

**Obrazac 20**  
**ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Dubrovniku  
Poslovni broj spisa: St-79/2019  
Dužnik: KAŠTELANSKA RIVIJERA d.d. u stečaju, Kaštel Stari, Obala kralja Tomislava 82, MBS: 060036949, OIB: 60917566677, zastupana po stečajnom upravitelju Stjepanu Lović, Zagreb, Radnička cesta 52, OIB: 25964288839

1x

**I. RAČUN PRIHODA I RASHODA**

(za razdoblje od 27.06.2018. godine do 30.12.2021. godine)

I.1. Pregled svih prihoda tijekom stečajnog postupka

R. B.	Pojedinačne stavke prihoda u stečajnom postupku	
1.	Prihodi s osnova kamate	464,05 kn
2.	Prihodi s osnova naplate zakupnina	302.010,59 kn
3.	Prihodi s osnova unovčenja nekretnina	627.500,00 kn
4.	Prihodi s osnova unovčenja nekretnina opterećenih razlučnim pravom	32.675.800,00 kn
5.	Uplata s osnova depozita u HPB d.d.	152.331,31 kn
<b>Ukupno:</b>		<b>33.758.105,95 kn</b>

I.2. Pregled svih podmirenih rashoda stečajnog postupka

R. B.	Pojedinačne stavke rashoda u stečajnom postupku	
1.	Troškovi PDV-a	42.636,06 kn
2.	Troškovi procjene	29.462,50 kn
3.	Troškovi knjigovodstva	28.000,00 kn
4.	Troškovi komunalne i naknade za uređenje voda	284.990,36 kn
5.	Troškovi javnog bilježnika	875,00 kn
6.	Troškovi otvaranja i vođenja računa	4.479,14 kn

7.	Materijalni troškovi stečajnog postupka (poštarina, biljezi, pečat)	1.087,24 kn
8.	Troškovi FINA-e	3.430,56 kn
9.	Troškovi SKDD-a	45.537,04 kn
10.	Troškovi uređenja terena	45.818,40 kn
11.	Troškovi HEP-a	1.297,83 kn
<b>Ukupno:</b>		<b>487.614,13 kn</b>

Namiren razlučni vjerovnik	31.605.928,19 kn
I. djelomična dioba	900.000,00 kn
Razlika prihoda i rashoda	764.563,63 kn

<b>Isplatiti će se kod završne diobe</b>	<b>65.876,00 kn</b>
--	---------------------

**Rezervacija za buduće predvidive troškove stečajnog postupka u trajanju od 6 mjeseci**

Troškovi knjigovodstva	4.200,00 kn
Troškove vođenja i zatvaranja računa	2.500,00 kn
Troškovi javne objave i poštarine	452,47 kn
Troškovi SKDD-a	7.265,16 kn
Rezervacija za troškove putnih naloga za neisplaćene dospjele i buduće putne troškove	4.128,00 kn
Rezervacija za troškove putnih naloga za završno ročište	514,00 kn
Ostali troškovi stečajnog postupka	378,00 kn
Paušalna pristojba temeljem Tarife sudskih pristojbi Zakona o sudskih pristojbama, tar.br. 24.	2.000,00 kn
Troškovi nagrade stečajnom upravitelju	677.250,00 kn
<b>Ukupno:</b>	<b>698.687,63 kn</b>

## **II. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOGA UPRAVITELJA**

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku od dana 27. lipnja 2018. godine pod poslovnim brojem St-997/2016 otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom KAŠTELANSKA RIVIJERA d.d. u stečaju, Obala kralja Tomislava 82, Kaštel Stari, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda Splitu - stalna služba u Dubrovniku pod OIB:

60917566677 (u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik). Istim Rješenjem sam imenovan stečajnim upraviteljem Stečajnog dužnika.

## **I. Poduzete radnje**

**Žigovi.** Napravljen jedan novi žig stečajnog dužnika s dodanim prefiksom «u stečaju».

**Žiro računi.** Otvoreni su žiro računi u PARTNER BANCII d.d. i to: (a) IBAN: HR1524080021100051256, te račun za posebne namjene radi isplate radnicima po rješenju Agencije za zaštitu potraživanja radnika u stečajnom postupku, broj računa IBAN HR3924080021300003714, a koji je zatvoren nakon isplate radnicima. Međutim, tijekom ovog stečajnog postupka, a radi sigurnosti sredstava koja se nalaze na računu stečajnog dužnika za koja se u tom trenutku nisu ostvarili uvjeti za diobu, otvoren je račun u Zagrebačkoj banci d.d., broj računa IBAN: HR5823600001102905622 na koji su prebačena sredstava, te je zatvoren račun broj IBAN: HR1524080021100051256 u Partner banci d.d.

**Računovodstveni poslovi.** Sa stručnim knjigovodstvenim uredom sklopljen je ugovor o vođenju poslovnih knjiga, te su istima povjereni poslovi sređivanja knjigovodstvene dokumentacije, izrade početne stečajne bilance s tim da je ista izrađena prema podacima dostavljenim iz završne bilance, kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova Stečajnog dužnika. Dužnik je u mjesečnom sustavu obračuna PDV-a. Do zaključenja stečajnog postupka knjigovodstveni ured će obavljati financijske i knjigovodstvene poslove te predavati mjesečna izvješća, a nakon zaključenja stečajnog postupka izradit će i predati završni račun.

**Ovjera potpisa.** Ovjerio sam i pohranio potpis u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu - stalna služba u Dubrovniku, sada Trgovački sud u Dubrovniku.

**Dokumentacija.** Predana poslovna dokumentacija stečajnog dužnika koja se nalazila u prostoru društva Alkimos d.o.o. se odnosila na tražbine radnika koje su priznate u stečajnom postupku, sporove, ugovore o zakupu te nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika. Bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika g. Kristijan Gelo je dao izjavu da je to jedina preostala dokumentacija koja nije uništena tijekom godina prije otvaranja stečajnog postupka.

**Promjene pri nadležnim tijelima.** U svezi činjenice otvaranja stečajnog postupka izvršene su odgovarajuće promjene i ishoda obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta kod Državnog zavoda za statistiku, te su dane odgovarajuće obavijesti Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje i Hrvatskom zavodu za zdravstveno osiguranje.

**Otkazivanje ugovora o radu.** Kako je Stečajni dužnik u trenutku otvaranja stečajnog postupka imao sklopljen ugovor o radu s ukupno 1 radnikom, sukladno odredbi čl. 191. Stečajnog zakona isti je otkazan s otkaznim rokom od mjesec dana. Nakon isteka navedenog otkaznog roka izvršena je odjava kod HZMO i HZZO, te je radniku poslana dokumentacija o odjavi. Sastavljen je i popis tražbina svih radnika, u bruto i neto iznosu, te su radnicima poslane obavijesti s uputama kako prijaviti tražbinu Agenciji za zaštitu potraživanja radnika u stečaju. U priznatim tražbinama radnika nalazili su se troškovi plaća sukladno članku 155. Stečajnog zakona. Agencija za osiguranje radničkih tražbina izvršila je isplatu ukupnog iznosa od 19.858,16 kn, a koji su se odnosili na isplatu neto plaće, doprinosa na plaću i doprinosa iz plaće, kao i na dio

otpremnine za radnika Miroslava Delić, te je stupila na njegovo mjesto u tablici I. višeg isplatnog reda u predmetnom iznosu.

