

Rijeka, 08. rujna 2026.g.

**TRGOVAČKI SUD
U RIJECI**

Na posl.br.: **St - 5 / 2026**

Stečajni postupak:

Stečajni dužnik: **D.M.G.S. TRADE DESK j.d.o.o.** u stečaju
Rijeka, Kozala 31
OIB 53191605501
MBS 040338848

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA

- u jednom primjerku, e-komunikacijom
- prilog: kao u tekstu

I. Rješenjem naslovnog suda poslovni broj ST-5/2026-5 od 7. siječnja 2026. otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom, a odlukom skupštine vjerovnika s izvještajnog ročišta poslovni broj St-5/2026-25 od 25. ožujka 2026., temeljem odredbe čl. 87. st. 1. Stečajnog zakona (dalje: SZ), za stečajnog upravitelja imenovan je Frane Dobrović, odvjetnik u Rijeci, Ivana Grohovca 2/II.

II. Zaključkom naslovnog suda poslovni broj St-5/2026-39 od 13. srpnja 2026. sazvana je skupština vjerovnika za 14. rujna 2026. u 09:00 sati, pri čemu je pod točkom 2. dnevnoga reda predviđeno donošenje odluke o davanju u zakup stečajne mase (nekretnina i vozila).

Ovo izvješće podnosi se radi upoznavanja vjerovnika s činjeničnim i zemljišnoknjižnim stanjem nekretnina koje ulaze u stečajnu masu, te radi obrazloženja prijedloga stečajnog upravitelja o davanju istih u zakup.

III. Nekretnine o kojima je riječ nalaze se u k.o. Petrinja (322989), a upisane su u zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižnog odjela u Petrinji, i to u tri zemljišnoknjižna uloška kako slijedi:

- u z.k.ul. 12455 k.o. Petrinja upisane su k.č.br. 3734/11 livada Lužnjak površine 183 m², k.č.br. 3735/3 oranica u Resni površine 291 m², k.č.br. 3735/4 oranica u Resni površine 284 m², k.č.br. 3735/5 oranica u Resni površine 216 m², k.č.br. 3735/6 oranica u Resni površine 54 m², k.č.br. 3735/26 zgrada površine 1.350 m², k.č.br. 3735/27 dvorište

Ulica Milana Nemičića površine 439 m² i zgrada Ulica Milana Nemičića površine 92 m², k.č.br. 3735/28 oranica u Resni površine 29 m² te k.č.br. 3737/4 put Lužnjak površine 21 m², sveukupne površine 2.959 m²;

- u z.k.ul. 12379 k.o. Petrinja upisana je k.č.br. 3731/1 Milana Nemičića desni odvojak II, u naravi zgrada (trafostanica) površine 21 m², zgrada (radiona) površine 110 m² i dvorište površine 4.263 m², sveukupne površine 4.394 m²;

- u z.k.ul. 12378 k.o. Petrinja upisane su k.č.br. 3729/1 dvorište Milana Nemičića desni odvojak II površine 37 m² i k.č.br. 3729/2 dvorište Milana Nemičića desni odvojak II površine 66 m², sveukupne površine 103 m².

Ukupna površina svih navedenih nekretnina iznosi 7.456 m², od čega na izgrađeni dio otpada 1.573 m² (zgrada od 1.350 m², zgrada od 92 m², radiona od 110 m² i trafostanica od 21 m²), dok ostatak čine dvorišta, oranice, livada i put.

IV. Radi razumijevanja aktualnoga zemljišnoknjižnog stanja potrebno je izložiti slijed isprava na temelju kojih su provedeni upisi.

Ugovorom o prodaji nekretnina od 12. listopada 2018. i Aneksom istoga ugovora od 18. listopada 2018., ovjerenima kod vršiteljice dužnosti javnoga bilježnika Jasminke Vrba iz Zagreba pod poslovnim brojevima OV-14104/2018 i OV-14575/2018, društvo LIATRIS-JELEN PLAST d.o.o. sa sjedištem u Petrinji, Milana Nemičića 2, Desni odvojak 3, OIB: 13063417744, prodalo je društvu PET A PLAST d.o.o. sa sjedištem u Petrinji, OIB: 76625784441, sve naprijed opisane nekretnine, za ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 2.150.000,00 kuna, s time da je pri sklapanju ugovora isplaćen iznos od 520.000,00 kuna, a preostali iznos od 1.630.000,00 kuna ugovoren je u šest mjesečnih obroka s dospijecima od 30. siječnja 2019. do 30. travnja 2020. godine. Ta je isprava pohranjena u zbirku isprava pod poslovnim brojem Z-16908/2018.

