

## **Obrazac 20.**

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

Nadležni trgovački sud : Zagreb

Poslovni broj spisa: St-24/10

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

**KAŠTELA KUPOVNI CENTAR d.o.o.- u stečaju**, Zagreb, Radnička cesta 80,

OIB: 84223925779

#### **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U TROMJESEČNOM RAZDOBLJU OD 25.04.2019. GODINE DO 25.07.2019.**

#### **UVOD**

- U proteklom periodu od zadnjeg izvješća izradili smo i predali na Poreznu upravu, statistiku i javnu objavu Godišnja financijska izvješća s bilancom i računom dobiti i gubitka, PD obrasce i bilješke sukladno zakonskim rokovima

Parnice:

##### **1. Ante Ramadan c/a Nordea Bank Finland PLC P-975/2016**

Uvidom u e-oglasnu ploču utvrdili smo da je donesena presuda u korist tužitelja Ante Ramadana, kojom se utvrđuje da su bez pravnog učinka prema stečajnoj masi stečajnog dužnika Kaštela kupovni centar d.o.o. u stečaju, Ugovor o jamstvu od 17. travnja 2009. Godine sklopljen između Kaštela kupovnog centra d.o.o. kao jamca kao i sporazum o zasnivanju založnih prava na nekretninama sklopljen 14. svibnja 2009. Godine, te se nalaže zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Splitu, Stalnoj službi u Kaštel Lukšiću, po pravomoćnosti presude provesti upis brisanja uknjižbe založnog prava u korist Nordea Bank Finland PLC i Nordea Bank Norge ASA.

Ukoliko ova presuda postane pravomoćna ista će bitno utjecati na namirenje vjerovnika.

##### **2. Ovršni predmet Ovr-867/14 i Ovr-5940/09**

Stanje u ovom ovršnom predmetu je nepromjenjeno.

Zaključkom Općinskog suda u Splitu u predmetu OVR-867/14 ovrhovoditelja Nordea Bank Finland od 27. srpnja 2015. godine utvrđena je vrijednost nekretnine stečajnog dužnika-ovršenika, u Kaštel Sućurcu, ukupne površine 75.258,75 m<sup>2</sup> u iznosu od 84.666.093,75 kuna. Na prvoj javnoj dražbi zakazanoj za dan 28. listopada 2015. godine nekretnine nisu prodane. Zakazano je drugo dražbeno ročište za dan 14. prosinac 2015. godine. Općinski sud u Splitu u predmetu Ovr-867/14 donio je rješenje kojim odgađa drugo dražbeno ročište iz razloga što je odlučeno da spis Ovr-867/14 pripoji spisu Ovr-5940/09.

Do danas sud u tom predmetu nije poduzeo nikakve daljnje radnje.

### 3. Ante Ramadan c/a Kaštel Kupovni Centar d.o.o. u stečaju pobijanje pravnih radnji

Općinski sud u Splitu rješenjem od 22.prosinca 2015. godine u predmetu P-4554/10 u pravnoj stvari tužitelja Ramadan Ante protiv Kaštela Kupovni Centar d.o.o. i Nordea Bank Finland PLC radi pobijanja pravnih radnji dužnika na štetu vjerovnika odlučio je da se nastavlja pranični postupak u toj pravnoj stvari i da će se postupak nastaviti pod novim poslovnim brojem, a da rokovi koji su zbog prekida prestali teći počinju teći iznova nakon dostavljanja rješenja o nastavljanju postupka.

Dana 16. travnja 2018. godine održano je ročište u predmetu Ante Ramadan c/a Kaštel Kupovni Centar d.o.o. u stečaju koji se vodi pod novim brojem P-595/16 (ranije P-4554/10) pred Općinskim sudom u Splitu. Na ročištu je zaključena glavna rasprava i određeno ročište za objavu i uručenje presude za dan 30. svibnja 2018. godine.

Dana 30. Svibnja 2018. godine Općinski sud u Splitu donio je presudu kojom se utvrđuje da Ugovor o jamstvu sklopljen između Kaštela kupovni centar d.o.o. i Nordea bank Finland PLC i Sporazum o zasnivanju založnih prava na nekretninama bez pravnog učinka prema tužitelju do iznosa od 5.044.859,18 kuna uvećano za zateznu kamatu te se nalaže zemljišnoknjižnom odjelu da po pravomoćnosti presude zabilježi presudu radi pobijanja pravnih radnji dužnika na štetu vjerovnika u odnosu na tužitelja. Isto tako dužnici su solidarno dužni naknaditi tužitelju trošak u iznosu od 339.737,50 kuna.

Dana 18. lipnja 2018. godine smo podnijeli žalbu protiv prvostupanjske presude u cijelosti, iz svih zakonom predviđenih razloga.