**Povjerenstvo za popis predmeta stečajne mase te procjena vrijednosti.** Sukladno odredbi čl. 89. Stečajnog zakona utvrđeno je početno stanje imovine stečajnog dužnika te je utvrđena i tržišna vrijednost imovine od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

**Ugovori o zakupu:** Stečajni dužnik je u trenutku otvaranja stečajnog postupka imao zaključena tri ugovora o zakupu i to:

**Ugovor o zakupu broj U-KR 004 11** od dana 31. 08. 2011., zaključen sa društvom TELE2 d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 269d, OIB: 70133616033 kao zakupoprimcem, temeljem kojeg je Stečajni dužnik dao u zakup prostor za postavljanje, djelovanje i održavanje bazne stanice mobilne telekomunikacijske mreže sa godišnjom zakupninom u iznosu od 6.000,00 eur u protuvrijednosti hrvatskih kuna po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, plativo unaprijed za pola godine zakupa. Na predmetni iznos se obračunavao PDV. Ugovor o zakupu je zaključen na godinu dana, s tim da se svake godine automatski obnavljao ukoliko stranka koja ne želi obnoviti ovaj ugovor o tome ne izvjesti drugu stranu pisanim putem najmanje jedan mjesec prije isteka ugovorenog roka trajanja. Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 01.10.2018. godine da se izvrši izmjena ugovora o zakupu na način da zakupni odnos ostaje pod istim uvjetima, ali najdulje do prodaje zakupljene nekretnine, provedeni su pregovori s društvom TELE2 d.o.o. te je dana 04. siječnja 2019. godine potpisan Anex Ugovora o zakupu sa izmijenjenim uvjetima. Sve obveze nastale temeljem zakupa namirene su u cijelosti.

**Ugovor o zakupu broj S 4555 A/07** od dana 24. 01. 2017., zaključen sa društvom VIPnet d.o.o., Zagreb, Vrtni put 1, kao zakupoprimcem, temeljem kojeg je Stečajni dužnik dao u zakup dio objekta hotela Palace sve potrebne prilaze, koridore i prolaze, postavljanje instalacija i cijevi za postavljanje, djelovanje, održavanje bazne stanice mobilne telekomunikacijske mreže sa tromjesečnom zakupninom u iznosu od 1.200,00 eur u protuvrijednosti hrvatskih kuna po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, plativo unaprijed do prvog dana u tromjesečju. Na predmetni iznos se obračunavao PDV. Ugovor o zakupu je bio zaključen na deset godina, počevši od datuma potpisivanja ugovora dana 27.01.2017.g. i istjecao je u ponoć posljednjeg dana prvotnog roka trajanja Ugovora. Zakupnik je prema ugovoru imao pravo produžiti ovaj ugovor pet puta, na dodatno razdoblje od 5 godina. Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 01.10.2018. godine da se izvrši izmjena ugovora o zakupu na način da zakupni odnos ostaje pod istim uvjetima, ali najdulje do prodaje zakupljene nekretnine, provedeni su pregovori s društvom A1 Hrvatska d.o.o. te je dana 07. siječnja 2019. godine potpisan Anex Ugovora o zakupu sa izmijenjenim uvjetima. Sve obveze nastale temeljem zakupa namirene su u cijelosti.

**Ugovor o zakupu broj U-KR 001/2018** od dana 18. 04. 2018., zaključen sa društvom Spectre d.o.o., Ulica Sela 57, 21212 Kaštel Sućurac, OIB: 89244780946, kao zakupoprimcem, temeljem kojeg je stečajni dužnik dao u zakup k.č.br. 372, k.o. Kaštel Stari, evidentiranu kao plato, gdje je zakupoprimac obavljao ugostiteljske poslove posluživanja brze prehrane. Budući se nekretnina nalazila u derutnom stanju zakupoprimac se obvezao izvršiti ulaganje u objekt o vlastitom trošku, a zakupnina je dogovorena u iznosu od 1.100,00 kuna, plativo za 1 godinu zakupa na kraju svake kalendarske godine. Na predmetni iznos se obračunavao PDV. Ugovor je zaključen na 3 godine, a u slučaju da bi zakupodavac zatražio raskid ugovora prije isteka

ugovornog roka, zakupoprimac ima pravo na iznos od 100.000,00 eura plativo u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a. Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 01.10.2018. godine potpisan je Anex ugovoru o zakupu u kojem je dogovoreno da zakupni odnos ostaje najdulje do prodaje zakupljene nekretnine, te je izmijenjena odredba glede odštetnog zahtjeva od 100.000,00 eura koja je izostavljena iz ugovora. Sve obveze nastale temeljem zakupa namirene su u cijelosti.

Nakon prodaje predmetnih nekretnina koje su bile predmetom zakupa, svim su zakupoprimcima poslane obavijesti o prodaji te su pozvani da se jave zastupnicima novog vlasnika radi reguliranja međusobnih odnosa u svezi zakupa.

### **Ispitno i izvještajno ročište**

Dana 01. listopada 2018. godine održano je ispitno i izvještajno ročište na kojem se stečajni upravitelj očitovao na sve tražbine vjerovnika Stečajnog dužnika. Tako su priznate tražbine vjerovnika I. višeg isplatnog reda u ukupnom bruto iznosu od 1.024.193,53 kune, te tražbine vjerovnika II. višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 3.904.050,58 kn.

Osporene su tražbine u iznosu od 187.890,33 kn i to:

- tražbina Hrvatske radio televizije, javne ustanove, u iznosu od 38.735,34 kn iz razloga što je nastupila zastara potraživanja;
- tražbina Republike Hrvatske, Ministarstva financija u iznosu od 149.154,99 kn iz razloga što je isti iznos priznat u tražbine prvog višeg isplatnog reda Miroslavu Deliću kroz priznatu tražbinu plaće u bruto iznosu.

Rješenjem od 01. listopada 2018. godine upućeni su vjerovnici da za osporene tražbine pokrenu postupak radi utvrđenja osporene tražbine, međutim isti vjerovnici nisu pokrenuli navedene postupke pa osporavanje nije ni otklonjeno.

### **Skupštine vjerovnika i ostala održana ročišta (redoslijed po datumu održavanja)**

**1.** Na skupštini vjerovnika održanoj dana 20. ožujka 2019. godine donesene su odluke kojima je stečajni upravitelj bio ovlašten javnom dražbom prodati sljedeće nekretnine na kojima ne postoji razlučno pravo:

- k.č.br. 1611/1 koja u naravi predstavlja oranicu ukupne površine 220 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari s početnom cijenom u iznosu od 222.000,00 kn;
- k.č.br. 1611/2, koja u naravi predstavlja put ukupne površine 78 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari s početnom cijenom u iznosu od 78.700,00 kn;
- k.č.br. 1618 koja u naravi predstavlja neplodno zemljište ukupne površine 136 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 1089, k.o. Kaštel Stari s početnom cijenom u iznosu od 582.000,00 kn.