DOKAZ: Ugovor o prodaji nekretnina od 12. listopada 2018. s Aneksom od 18. listopada 2018., pohranjen pod Z-16908/2018

V. Dana 9. veljače 2019. društvo PET A PLAST d.o.o. sklopilo je dva istovrsna pravna posla, i to Ugovor o zajmu i Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva sa stečajnim dužnikom, tada D.M.G.S. TRADE DESK j.d.o.o., na iznos zajma od 532.700,00 kuna, solemniziran kod javnoga bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeke pod poslovnim brojem OV-3750/2019, te istovrstan ugovor s društvom Ma.Di.trading & consulting d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 1, OIB: 15980346858, na iznos zajma od 296.960,00 kuna, solemniziran pod poslovnim brojem OV-3749/2019.

Objema ispravama PET A PLAST d.o.o. je, kao protivnik osiguranja, radi osiguranja tih tražbina prenio na svakoga od predlagatelja osiguranja po 1/2 suvlasničkoga dijela naprijed opisanih nekretnina, uz zabilježbu da je prijenos obavljen radi osiguranja i uz zabranu daljnjega opterećenja.

DOKAZ: Ugovor o zajmu i Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva od 9. veljače 2019. (OV-3750/2019), pohranjen pod Z-1824/2019, te istovrsna isprava od 9. veljače 2019. (OV-3749/2019), pohranjena pod Z-1821/2019

VI. Već dana 28. veljače 2019. ugovorne su strane sporazumno raskinule oba naprijed navedena posla te su sklopile nove isprave pod nazivom Sporazumni raskid i Ugovor o zajmu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva, kojima su ranije tražbine objedinjene s tražbinama s naslova isporučene robe i time povećane. Tako je ispravom sklopljenom s društvom Ma.Di.trading & consulting d.o.o., solemniziranom kod javne bilježnice Ljubice Čaklović iz Zagreba pod poslovnim brojem OV-1950/2019 i pohranjenom pod Z-2723/2019, osigurana tražbina u iznosu od 689.649,26 kuna, dok je istovrsnom ispravom sklopljenom sa stečajnim dužnikom, pohranjenom pod Z-2727/2019, osigurana tražbina u iznosu od 672.890,29 kuna. Na temelju tih isprava provedeni su upisi pod poslovnim brojevima Z-2795/2019 i Z-2796/2019 dana 4. ožujka 2019.

Stečajni upravitelj napominje da isprava pohranjena pod Z-2727/2019, kojom je osigurana tražbina stečajnoga dužnika, nije zatečena u preuzetoj dokumentaciji, zbog čega je zatražen njezin prijepis iz zbirke isprava, a o čemu će vjerovnici biti izviješteni.

DOKAZ: Sporazumni raskid i Ugovor o zajmu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva od 28. veljače 2019. (OV-1950/2019), pohranjen pod Z-2723/2019, zemljišnoknjižni izvadci navedeni u točki III.

VII. Slijedom navedenoga, aktualno zemljišnoknjižno stanje u sva tri zemljišnoknjižna uloška istovjetno je i glasi tako da su suvlasnici svake od nekretnina, svaki u 1/2 dijela, stečajni dužnik D.M.G.S. TRADE DESK j.d.o.o. u stečaju i društvo Ma.Di.trading & consulting d.o.o. iz Rijeke, dok ranija vlasnica PET A PLAST d.o.o. više nije upisana ni u jednom od uložaka. U vlastovnici je uz suvlasnički dio stečajnoga dužnika upisana i zabilježba otvaranja stečajnoga postupka pod poslovnim brojem Z-138/2026 od 7. siječnja 2026.

Bitno je istaknuti da vlasništvo stečajnoga dužnika nije puno vlasništvo, nego vlasništvo stečeno radi osiguranja novčane tražbine (fiducija), što je u zemljišnim knjigama i izrijekom zabilježeno. Stečajni dužnik je, dakle, u tom odnosu predlagatelj osiguranja, odnosno vjerovnik čija je tražbina osigurana prijenosom prava vlasništva.

DOKAZ: zemljišnoknjižni izvadci navedeni u točki III.

