

*Dana 23.07.2020.g. stečajna upraviteljica je zaprimila Procjembeni elaborat dipl.ing.građ. Tomislava Trputca u kojem stoji da tržišna vrijednost površine 199 m<sup>2</sup>+59 m<sup>2</sup> iznosi 345.000,00 kn. Također, zaprimljen je nalaz i mišljenje poljoprivrednog vještaka Tomislava Vitkovića u pogledu vrijednosti nasada na iznod od 1.154,34 kn.*

3) na nekretnini koja je upisana u **zk.ul. 3397, k.o. Stenjevec**, kat. čest. 326/2- ORANICA KARAŽNIK, površine 2839 m<sup>2</sup> u dijelu 102 m<sup>2</sup>.

*Dana 23.07.2020.g. stečajna upraviteljica je zaprimila Procjembeni elaborat dipl.ing.građ. Tomislava Trputca u kojem stoji da tržišna vrijednost površine 102 m<sup>2</sup> iznosi 137.000,00 kn. Također, zaprimljen je nalaz i mišljenje poljoprivrednog vještaka Tomislava Vitkovića u pogledu vrijednosti nasada na iznod od 134,64 kn.*

4) na nekretnini koja je upisana u **zk.ul. 8512, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 316/8- ORANICA ukupne površine 31 m<sup>2</sup> u cijelosti.

*Spisu prileži Procjembeni elaborat u svrhu osiguranja dokaza od dipl.ing.arh. Sanje Loine Matančević od dana 31.10.2019.g. u kojem stoji da tržišna vrijednost površine 31 m<sup>2</sup> s uključenom naknadom za vanjsko uređenje iznosi 30.100,00 kn, a bez uključene naknade 27.500,00 kn.*

5) na nekretnini koja je upisana u **zk.ul. 2004, k.o. Stenjevec**, zkč. 329/1- ORANICA KARAŽNIK površine 855 m<sup>2</sup>, površine 163 m<sup>2</sup> i površine 144 m<sup>2</sup>,

*Dana 23.07.2020.g. stečajna upraviteljica je zaprimila Procjembeni elaborat dipl.ing.građ. Tomislava Trputca u kojem stoji da tržišna vrijednost površine 163 m<sup>2</sup>+144 m<sup>2</sup> iznosi 413.000,00 kn. Također, zaprimljen je nalaz i mišljenje poljoprivrednog vještaka Tomislava Vitkovića u pogledu vrijednosti nasada na iznod od 1.615,91 kn.*

6) na nekretnini koja je upisana u **zk.ul. 2005, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 329/2- ORANICA KARAŽNIK površine 2705 m<sup>2</sup>, u dijelu 131 m<sup>2</sup> i dijelu 118 m<sup>2</sup>.

Gradski ured za poljoprivredu i šumarstvo je u listopadu 2018. godine izvijestio je ranijeg stečajnog upravitelja o prijavi građana radi neodržavane zelene površine, te je sukladno članku 4. stavku 6. Zakona o poljoprivrednom zemljištu vlasnik i posjednik dužan poljoprivredno zemljište obrađivati i stoga je stečajni dužnik dužan situaciju sanirati u roku od 10 dana pod prijetnjom provođenja daljnjeg postupka sukladno odredbi članka 90. stavka 5.

Zakona o poljoprivrednom zemljištu. Nadzor je proveden nad sljedećim česticama: kč.br. 266 k.o. Podsused, kč.br. 272/1 k.o. Podsused, kč.br. 273/1 k.o. Podsused, kč.br. 269 k.o. Podsused, kč.br. 265/1 k.o. Podsused, kč.br. 268/1 k.o. Podsused.

Stečajni dužnik je u katastru upisan kao korisnik katastarske čestice broj 272/1 k.o. Podsused, 273/1 k.o. Podsused i kč.br. 269 Podsused, **međutim, zemljišnoknjižno stanje je različito od posjedovnog, odnosno dužnik nije upisan kao vlasnik u zemljišnoj knjizi.**

Katastarska čestica 266 k.o. Podsused odgovara zemljišnoknjižnoj čestici upisanoj u zk.ul. 3623 k.o. Stenjevec, katastarska čestica 265/1 k.o. Podsused odgovara zemljišnoknjižnoj čestici upisanoj u zk.ul. 888 k.o. Stenjevec, a katastarska čestica 268/1 k.o. Podsused odgovara zemljišnoknjižnim česticama upisanim u zk.ul. 2004, 2005 i 2445 k.o. Stenjevec, odnosno pobrojane čestice su u vlasništvu stečajnog dužnika.

Raniji stečajni upravitelj očitovao se na dopise Gradskog ureda za poljoprivredu i šumarstvo na način da je zamolio produljenje roka obzirom da nije u mogućnosti naći osobu koja bi bila spremna sanirati situaciju bez da mu se odmah namire troškovi jer nema sredstava za namirenje u stečajnoj masi.

## 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 m<sup>2</sup>,
- 2) nekretnina upisana u **zk.ul. 1724, k.o. Stenjevec**, kat. čest. 316/3 –ORANICA, površine 1702 m<sup>2</sup>,
- 3) nekretnina upisana u **zk.ul. 3623, k.o. Stenjevec**, kat. čest.329/5 – ORANICA, površine 613 čhv, 2203 m<sup>2</sup>,
- 4) nekretnina upisana u **zk.ul. 3156, k.o Stenjevec**, kat. čest. 335/1- ORANICA KARAŽNIK, površine 1444 m<sup>2</sup>.
- 5) nekretnina upisana u **zk.ul. 3397, k.o. Stenjevec**, kat. čest. 326/2- ORANICA KARAŽNIK, površine 2839 m<sup>2</sup>,
- 6) nekretnina upisana u **zk.ul. 36767, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 318/9- ULICA površine 1849 m<sup>2</sup>, i to: Rbr. 3. suvlasnički dio: 192/1849.