Ukoliko se nekretnine ne unovče kod 1. javnog prikupljanja ponuda, početna cijena kod svake naredne prodaje umanjit će se po 10% u odnosu na početnu cijenu iz prethodne prodaje, uz uplatu jamčevine u iznosu od 10 % početne cijene na odgovarajućoj dražbi.

**2.** Na skupštini vjerovnika održanoj dana 08. svibnja 2019. godine donesena je odluka da se stečajnom upravitelju daje ovlaštenje da sklopi nagodbu s Republikom

Hrvatskom, zastupanoj po ŽDO Split, kojom stečajni dužnik pristaje trpjeti upis pomorskog dobra i odriče se svake naknade za slučaj izvlaštenja nekretnine označene kao čest.zgr. 372, kuća, zk.ul. 4954, k.o. Kaštel Stari i čest.zem. 1615/4, pašnjak, zk.ul. 1122, k.o. Kaštel Stari u suvlasničkom dijelu od 2257/4823 dijela ove nekretnine, a sve prema sadržaju prijedloga nagodbe broj N-DO-15/2019 od 25. ožujka 2019. godine. Temeljem navedene odluke skupštine vjerovnika zaključena je dana 08. svibnja 2019. godine nagodba ovjerena kod javnog bilježnika Ilije Šarić, pod posl.br. OV-2851/2019 i OV-2852/2019.

**3.** Dana 08. svibnja 2019. godine održano je ročište radi održavanja 1. javne dražbe i to za:

- k.č.br. 1618 koja u naravi predstavlja neplodno zemljište ukupne površine 136 m2, zk.ul.br. 1089, k.o. Kaštel Stari;
- k.č.br. 1611/1 koja u naravi predstavlja oranicu ukupne površine 220 m2, zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari;
- k.č.br. 1611/2, koja u naravi predstavlja put ukupne površine 78 m2, zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari.

Jedini ponuditelj JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 6, OIB: 3611746145 dao je najpovoljniju ponudu za kupnju nekretnine i to za k.č.br. 1618, koju u naravi predstavlja neplodno zemljište, ukupne površine 136 m2, upisano u zk.ul.br. 1089, k.o. Kaštel Stari, u iznosu od 582.000,00 kune, te je uz sve zadovoljene uvjete prema objavljenom oglasu o uvjetima prodaje na dražbi stekao pravo da se s istim sklopi ugovor. Ugovor je zaključen dana 16. srpnja 2019. godine te ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića, Zagreb, posl.br. OV-5851/2019.

**4.** Dana 04. lipnja 2019. godine održano je ročište za utvrđivanje vrijednosti sljedećih nekretnina:

- k.č.br. 371/ZGR koja u naravi predstavlja hotel ukupne površine 3690 m2, te bazen ukupne površine 151 m2,
- k.č.br. 1590/1, koja u naravi predstavlja park ukupne površine 3207 m2,
- k.č.br. 1590/2, koja u naravi predstavlja ostalo zemljište ukupne površine 150 m2,
- k.č.br. 1613, koja u naravi predstavlja park ukupne površine 2229 m2,
- k.č.br. 1614/1, koja u naravi predstavlja put ukupne površine 479 m2,
- k.č.br. 1614/2 koja u naravi predstavlja park ukupne površine 7390 m2,
- k.č.br. 1615/2, koja u naravi predstavlja neplodno zemljište ukupne površine 244 m2,
- k.č.br. 1615/4, koja u naravi predstavlja pašnjak ukupne površine 4823 m2,
- k.č.br. 1616, koja u ravi predstavlja neplodno zemljište ukupne površine 115 m2,
- k.č.br. 1620, koja u naravi predstavlja hotelsko dvorište ukupne površine 4437 m2, otvoreni bazen ukupne površine 240 m2, te dječiji bazen ukupne površine 16 m2
- k.č.br. 1621, koja u naravi predstavlja neplodno zemljište, ukupne površine 9118 m2

sve upisano u zk.ul.br. 1122, k.o. Kaštel Stari, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Kaštel Lukšić.

**5.** Dana 04. lipnja 2019. godine održano je ročište radi održavanja 2. javne dražbe i to za:

- k.č.br. 1611/1 koja u naravi predstavlja oranicu ukupne površine 220 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari;
- k.č.br. 1611/2, koja u naravi predstavlja put ukupne površine 78 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari.

Budući nije bila uplaćena niti jedna jamčevina te nije pristigla niti jedna prijava za dražbovanje, utvrđeno je da se mora nastaviti sa sljedećom dražbom.

**6.** Dana 27. rujna 2019. godine održano je ročište radi održavanja 3. javne dražbe i to za:

- k.č.br. 1611/1 koja u naravi predstavlja oranicu ukupne površine 220 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari;
- k.č.br. 1611/2, koja u naravi predstavlja put ukupne površine 78 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari.

Budući nije bila uplaćena niti jedna jamčevina te nije pristigla niti jedna prijava za dražbovanje, utvrđeno je da se mora nastaviti sa sljedećom dražbom.

**7.** Na skupštini vjerovnika održanoj dana 30. siječnja 2020. godine vjerovnici su odlučili da se za 45 dana odgodi odluka o davanju ovlaštenja stečajnom upravitelju da s Republikom Hrvatskom, OIB: 52634238587, zastupanoj po Županijskom državnom odvjetništvu u Splitu sklopi nagodbu, kojom stečajni dužnik pristaje trpjeti upis pomorskog dobra i odriče se svake naknade za slučaj izvlaštenja nekretnine označene kao čest.zem. 1615/4, pašnjak, zk.ul. 1122, k.o. Kaštel Stari u suvlasničkom dijelu od 2008/4823 dijela ove nekretnine, a sve prema sadržaju prijedloga nagodbe broj N-DO-46/2019 od dana 02. rujna 2019, Split. Sukladno predmetnoj nagodbi stečajni dužnik bi u konačnici ostao upisan kao vlasnik u 558/1052 dijela, a Republika Hrvatska kao vlasnik 494/1052 dijela nekretnine označene kao čestica 1615/4, pašnjak, zk.ul. 1122, k.o. Kaštel Stari.