VIII. Nekretnine su opterećene brojnim teretima, od kojih se za odlučivanje vjerovnika izdvajaju sljedeći.

U z.k.ul. 12378 i 12379 k.o. Petrinja, i to na cijelim nekretninama, a ne samo na pojedinom suvlasničkom dijelu, upisano je pod poslovnim brojem Z-3348/2017 založno pravo u iznosu od 465.000,00 EUR u korist Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223473, na temelju Ugovora o dugoročnom investicijskom kreditu od 24. veljače 2017., a u prvenstvenom redu Z-3303/2017. Taj je teret, dakle, stariji od fiducijarnih prijenosa iz 2019. godine.

Nadalje, u korist Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, upisana su založna prava radi osiguranja tražbina s naslova trošarine na energente, i to na suvlasničkom dijelu stečajnoga dužnika u iznosu od 108.253.498,48 EUR (rješenje Općinskog suda u Sisku poslovni broj Ovr-787/2023, upis Z-2444/2024), a na suvlasničkom dijelu društva Ma.Di.trading & consulting d.o.o. u iznosu od 108.756.664,21 EUR (rješenje poslovni broj Ovr-750/2023, upis Z-18375/2024), te daljnja založna prava u iznosima od 50.670,14 EUR, 86.594,77 EUR i 495.357,34 EUR.

Uz navedeno upisane su i zabilježbe zabrane opterećenja nekretnina prenesenih radi osiguranja pod Z-2795/2019 i Z-2796/2019, zabilježba pokretanja postupka osiguranja iz čl. 84.a Zakona o zemljišnim knjigama pod Z-4664/2018 te niz zabilježbi ovrha i ovršivosti tražbina.

DOKAZ: zemljišnoknjižni izvadci navedeni u točki III.

IX. Iz izloženoga proizlaze tri okolnosti koje bitno određuju mogućnosti raspolaganja nekretninama.

Prvo, stečajni dužnik je suvlasnik u 1/2 dijela, pa nekretninama ne raspolaže samostalno. Kako suvlasnički dijelovi iznose po 1/2, ni jedan suvlasnik nema većinu suvlasničkih dijelova.

Drugo, vlasništvo je stečeno radi osiguranja, pa je člankom 10. stavkom 1. oba Sporazuma protivniku osiguranja PET A PLAST d.o.o. bilo pridržano ovlaštenje nastaviti koristiti nekretnine. To ovlaštenje ne isključuje ovlast stečajnoga upravitelja na preuzimanje nekretnina u posjed sukladno čl. 216. SZ-a, tim više što nekretnine faktično nitko ne koristi, no na tu okolnost stečajni upravitelj skreće pozornost vjerovnicima.

Treće, na suvlasničkom dijelu stečajnoga dužnika upisana su razlučna prava Republike Hrvatske u iznosima koji višestruko nadmašuju svaku realno ostvarivu vrijednost nekretnina, zbog čega se prihod od unovčenja nekretnina realno ne može očekivati kao izvor namirenja stečajnih vjerovnika.

Time dodatno na značenju dobiva rješenje kojim bi se iz nekretnina ostvarivao redovit prihod, a istodobno spriječilo daljnje propadanje i troškovi čuvanja.

X. Tijekom ljeta 2026. godine stečajni upravitelj otputovao je u Petrinju i preuzeo nekretnine u posjed u smislu odredbe čl. 216. st. 1. SZ-a. Zatečeno je da je na objektima brave i lokote postavila nepoznata treća osoba, zbog čega je angažiran bravar te su sve brave i lokoti zamijenjeni, a stečajni upravitelj je time uspostavio isključiv i neposredan posjed nad nekretninama. Znatnu pomoć pri preuzimanju posjeda, utvrđivanju opsega nekretnina i pristupu objektima pružila je ranija zakonska zastupnica stečajnoga dužnika Gordana Dobrijević.

XI. Prilikom preuzimanja posjeda stečajni upravitelj utvrdio je faktično stanje nekretnina, koje je nepovoljno. Nekretnine su zapuštene i prazne, objekti se ne koriste, a u njima i na okolnom zemljištu nalazi se veća količina otpada. Priključak električne energije nije u funkciji, pa objekti nemaju struje. Prilaz nekretninama je otežan i ne omogućuje pristup kamionima i tegljačima s poluprikolicama, što bitno sužava krug mogućih korisnika i izravno umanjuje tržišnu vrijednost i zakupninu koja se za nekretnine može postići.

XII. Za zakup nekretnina interes je iskazalo susjedno trgovačko društvo NIL Ž d.o.o., koje graniči s predmetnim nekretninama i koje ima riješen pristup svojim zemljištem, zbog čega za njega nedostatak prilaza ne predstavlja prepreku. To društvo ponudilo je mjesečnu zakupninu u rasponu od 800,00 EUR do 1.000,00 EUR.