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 m<sup>2</sup>,
- 8) nekretnina upisana u **zk.ul. 2445, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 333/1- ORANICA KARAŽNIK površine 1145 m<sup>2</sup>,
- 9) nekretnina upisana u **zk.ul. 2005, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 329/2- ORANICA KARAŽNIK površine 2705 m<sup>2</sup>.

Na nekretninama od 7-9 upisano je založno pravo za korist **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, 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-ORANICA PERJAVICA površine 464 čhv, 1670 m<sup>2</sup>, i to: Rbr. 3. Suvlasnički dio: 107/1670,

Na nekretnini pod 10) upisano je založno pravo za korist **GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, TRG STJEPANA RADIĆA BR. 1, ZAGREB** temeljem rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-3516/2016 od 03. svibnja 2016.g.

11) nekretnina upisana u **zk.ul. 2400, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 315/1 –ORANICA DUBRAVICA ukupne površine 1360 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>,

13) nekretnina upisana u **zk.ul. 706, k.o. Stenjevec**, zkč br 330/8- ORANICA ukupne površine 783 m<sup>2</sup>, i to Rbr. 7. suvlasnički dio: 10/783,

14) nekretnina upisana u **zk.ul. 8543, k.o Stenjevec**, zkč br. 330/15- ORANICA ukupne površine 225 m<sup>2</sup>,

15) nekretnina upisana u **zk.ul. 3209, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 330/05- ORANICA HUZZANOVA ukupne površine 1411 m<sup>2</sup>, i to Rbr. 14. suvlasnički dio: 10/1411.

Nekretnine od 11-15 slobodne su od tereta.

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom će razdoblju stečajna upraviteljica nastaviti obavještavati tijela pred kojima se vode postupci o promjeni na strani stečajnog upravitelja.

Nadalje, stečajna upraviteljica je kontaktirala stalnog sudskog vještaka dipl.ing.građ. Žarka Željka radi izrade procjene vrijednosti sljedećih nekretnina:

1) nekretnina upisana u **zk.ul. 2004, k.o. Stenjevec**, zkč. 329/1- ORANICA KARAŽNIK površine 855 m<sup>2</sup>,

2) nekretnina upisana u **zk.ul. 2005, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 329/2- ORANICA KARAŽNIK površine 2705 m<sup>2</sup>,

3) nekretnina upisana u **zk.ul. 2445, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 333/1- ORANICA KARAŽNIK površine 1145 m<sup>2</sup>,

4) nekretnina upisana u **zk.ul. 4977, k.o. Gornji Stenjevec**, zkč. br. 772/62-ORANICA PERJAVICA površine 464 čhv, 1670 m<sup>2</sup>, i to: Rbr. 3. Suvlasnički dio: 107/1670,

5) nekretnina upisana u **zk.ul. 2400, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 315/1 –ORANICA DUBRAVICA ukupne površine 1360 m<sup>2</sup>, i to: Rbr. 1. suvlasnički dio  $\frac{1}{4}$ , Rbr. 2. suvlasnički dio  $\frac{3}{4}$ ,

6) nekretnina upisana u **zk.ul. 706, k.o. Stenjevec**, zkč br 330/8- ORANICA ukupne površine 783 m<sup>2</sup>, i to Rbr. 7. suvlasnički dio: 10/783,

7) nekretnina upisana u **zk.ul. 8543, k.o Stenjevec**, zkč br. 330/15- ORANICA ukupne površine 225 m<sup>2</sup>,

8) nekretnina upisana u **zk.ul. 3209, k.o. Stenjevec**, zkč. br. 330/05- ORANICA HUZZANOVA ukupne površine 1411 m<sup>2</sup>, i to Rbr. 14. suvlasnički dio: 10/1411.

Stečajna upraviteljica je dana 23.07.2020. godine zaprimila je ponudu vještaka na iznos od 14.000,00 kn bez PDV-a (17.500,00 kn s PDV-om) s time da će troškovi izrade elaborata biti plaćeni po prodaji nekretnina i plaćanju kupoprodajne cijene.

Predmet vještačenja nije nekretnina upisana u zk.ul. 8512, k.o. Stenjevec, zkč. br. 316/8- ORANICA ukupne površine 31 m<sup>2</sup>, obzirom da će nad istom biti proveden postupak potpunog izvlaštenja.

Također, stečajna upraviteljica će od zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu tražiti brisanje založnog prava upisanog za korist GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, TRG STJEPANA RADIĆA BR. 1, ZAGREB na nekretnini upisanoj u **zk.ul. 4977 k.o. Gornji Stenjevec**, zkč. br. 772/62-ORANICA PERJAVICA površine 464 čhv, 1670 m<sup>2</sup>, i to: Rbr. 3. Suvlasnički dio: 107/1670, obzirom da se radi o upisu izvršenom dana 01.06.2016. godine, odnosno nakon što je podnesen prijedlog za otvaranje stečajnog postupka (30.10.2015. godine) i koje pravo prestaje otvaranjem stečajnog postupka sukladno odredbi članka 168. Stečajnog zakona.

Zagreb, 28.07.2020.g.

Stečajna upraviteljica