Naime, Stečajni upravitelj zaprimio je dana 23. rujna 2019. godine od strane Republike Hrvatske, Ministarstva mora, prometa i infrastrukture iz Zagreba, OIB: 22874515170, zastupano po Županijskom državnom odvjetništvu u Splitu Zahtjev za mirno rješenje spora br. N-DO-46/2019 od dana 02. rujna 2019. godine, prilog kojem Zahtjevu je prijedlog Nagodbe koja bi bila zaključena između stečajnog dužnika Kaštelanske rivijere d.d. za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam u stečaju, Obala kralja Tomislava 82, Kaštel Stari, MBS: 060036949, OIB: 60917566677 i Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Splitu. Predloženom nagodbom utvrđuju se vlasničkopravna ovlaštenja nad nekretninom označenom kao čest.zem. 1615/4, pašnjak, zk.ul. 1122, k.o. Kaštel Stari i to na način da KAŠTELANSKA RIVIJERA d.d. iz razloga pravne nevaljanosti i neistinitosti upisa dijela prava vlasništva pristaje trpjeti upis pomorskog dobra i odriče se svake naknade za slučaj izvlaštenja nekretnine označene kao čest.zem. 1615/4, pašnjak, zk.ul. 1122, k.o. Kaštel Stari u suvlasničkom dijelu od 2008/4823 dijela. Nadalje, predloženom nagodbom bi Kaštelanska rivijera d.d. u stečaju i Republika Hrvatska suglasno i bezuvjetno pristale na provedbu upisa vlasništva na preostalom dijelu nekretnine označene kao čest zemljišta 1615/4 za k.o. Kaštel Stari na način da suvlasnički dio Kaštelanske rivijere d.d. u stečaju iznosi 558/1052 dijela, a onaj Republike Hrvatske 494/1052 dijela nekretnine označene kao čestica 1615/4.

Naglašava se da je Nagodbom zaključenom dana 25. ožujka 2019. godine broj N-DO-15/2019 između stečajnog dužnika i Republike Hrvatske, a sukladno Zakonu o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, utvrđen suvlasnički dio na nekretnini označenoj kao čest. zem. 1615/4, pašnjak, površine 4823 m<sup>2</sup>, k.o. Kaštel Stari na način da je Kaštelanska rivijera d.d. u stečaju suvlasnik u suvlasničkom dijelu od 2566/4823 dijela, a Republika Hrvatska u dijelu 2257/4823 dijela predmetne nekretnine.

Rješenjem Ministarstva mora, prometa i infrastrukture, Sektora za pomorsko dobro, morske luke i koncesije klasa: UP/I-342-22/15-01/106 od 16. lipnja 2019. godine određena je granica pomorskog dobra na dijelu k.o. Kaštel Stari, predio od đardina do Vile Nika, Grad Kaštela koja je na grafičkim podlogama-geodetskom snimku stvarnog stanja i ortofoto snimku označena spojnom linijom crvene boje od točke 1. do točke 51. Rješenje je pravomoćno i izvršno 24. srpnja 2019. godine. Temeljem predmetnog rješenja društvo Nivelir d.o.o. kao osoba koja je izradila grafičku podlogu-geodetski snimak stvarnog stanja i ortofoto snimak s uklopljenim katastarskim planom izradilo je skicu diobe na kojoj je prikazan lik „A“ kao nepravilan mnogokut omeđen točkama a-50-49-48-47-46-45-44- a ukupne površine 1052 m<sup>2</sup>. Ova skica je napravljena temeljem prijedloga granice pomorskog dobra koja je prihvaćena 15. svibnja 2019. godine na 20. sjednici Povjerenstva za granice pomorskog dobra Splitsko-dalmatinske županije i kao takva prihvaćena od Povjerenstva za granice Ministarstva mora, prometa i infrastukture.

Slijedom navedenog, a budući je Županijsko državno odvjetništvo tražilo da se suvlasnički dio od 2008/4823 dijela nekretnine označene kao čest. zem. 1615/4, pašnjak, površine 4823 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ulošku broj 1122, k.o. Kaštel Stari, izdvoji iz stečajne mase, dana 30. siječnja 2020. godine održana je skupština vjerovnika radi očitovanja o ovlaštenju stečajnom upravitelju sklopiti predmetnu nagodbu s Republikom Hrvatskom, na kojoj je donesena naprijed navedena odluka da se odgodi odlučivanja o prijedlogu nagodbe za 45 dana radi daljnjih konzultacija i utvrđivanja stvarnog činjeničnog stanja, te eventualnih izmjena i dopuna prijedloga nagodbe.

Budući su nekretnine koje su predmet nagodbe u međuvremenu prodane na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi razlučnom vjerovniku JUSTITIUM MARIS d.o.o., Kralja Zvonimira 6, Split, OIB: 36117461451, koji je tijekom stečajnog postupka aktivno sudjelovao na svim skupštinama vjerovnika tako da je upoznat s cjelokupnom problematikom u vezi predmetnih nekretnina, nije bilo osnova da se ponovno ova odluka stavi na dnevni red skupštine vjerovnika.

**8.** Dana 07. srpnja 2020. godine održano je ročište radi održavanja 4. javne dražbe i to za:

- k.č.br. 1611/1 koja u naravi predstavlja oranicu ukupne površine 220 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari;
- k.č.br. 1611/2, koja u naravi predstavlja put ukupne površine 78 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari.

Budući nije bila uplaćena niti jedna jamčevina te nije pristigla niti jedna prijava za dražbovanje, utvrđeno je da se mora nastaviti sa sljedećom dražbom.



**9.** Dana 20. studenog 2020. godine održano je ročište za diobu kupovnine postignute prodajom sljedećih nekretnina:

- k.č.br. 371/ZGR koja u naravi predstavlja hotel ukupne površine 3690 m<sup>2</sup>, te bazen ukupne površine 151 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 1590/1, koja u naravi predstavlja park ukupne površine 3207 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 1590/2, koja u naravi predstavlja ostalo zemljište ukupne površine 150 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 1613, koja u naravi predstavlja park ukupne površine 2229 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 1614/1, koja u naravi predstavlja put ukupne površine 479 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 1614/2 koja u naravi predstavlja park ukupne površine 7390 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 1615/2, koja u naravi predstavlja neplodno zemljište ukupne površine 244 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 1615/4, koja u naravi predstavlja pašnjak ukupne površine 4823 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 1616, koja u ravi predstavlja neplodno zemljište ukupne površine 115 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 1620, koja u naravi predstavlja hotelsko dvorište ukupne površine 4437 m<sup>2</sup>, otvoreni bazen ukupne površine 240 m<sup>2</sup>, te dječiji bazen ukupne površine 16 m<sup>2</sup>
- k.č.br. 1621, koja u naravi predstavlja neplodno zemljište, ukupne površine 9118 m<sup>2</sup>

sve upisano u zk.ul.br. 1122, k.o. Kaštel Stari, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Kaštel Lukšić.