### 4. Jadran nekretnine d.o.o. u stečaju c/a Kaštela kupovni centar d.o.o. u stečaju i dr.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj P-1665/12 od 17. siječnja 2017. godine sud je utvrdio prekid postupka u pravnoj stvari tužitelja Jadran nekretnine d.o.o. u stečaju protiv tuženika Kaštela kupovni centar d.o.o. u stečaju i dr. radi pobijanja pravnih radnji dužnika na štetu vjerovnika iz razloga što je nad tuženikom otvoren i istovremeno zaključen stečajni postupak te je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-16/29194-1 brisan iz sudskog registra. Sud je istim rješenjem otkazao ročište koje je bilo zakazano za dan 22. veljače 2017. godine.

### 5. Zakup zemljišnih čestica

U zakupu su od 01. 04. 2017. godine kat.čest. 3740/1, kat. čest. 3740/2, kat. čest. 3740/3, kat. čest. 3740/4 katastarske općina Kaštel Sućurac. Navedene čestice su zakupljene za potrebe korištenja postojećih reklamnih panoa na vrijeme od 6 mjeseci za iznos od 1.000,00 kuna mjesečno plus PDV.

U zakupu su od 30. svibnja 2017. godine kat.čest. 3775/1 i kat.čest. 3779 katastarske općine Kaštel Sućurac. Navedene čestice zakupljene su na vrijeme od 6 mjeseci za iznos od 3.000,00 kuna mjesečno plus PDV, u svhu obavljanja registrirane djelatnosti zakupnika.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### 1. Stečajnu masu čini zemljište :

- kat.čest. 4715, opisana kao: „straža, vinograd”, upisana u zk.ul. 73 k.o. Kaštel Sućurac, površine 3.103 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4721, opisana kao: „donja straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 129 k.o. Kaštel Sućurac, površine 843 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4720, opisana kao: „straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 128 k.o. Kaštel Sućurac, površine 430 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4719, opisana kao: „straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 127 k.o. Kaštel Sućurac, površine 500 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4718, opisana kao: „straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 126 k.o. Kaštel Sućurac, površine 2.755 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4717, opisana kao: „straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 125 k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.735 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4740, opisana kao: „straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 83 k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.241m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4742, opisana kao: „straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 85 k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.339 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4782, opisana kao: „straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 131 k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.358 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4743, opisana kao: „straža, maslinjak”, upisana u zk. ul. 84 k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.793 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4737, opisana kao: „straža, maslinjak, voćarska kuća”, upisana u zk. ul. 130 k.o. Kaštel Sućurac, površine 1782 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4736, opisana kao: „straža, maslinjak”, upisana u zk. ul. 136 k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.468 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4735, opisana kao: „straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 116 k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.744 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4784, opisana kao: „straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 133 k.o. Kaštel Sućurac, površine 2.312 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4787, opisana kao: „straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 134 k.o. Kaštel Sućurac, površine 3.329 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4783, opisana kao: „straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 132 k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.286 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4781, opisana kao: „straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 75 k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.676 m<sup>2</sup>,

- kat.čest. 4767, opisana kao: „straža, dvorišna zgrada, maslinjak”, upisana u zk. ul. 121 k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.765 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4768, opisana kao: „straža, vinograd”, upisana u zk. ul. 120 k.o. Kaštel Sućurac, površine 842 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4769, opisana kao: „straža, vinograd”, upisana u zk. ul. 119 k.o. Kaštel Sućurac, površine 824 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4763, opisana kao: „vela straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 123 k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.632 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4772, opisana kao: „straža, vinograd”, upisana u zk. ul. 122 k.o. Kaštel Sućurac, površine 2.031 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4762, opisana kao: „straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 118 k.o. Kaštel Sućurac, površine 5.383 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4760, opisana kao: „donji miljevčić, vinograd”, upisana u zk. ul. 820 k.o. Kaštel Sućurac, površine 2.890 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4757, opisana kao: „miljevčić, pašnjak”, upisana u zk. ul. 114 k.o. Kaštel Sućurac, površine 934 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4726, opisana kao: „straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 135 k.o. Kaštel Sućurac, površine 956 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4741, opisana kao: „straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 76 k.o. Kaštel Sućurac, površine 204 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4716, opisana kao: „straža, pašnjak”, upisana u zk. ul. 819 k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.925 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4799, opisana kao: „miljevčić, pašnjak”, upisana u zk. ul. 115 k.o. Kaštel Sućurac, površine 502 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4800, opisana kao: „miljevčić, pašnjak”, upisana u zk. ul. 124 k.o. Kaštel Sućurac, površine 572 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4773, opisana kao: „miljevčić, dvorišta, kuća, upisana u zk. ul. 79 k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.372 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4793, opisana kao: „miljevčić, pašnjak”, upisana u zk. ul. 78 k.o. Kaštel Sućurac, površine 666 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4775, opisana kao: „miljevčić, put”, upisana u zk. ul. 80 k.o. Kaštel Sućurac, površine 95 m<sup>2</sup>,
- $\frac{3}{4}$  idealnog dijela kat.čest. 3678, opisana kao: „oranica”, k.o. Kaštel Sućurac, površine 4.793 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 3756, opisana kao: „oranica”, k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.840 m<sup>2</sup>,
- 1464/1927 idealnog dijela kat.čest. 3754, opisana kao: „oranica”, k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.927 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4761, opisana kao: „vinograd”, k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.938 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 3745/1, opisana kao: „oranica i vinograd”, k.o. Kaštel Sućurac, ukupne površine 3.028 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 3746, opisana kao: „oranica”, k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.426 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4760, opisana kao: „vinograd”, k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.960 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 3766/2, opisana kao: „vinograd”, k.o. Kaštel Sućurac, površine 148 m<sup>2</sup>,