Stečajni upravitelj smatra da je ponuđeni iznos prenizak i da ne odgovara ni površini nekretnina od 7.456 m², ni izgrađenosti od 1.573 m², ni okolnosti da je zakupnik jedini subjekt kojemu položaj predmetnih nekretnina donosi izravnu korist zaokruživanjem vlastitoga posjeda. Stečajni upravitelj ocjenjuje primjerenom mjesečnu zakupninu u rasponu od 2.000,00 EUR do 2.500,00 EUR te predlaže da se u zakupni odnos uđe ako se postigne zakupnina u tom rasponu.

XIII. Za davanje nekretnina u zakup govore sljedeći razlozi. Nekretnine su prazne i izložene daljnjem propadanju, otuđenju pokretnina i neovlaštenom ulasku trećih osoba, što se već i pokazalo postavljanjem brava od strane nepoznate osobe. Stečajna masa nema prihoda, a čuvanje, osiguranje i održavanje nekretnina stvara troškove koji terete masu. Zakupom bi se osigurao redovit mjesečni prihod, teret čuvanja i tekućega održavanja prenio na zakupnika, a nekretnine bi se održavale u stanju koje ne umanjuje njihovu vrijednost do unovčenja.

XIV. Ako skupština vjerovnika prihvati prijedlog, stečajni upravitelj predlaže da se zakupni odnos zasnuje uz sljedeće uvjete: da se ugovor sklopi na određeno vrijeme do trenutka prodaje u stečajnom postupku; da zakupnik uz zakupninu snosi sve režijske troškove, javna davanja koja terete korištenje te troškove tekućega održavanja i čuvanja; da se zakupnina plaća unaprijed, uz polog u visini dviju mjesečnih zakupnina; da je podzakup isključen; te da zakupnik nema pravo na naknadu ulaganja izvršenih bez prethodne pisane suglasnosti stečajnoga upravitelja.

XV. Konačno, stečajni upravitelj izvješćuje vjerovnike da je rješenjem naslovnoga suda poslovni broj ST-5/2026-40 od 15. srpnja 2026. ranijoj zakonskoj zastupnici stečajnoga dužnika naloženo predati stečajnom upravitelju osobno vozilo marke BMW serija 3, 320 D, godina proizvodnje 2017., registarske oznake RI 4568E, broj šasijske WBA8C9103JA375189, sa svim ključevima, ispravama i pripadacima. O statusu predaje toga vozila i o mogućnostima njegova davanja u zakup odnosno unovčenja stečajni upravitelj će se očitovati usmeno na skupštini vjerovnika.

XVI. Zaključno, stečajni upravitelj navodi kako od strane ranije zakonske zastupnice ima nedokumentirana saznanja da je zapravo stečajni dužnik "stvarni" vlasnik u 1/1 dijela svih prednje navedenih nekretnina, odnosno da je upis Ma.Di.trading & consulting d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 1, OIB: 15980346858 fiktivne naravi. U kontekstu navedenog stečajni upravitelj predlaže pokretanje postupaka, sve sa ciljem da stečajni dužnik dođe upisan kao punopravni a ne fiducijarni vlasnik svih opisanih nekretnina.

XVII. Slijedom svega navedenoga, stečajni upravitelj predlaže skupštini vjerovnika dadonese

O D L U K U

I. Prihvaća se prijedlog stečajnoga upravitelja te se odobrava davanje u zakup nekretnina upisanih u z.k.ul. 12455, z.k.ul. 12379 i z.k.ul. 12378, sve k.o. Petrinja, u dijelu koji pripada stečajnom dužniku D.M.G.S. TRADE DESK jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge u stečaju sa sjedištem u Rijeci, Kozala 31, OIB: 53191605501, MBS: 040338848.

II. Zakup se odobrava uz mjesečnu zakupninu koja ne može biti niža od 2.000,00 EUR, na vrijeme do unovčenja u stečajnom postupku.

III. Ovlašćuje se stečajni upravitelj da s najpovoljnijim ponuditeljem sklopi ugovor o zakupu pod uvjetima iz točke II. ove odluke.

IV. Ovlašćuje se stečajni upravitelj da angažira punomoćnika te da pokrene potrebne postupke radi upisa punopravnog prava vlasništva nad 1/1 dijela nekretnina u k.o. Petrinja.

Stečajni upravitelj
Frane Dobrović, odvjetnik