**10.** Na skupštini vjerovnika održanoj dana 10. ožujka 2021. godine donesene su sljedeće odluke:

- ovlašćuje se stečajni upravitelj unovčiti imovinu stečajnog dužnika oznake k.č.br. 1611/1, ukupne površine 107 m<sup>2</sup>, k.o. Kaštel Stari prikupljanjem ponuda po načelu viđeno-kupljeno s početnom cijenom kod 1. javnog prikupljanja ponuda u iznosu od 110.798,50 kuna, što je u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka, a ako se nekretnina ne unovči kod 1. javnog prikupljanja ponuda, početna cijena kod svake naredne prodaje umanjit će se za 20 % u odnosu na početnu cijenu iz prethodne prodaje, uz uplatu jamčevine u iznosu od 10 % početne cijene. Ponude će se otvarati kod javnog bilježnika, a oglasi će se objavljivati na sudačkoj mreži i stranicam Fina-e. Dražba se neće započeti prije proteka roka za odgovor Grada Kaštela na ponudu prema točki 2. odluke, ali ne više od 45 dana od dana Skupštine.
- ovlašćuje se stečajni upravitelj na ime naknade za izvlaštenu nekretninu oznake 1611/1, k.o. Kaštel Stari, površine 113 m<sup>2</sup> i stjecanja prava vlasništva nekretnine oznake 1611/1, k.o. Kaštel Stari, površine 107 m<sup>2</sup> i nekretnine oznake 1611/2, k.o. Kaštel Stari, površine 78 m<sup>2</sup>, zatražiti od Grada Kaštela iznos od 100.000,00 kn (uvećano za PDV ako se obračunava), na koji način bi Grad Kaštela u cijelosti postao vlasnik nekretnine oznake 1611/1 Kaštel Stari površine 107 m<sup>2</sup> i nekretnine oznake 1611/2 k.o. Kaštel Stari površine 78 m<sup>2</sup> i u koji iznos bi bila uključena naknada i za izvlaštenje nekretnine oznake 1611/1, k.o. Kaštel Stari, površine 113 m<sup>2</sup>.
- odbija se prijedlog stečajnog upravitelja za pokretanje parnice radi prisilne naplate naknade za oduzetu imovinu i to za dio k.č.br. 1611/1, k.o. Kaštel Stari, površine 113 m<sup>2</sup>, te za k.č.br. 1611/2, k.o. Kaštel Stari ukupne površine 78 m<sup>2</sup>, vrijednosti predmeta spora 192.719,00 kuna, što je tržišna vrijednost nekretnine utvrđena procjenom iz prosinca 2018. godine od strane ovlaštenog sudskog vještaka Hrvoja Balijske.

Naprijed navedene odluke predložene su iz razloga što su dijelovi nekretnina koje su bile u vlasništvu stečajnog dužnika te su se prodavale sukladno odluci skupštine vjerovnika putem javne dražbe i to:

- dio k.č.br. 1611/1 koja u naravi predstavlja oranicu ukupne površine 220 m<sup>2</sup>, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Kaštel Lukšić u zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari a čija je procijenjena tržišna vrijednost iznosila 222.000,00 kn;
- k.č.br. 1611/2 koja u naravi predstavlja put ukupne površine 78 m<sup>2</sup>, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Kaštel Lukšić u zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari, čija je procijenjena tržišna vrijednost iznosila 78.700,00 kn;

proglašene javnim dobrom u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Kaštela.

Naime, temeljem izrađenog Geodetskog elaborata, prijavnog lista, a bez ikakve dostavljene prethodne obavijesti, promijenjena je površina k.č.br. 1611/1, k.o. Kaštel Stari, tako da sada ista iznosi 107 m<sup>2</sup>, umjesto ranijih 220 m<sup>2</sup>, te je izvršeno poništenje k.č.br. 1611/2, k.o. Kaštel Stari ukupne površine 78 m<sup>2</sup>. Predmetne nekretnine u ukupnoj površini od 191 m<sup>2</sup> (113 m<sup>2</sup> k.č.br. 1611/1, te 78 m<sup>2</sup> k.č.br. 1611/2) proglašene su javnim dobrom u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Kaštela, te su pripojene k.č.br. 1593/4, k.o. Kaštel Stari, a sve iz razloga što se radi o cestama koje su u općoj uporabi prije 2011. godine. Upis nerazvrstene ceste kao javnog dobra u općoj uporabi koje je kao takvo vlasništvo jedinice lokalne samouprave provodi se sukladno člancima 131. i 132. Zakona o cestama (NN broj 84/11 do 110/19) koji su bili predmetom ocjene ustavnosti i zakonitosti i pred Ustavnim sudom RH.

Ustavni sud RH je u odluci od 07. veljače 2017. godine, U-I-6326/2011 zauzeo stav kako navedene odredbe Zakona o cestama nisu protuustavne jer da *"stjecanje prava vlasništva javnopravnih subjekata (najprije Republike Hrvatske, a od 2011. godine i jedinica lokalne samouprave) na nekretninama koje su u naravi ceste (to jest javna dobra u općoj uporabi i, kao takva, dobra od interesa za Republiku Hrvatsku) te, s druge strane, gubitak prava vlasništva privatnopravnih subjekata (fizičkih ili pravnih osoba) na nekretninama na kojima se te ceste nalaze - nastupili su znatno prije stupanja na snagu osporenih odredaba pa te zakonske odredbe, same po sebi, nemaju utjecaja na nastanak ili prestanak vlasničkih prava, već se njihov sadržaj i svrha iscrpljuju u normiranju pravno-tehničkih radnji i postupaka potrebnih za katastarsko i zemljišnoknjižno evidentiranje stvarnog stanja nekretnina koje su u naravi ceste, kako bi se postigla usklađenost faktičnog i knjižnog stanja tih nekretnina."*

Iako Zakon o cestama ne predviđa provedbu postupka izvlaštenja u ovom slučaju i naknadu za izvlaštenje, Gradu Kaštelima je postavljen zahtjev za isplatu naknade za oduzete nekretnine, međutim, kako nije zaprimljen nikakav odgovor od Grada Kaštela, predloženo je pokretanje predmetne parnice između ostalog i iz razloga što je USHR je zauzeo i sljedeći stav:

*"Istodobno pojedinim bivšim vlasnicima - ako ovi smatraju da su oštećeni u svojim pravima - nije uskraćena mogućnost postavljati zahtjeve obveznopravne prirode. Oni mogu potraživati eventualno neisplaćenu naknadu za zemljište koje im je oduzeto te u tu svrhu pokrenuti parnične postupke pred nadležnim sudovima, na temelju općih propisa. U tom smislu, člankom 33. ZV-a propisano je sljedeće:*

(1) *Pravo vlasništva može u interesu Republike Hrvatske biti zakonom oduzeto (potpuno izvlaštenje) ili ograničeno osnivanjem za drugoga nekoga prava glede vlasnikove stvari (nepotpuno izvlaštenje), u kojem slučaju vlasnik ima pravo na naknadu prema Propisima o izvlaštenju.*

(2) *Bude li zakonom nekoj vrsti stvari oduzeta sposobnost da bude objekt prava vlasništva, to za dotadašnje vlasnike takvih stvari proizvodi jednake pravne učinke kao da je glede tih stvari provedeno potpuno izvlaštenje.*

(3) *Ako je vlasnik glede neke svoje stvari podvrgnut ograničenjima radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskoga okoliša ili zdravlja ljudi, koja od njega, ali ne i od svih ostalih vlasnika takvih stvari, zahtijevaju težu žrtvu, ili ga inače dovode u položaj nalik na onaj u kojem bi bio da je provedeno izvlaštenje - on ima pravo na naknadu kao za izvlaštenje.*

(4) *Ne bude li razlog radi kojega je bilo provedeno neko izvlaštenje ostvaren u propisanom, odnosno razumnom roku, izvlaštenik ima pravo zahtijevati da se uspostavi prijašnje pravno i faktično stanje koliko je to najviše moguće, ali tada smije zadržati samo onoliko od primljene naknade koliko je na gubitku u odnosu na stanje kakvo bi prema redovitom tijeku stvari bilo bez izvlaštenja."*

Budući je Grad Kaštela, nakon navedene skupštine vjerovnika usmeno obavijestio stečajnog upravitelja da trenutno nisu u mogućnosti prihvatiti ponudu prema točki 2. odluke Skupštine, započelo se s prodajom nekretnine prikupljanjem ponuda po načelu viđenokupljeno.