- kat.čest. 3740/4, opisana kao: „pašnjak”, k.o. Kaštel Sućurac, površine 967 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 3740/3, opisana kao: „pašnjak”, k.o. Kaštel Sućurac, površine 967 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 3740/2, opisana kao: „pašnjak”, k.o. Kaštel Sućurac, površine 967 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 3740/1, opisana kao: „put”, k.o. Kaštel Sućurac, površine 300 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 3721/2, opisana kao: „oronica”, k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.183 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 4774, opisana kao: „pašnjak”, k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.032 m<sup>2</sup>,
- 513/1029 idealnog dijela kat.čest. 3743, opisana kao: „pašnjak”, k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.029 m<sup>2</sup>,
- 1110/1331 idealnog dijela kat.čest. 3775/1, opisana kao: „oronica”, k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.331 m<sup>2</sup>,
- kat.čest. 3779, opisana kao: „oronica”, k.o. Kaštel Sućurac, površine 1.552 m<sup>2</sup>,

a sveukupna površina svih predmetnih kat.čest.zem. iznosi 75.258,75m<sup>2</sup>, te je procijenjena na vrijednost od 84.666.093,75 kuna.

2. Do sada nije došlo do unovčenja imovine jer predmetno zemljište predstavlja jednu imovinu, a prodaje se u ovršnom postupku.
3. Na zemljištu je zasnovano razlučno pravo u korist Nordea Bank Finland PLC Aleksanterinkatu 36 B Fi-00100, Nordea, Helsinki, Finska.
4. Izlučnih prava nije bilo.
5. Potraživanja:
  - Potraživanja u iznosu od 1.866.532,12 kuna od tvrtke Primošten-Panorama d.o.o.- u stečaju pod brojem St-22/10. (potraživanja prijavljena u stečajnu masu)
  - Potraživanja od tvrtke Grebaštica Panorama d.o.o. u stečaju u iznosu od 204.398,32 kuna pod brojem St-1462/17 utvrđenim u tražbinama drugog višeg isplatnog reda, pod rednim brojem 2.
  - Potraživanja od tvrtke Cavtat Panorama d.o.o. – u stečaju pod brojem St-68/2015 u iznosu od 50.000,00 kuna (potraživanja prijavljena u stečajnu masu)

Nastavno tome dajemo pregled priljeva i odljeva sredstava sa žiro-računa stečajnog dužnika u razdoblju od 25.04.2019. godine do 25.07.2019.godine.

<b>STANJE NA DAN 25.04.2019.</b>		
<b>1</b>	<b>GODINE</b>	<b>58.884,33</b>
	žiro račun	58.261,82
	blagajna	622,51
	<b>PRILJEV</b>	
<b>2.</b>	<b>SREDSTAVA</b>	<b>11.250,14</b>
	HPB-kamate	0,14
	Priliv od povrata PDV-	
	a	0,00
	Povrat više uplaćenog poreza	
	na dobitak prije stečaja	0,00
	Priliv od kupaca-najam	11.250,00
<b>3.</b>	<b>KONTROLNI ZBROJ</b>	
	<b>(1+2)</b>	<b>70.134,47</b>

<b>4.</b>	<b>ODLJEV SREDSTAVA</b>	<b>4.648,90</b>
	sudski troškovi i biljezi	0,00
	troškovi	
	poštarine	200,00
	troškovi odvjetnički i javnobilježnički	0,00
	troškovi osiguranja imovine i steč.upravitelja	0,00
	troškovi FINE	96,10
	troškovi vođenja knjigovodstva	0,00
	materijalni troškovi	778,50
	administrativni troškovi	0,00
	Sudske pristojbe P- 812/11	0,00
	troškovi javne objave PDV,	0,00
	članarine tz	3.574,30
<b>5.</b>	<b>STANJE NA DAN 25.07.2019.GODINE</b>	<b>65.485,57</b>
	žiro račun	64.763,06
	blagajna	722,51
<b>6.</b>	<b>KONTROLNI ZBROJ (4+5)</b>	<b>70.134,47</b>

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

Imovina dužnika nije unovčena isključivo iz razloga duljine trajanja ovršnog postupka koji se vodi pred Općinskim sudom u Splitu, kao i zbog tužbi za pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika koje su pokrenuli vjerovnici.

Mjesto i datum  
Zagreb, 25.07.2019.

Stečajni upravitelj  
Davorka Huljev