## **Prodaja nekretnina**

**a)** k.č.br. 1618 koja u naravi predstavlja neplodno zemljište ukupne površine 136 m<sup>2</sup>, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Kaštel Lukšić u zk.ul.br. 1089, k.o. Kaštel Stari, procijenjena tržišna vrijednost u iznosu od 582.000,00 kuna.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika predmetna nekretnina je prodana na prvoj javnoj dražbi koja je održana dana 08. svibnja 2019. godine u prostorijama Trgovačkog suda u Splitu na kojoj je ponudu u iznosu od 582.000,00 kuna dalo društvo JUSTITIUM MARIS d.o.o., Kralja Zvonimira 6, Split, OIB: 36117461451.

**b)** k.č.br. 1611/1, ukupne površine 107 m<sup>2</sup>, k.o. Kaštel Stari, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Kaštel Lukšić, zk.uk.br. 1410, k.o. Kaštel Stari, procijenjena vrijednost u iznosu od 110.798,50 kn.

Predmetna nekretnina je prodana nakon petog javnog prikupljanja ponuda za cijenu u iznosu od 45.500,00 kuna i to jedinom ponuditelju Gradu Kaštela, Braće Radić 1, OIB: 08727843572. Stoga je sa Gradom Kaštela dana 09.11.2021. godine zaključen Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine i kupovna je isplaćena u cijelosti.

**c)** k.č.br. 371/ZGR koja u naravi predstavlja hotel ukupne površine 3690 m<sup>2</sup>, te bazen ukupne površine 151 m<sup>2</sup>,

- k.č.br. 1590/1, koja u naravi predstavlja park ukupne površine 3207 m<sup>2</sup>,
- k.č.br. 1590/2, koja u naravi predstavlja ostalo zemljište ukupne površine 150 m<sup>2</sup>,

- k.č.br. 1613, koja u naravi predstavlja park ukupne površine 2229 m2,
- k.č.br. 1614/1, koja u naravi predstavlja put ukupne površine 479 m2,
- k.č.br. 1614/2 koja u naravi predstavlja park ukupne površine 7390 m2,
- k.č.br. 1615/2, koja u naravi predstavlja neplodno zemljište ukupne površine 244 m2,
- k.č.br. 1615/4, koja u naravi predstavlja pašnjak ukupne površine 4823 m2,
- k.č.br. 1616, koja u ravi predstavlja neplodno zemljište ukupne površine 115 m2,
- k.č.br. 1620, koja u naravi predstavlja hotelsko dvorište ukupne površine 4437 m2, otvoreni bazen ukupne površine 240 m2, te dječiji bazen ukupne površine 16 m2
- k.č.br. 1621, koja u naravi predstavlja neplodno zemljište, ukupne površine 9118 m2

sve upisano u zk.ul.br. 1122, k.o. Kaštel Stari, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Kaštel Lukšić.

Predmetne nekretnine prodane su na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je započela dana 19. svibnja 2020. godine, s tim da je samo nadmetanje održano od dana 29. srpnja 2020. godine do dana 12. kolovoza 2020. godine. Početna cijena iznosila je 18.375.800,00 kuna, a najbolju ponudu za kupnju nekretnina dao je razlučni vjerovnik JUSTITIUM MARIS d.o.o., Kralja Zvonimira 6, Split, OIB: 36117461451, u iznosu od 32.675.800,00 kuna.

Rješenjem Naslovnog suda od dana 04. rujna 2020. godine nekretnine su dosuđene najboljem ponuditelju JUSTITIUM MARIS d.o.o. Zaključkom od dana 13. siječnja 2021. godine nekretnine su predane kupcu.

Dana 20. studenog 2020. godine održano je ročište za diobu kupovnine, te je doneseno Rješenje o diobi kupovnine u kojem je utvrđeno je da se iz kupovnine u iznosu od 32.675.800,00 kuna namiruje razlučni vjerovnik JUSTITIUM MARIS d.o.o. u iznosu od 31.605.928,19 kn i to prijebojem tražbine u visini oslobođenog plaćanja kupovnine 30.838.220,00 kuna te uplatom iznosa od 767.708,19 kuna. Preostalim iznosom kupovnine namireni su troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava sukladno čl. 254. Stečajnog zakona.

**d)** Naposljetku se navodi i da je stečajni dužnik u zemljišnim knjigama upisan kao nositelj prava korištenja nekretnine koja ne može biti predmet prodaje i to:

- k.č.br. 1610/1 koja u naravi predstavlja put ukupne površine 135 m2
- k.č.br. 1610/6, koja u naravi predstavlja oranicu ukupne površine 9 m2

sve upisano u zk.ul.br. 1751, k.o. Kaštel Stari;

Vlasnički dio 1/1: Općenarodna odbrana; kao nosilac prava korištenja nekretnine u prvom zk. tijelu uknjižena je KAŠTELANSKA RIVIJERA UGOSTITELJSKO PODUZEĆE U KAŠTEL STAROM.

Predmetne nekretnine opterećene su sljedećim teretima i ovrhama:

- na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-I-612-08/06-06/0331, Urbroj:532-04-01-1/4-06-2 od 30.10.2006., «djelomično se briše zabilježba», a koji prijedlog je zaprimljen dana 26.04.2010. godine pod posl. br. Z-734/10.
- na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-I-612-08/06-06/0331, Urbroj:532-04-01-1/4-06-2 od 30.10.2006. godine, a zaprimljenog dana

16.07.2009. godine pod posl. br. Z-1184/09, zabilježuje se da je č.zem. 1610/1 zaštićena kao spomenik kulture.

- na temelju Rješenja RH Hrvatskog fonda za privatizaciju, od 03.11.2009.god. Klasa:UP/I-943-01/09-03/241, Ur.br. 563-03-04/03-2009-2, a zaprimljenog dana 21.12.2009. godine pod posl. br. Z-2183/09, uknjižena je zabilježba spora na č.zem. 1610/6.

Centru za restrukturiranje i prodaju postavljen je upit od strane stečajnog upravitelja da li su predmetne nekretnine na kojima stečajni dužnik ima pravo korištenja ušle u postupku privatizacije u temeljni kapital stečajnog dužnika. Dana 16. prosinca 2019. godine zaprimljen je odgovor Centra za restrukturiranje u kojem je navedeno da predmetne nekretnine nisu procijenjene u postupku pretvorbe društvenog poduzeća Kaštelanska rivijera, Kaštel Stari. Nadalje, navedeno je da je u odnosu na predmetne nekretnine pred Hrvatskim fondom za privatizaciju vođen upravni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za primjenu članka 47. Zakona o privatizaciji (NN 21/96, 71/97, 73/00) publiciranje kojeg je u odnosu na zk.č.br. 1610/6 k.o. Kaštel Stari provedeno zabilježbom u zemljišnoj knjizi pod Z-2183/09, a Hrvatski fond za privatizaciju predmetni upravni postupak nije do stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/2010) okončao donošenjem akta, a člankom 33 istog Zakona propisano je da se procesno pravo aktivne i pasivne legitimacije prenosi na Republiku Hrvatsku ili jedinicu lokalne samouprave. Slijedom navedene zakonske odredbe prestala je ovlast Hrvatskog fonda za privatizaciju za daljnje postupanje u odnosu na predmetne nekretnine, a isto tako i kasnije osnovana Agencija za upravljanje državnom imovinom kao i Centar za restrukturiranje sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom (NN 145/10, 70/12), Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 94/2013, 18/2016 i 89/2017-Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske) i Zakonu o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18) nemaju tu ovlast.

## **Sudski i ostali postupci**

### **1.**

Sud:	Trgovački sud u Splitu
Broj predmeta:	12P-791/09
Tužitelj:	Turistička zajednica grada Kaštela
Tuženi:	Kaštelanska rivijera dd
VPS:	750.000,00 kn

Radi: Neplaćene turističke pristojbe u iznosu od 750.000,00 kn. Prvostupanjski sud je donio presudu u korist tužitelja. Predmet se u trenutku otvaranja stečajnog postupka po žalbi nalazio pred Visokim trgovačkim sudom RH, posl.br. PŽ-8787/14 u kojem je zbog činjenice otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom utvrđen prekid postupka. Budući tužitelj nije prijavio tražbinu Trgovačkom sudu u Splitu poslan je prijedlog za obustavom predmetnog postupka sukladno čl. 269. i 270. Stečajnog zakona. Međutim, dana 29. siječnja 2020. godine Visoki Trgovački sud Republike Hrvatske donio je presudu posl.br. PŽ-4953/2019 kojom je odbio žalbu tuženika Kaštelanske rivijere d.d. u stečaju kao neosnovanu i potvrdio presudu Trgovačkog suda u Splitu posl.br. P-791/2009 od 30. rujna 2014. u točkama I. i II. izreke te u dijelu točke III. izreke. Predmetnom presudom naloženo je dakle tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 507.152,34 kune zajedno s zakonskom zateznom kamatom, te naknaditi tužitelju

parnični trošak u iznosu od 30.500,00 kuna, kao i naknaditi umješaču na strani tužitelja parnični trošak u iznosu od 6.250,00 kuna. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je u odnosu na činjenicu da je otvoren stečajni postupak i da tužitelj nije prijavio svoju tražbinu, te da više nije ovlašten voditi parnicu zaključio da takva činjenica nije od važnosti za odlučivanje o žalbi, sve sa sljedećim obrazloženjem, cit. *"Naime, prema shvaćanju suda s 28. sjednice Odjela trgovačkih i ostalih sporova VTS-a održane 03. svibnja 2017. godine, drugostupanjski sud, nakon nastavljanja parničnog postupka, prekinutog uslijed otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom, a koji je otvoren nakon donošenja prvostupanjske presude, odlučuje o žalbi neovisno o tome je li tuženik kao vjerovnik prijavio svoju tražbinu u stečajnom postupku, odnosno je li upućen na parnicu i to po općim pravilima o odlučivanju u povodu tog pravnog lijeka, ispitujući pravilnost i zakonitost pobijane odluke s obzirom na stanje stvari kakvo je bilo u vrijeme zaključenja glavne rasprave. Stoga je sud ovlašten donijeti odluku povodom žalbe bez obzira na činjenicu je li tužitelj prijavio svoju tražbinu u stečajnom postupku"*.

Budući je drugostupanjska odluka donesena nakon otvaranja stečajnog postupka, ali na temelju stanja kakvo je bilo u trenutku zaključenja glavne rasprave, dakle prije otvaranja stečajnog postupka, stečajni vjerovnik nije dobio pravo namirenja mimo stečajnog postupka. Dakle, nema pravo prisilnim putem naplatiti tražbinu utvrđenu pravomoćnom presudom posl.br. P-791/2009. Stoga je dana 23. srpnja 2021. godine poslan podnesak Turističkoj zajednici Grada Kaštela i Odvjetničkom uredu Miloš Kandžija s upozorenjem da nemaju pravo prisilnim putem naplatiti tražbinu utvrđenu pravomoćnom presudom P-791/2019, te da će se, ukoliko isto naprave, pokrenuti kazneni postupak, te postupak naknade štete za cjelokupnu štetu koja će nastati vjerovnicima u stečajnom postupku, radi takve prisilne naplate.

II. Rješenjem o u utvrđivanju građevne čestice od dana 01.10.2019. godine Splitsko-dalmatinske županije, Grada Kaštela, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjeka za izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju utvrđeno je da građevnu česticu odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu zgrade izgrađene na katastarskoj čestici 324, k.o. Kaštel Stari čine čestice k.č.br. 324 i dio k.č.br. 1615/4, k.o. Kaštel Stari u površini od 757 m<sup>2</sup>. Protiv predmetog rješenja uložena je dana 18.10.2019. godine žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u kojoj je navedeno da je k.č.br. 1615/4, k.o. Kaštel Stari predmetom upravnog postupka utvrđivanja granica pomorskog dobra, što je razvidno i uvidom u zk.ul.br. 1122, gdje je temelju Prijedloga Županijskog državnog odvjetništva od 17.05.2011. g. broj:R-DO-82/11 zabilježeno vođenje upravnog postupka pred Povjerenstvom za utvrđivanje granica pomorskog dobra, klasa: 934-01/06-01/54 radi utvrđivanje granica pomorskog dobra na č.zem. 1615/4. Nadalje, u žalbi je navedeno da je utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu u površini od 757 m<sup>2</sup>, određeno u prevelikom obuhvatu, budući je za redovitu uporabu dovoljna puno manja čestica, te da je takvo postupanje protivno Zakonu o prostornom uređenju te nije u skladu s GUP-om Grada Kaštela.

Dana 21. veljače 2020. godine doneseno je rješenje kojim je prihvaćena žalba te je poništeno rješenje Splitsko-dalmatinske županije, Grada Kaštela, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjeka za izdavanje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja I radnju od 01. listopada 2019. godine

## Održavanje nekretnina

Tijekom stečajnog postupka nekoliko puta je rađena intervencija na objektu u vlasništvu stečajnog dužnika. Budući je nekretnina i to park oko hotela Palace u Kaštel Starom zaštićen prije 50-tak godina kao spomenik parkovne arhitekture, zbog dugotrajnog devastiranja služio je i kao mjesto na kojem su građani odlagali građevinski i ostali otpad, što je predstavljalo potencijalnu opasnost od požara i zaraze. Iz toga razloga sam i zaprimio sam od Javne ustanove za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode na području Splitsko-dalmatinske županije „More i krš“ poziv da poduzmem mjere uklanjanja građevinskog i ostalog otpada do konačne obnove, tj. sanacije parka, te da se park zatvori za promet motornih vozila kako bi se spriječilo odlaganje otpada.

Dana 19. rujna 2019. godine zaprimio sam poziv komunalnog redara, te nakon toga i e-mail pročelnice Grada Kaštela, gđe Marije Pelivan u kojem mi je dostavila fotografije okoliša hotela Palace koje su dostavili komunalni redari, a koje pokazuju da je područje puno smeća, da se u parku nalaze posječena stabla koja predstavljaju potencijalnu opasnost od požara, te da je potrebno zatvoriti park i na taj način zabraniti promet vozila i ulazak osoba sumnjivog ponašanja, te očistiti park.

Dana 02. listopada 2019. godine napravljen je očevid na licu mjesta uz prisutnost komunalnog redara i stečajnog upravitelja, te je utvrđeno da su oko hotela Palace nepoznati počinitelji bacili veće količine otpadnog materijala, kućnog namještaja, koji zajedno s deblima palmi i drugog raslinja predstavljaju neposrednu opasnost od požara. Ujedno mi je naloženo da se u roku od 30 dana zatvore vrata sjevernog i južnog ulaza.

Dana 17. listopada 2019. godine, uz prisutnost komunalnih redara te stečajnog upravitelja, zatvoren je sjeverni ulaz u objekt, dok se južni ulaz nije mogao zatvoriti s obzirom da su se na parking u nalazila tri vozila koja su morala biti uklonjena. Dana 21. listopada 2019. godine, uz prisutnost komunalnih redara te stečajnog upravitelja zatvorena su i južna vrata objekta.

Dana 15. studenog 2019. godine inspekcija zaštite okoliša je izašla na teren i naložila komunalnoj službi Grada Kaštela da naloži hitno otklanjanje glomaznog otpada, raslinja i ostalog smeća sa područja oko hotela Palace, a ukoliko isto ne bude hitno napravljeno da se izrekne kazna pravnoj osobi te odgovornoj osobi u pravnoj osobi. Slijedom navedenog zatražene su ponude za čišćenje terena oko hotela Palace od tri poduzetnika koja se bave čišćenjem i odvozom otpada na području Grada Kaštela i to Marka Ban, društva Zeleno more d.o.o., direktor Lučić Alen, te gospodina Jamana, a čije kontakte smo dobili od Grada Kaštela. Napominjem da je Marko Ban već čistio raslinje oko hotela Palace, točnije oko Kamberovog šetališta u srpnju 2019. godine kada je također od strane komunalnog redara Grada Kaštela naloženo hitno čišćenje navedenog područja. Marko Ban je poslao ponudu u iznosu od 20.000,00 kuna plus PDV, u koju cijenu je uključeno odvajanje otpada, ukrcaj, odvoz i naknada za deponij. Ostala dva poduzetnika kojima su poslani upiti nisu dostavili ponudu. Kako je izvršenje posla naloženo od strane inspektora za zaštitu okoliša uz prijetnju kaznom, bez odgađanja je angažiran Marko Ban te je naloženo čišćenje područja oko hotela Palace, a za troškove čišćenja izdvojiti će se sredstva iz postignute kupoprodajne cijene za predmetne nekretnine, a sve prije namirenja razlučnih vjerovnika. Nakon čišćenja zaključan je prednji i

zadnji ulaz u područje oko hotela Palace te je ključ povjeren komunalnom redaru radi eventualnih hitnih intervencija. O poduzetim radnjama poslana je dana 18.11.2019. godine obavijest razlučnom vjerovniku JUSTITIUM MARIS d.o.o.

Dana 11. veljače 2020. godine ponovno sam zaprimio poziv komunalnog redara koji me je obavijestio da je zbog nevremena pao kabel za struju, te su predstavnici HEP-a razrezali lanac radi hitne intervencije, tako da sam ponovno kupio novi lanac i zatvorio prednji i zadnji ulaz, a ključ povjerio komunalnom redaru.

Dana 08. svibnja 2020. godine ponovno sam zaprimio poziv komunalnog redara koji me obavijestio da je ponovno netko razrezao i ukrao lanac, te su građani počeli ponovno dovoziti otpad.

Kako bismo trajno riješili problem ulaska u prostor hotela Palace, po nalogu Grada Kaštela, a da se izbjegn timeru novčane sankcije, angažirali smo ovlašteno građevinsko društvo Uređenje terena d.o.o., da se naprave dva betonska stupa direktno na ulazima u hotel, kako bi se spriječio ulaz neodgovornim građanima da dovoze otpad. Dana 20. svibnja 2020. godine započeli su radovi i građevinski inženjer nas je obavijestio da ima problem iz razloga što je osoba koja drži ugostiteljski objekt na plaži pokušala spriječiti izradu betonskih stupova jer „ima pravo koristiti područje oko hotela Palace za parkiranje vozila jer plaća Gradu naknadu za parkiranje”. Naložili smo izvođaču radova da nastavi s poslovima jer se radi o privatnom posjedu i nitko ne može ulaziti u taj prostor, kao ni dovoziti otpad, parkirati vozila ili slično. Dana 21. svibnja 2020. godine kontaktirao nas je izvođač radova kako bi nas obavijestio da je netko srušio jedan betonski stup prema moru koji su oni napravili i koji se trebao sušiti. O predmetnom događaju sam odmah obavijestio komunalnog redara, pročelnicu Grada Kaštela, gradonačelnika, Policijsku postaju Kaštela, s molbom za pomoć kako bi navedeni problem bio riješen, jer društvo u stečaju nema više sredstava da plaća zatvaranje vrata, izradu konstrukcije koju će netko srušiti, čišćenje terena i slično, dok će neodgovorni građani devastirati objekt i nanositi štetu objektu koja će u konačnici rezultirati štetom cijelom Gradu. Nakon toga, nije bilo daljnjih prijava ili obavijesti o eventualno počinjenim prekršajima ili radnjama kojima bi se oštetila ili uzurpirala imovina stečajnog dužnika.

## I. djelomična dioba

Temeljem Rješenja Naslovnog suda od dana 21. travnja 2021. godine kojim je dana suglasnost stečajnom upravitelju za I. djelomičnu diobu u iznosu od 900.000,00 kuna, što predstavlja 87,87 % utvrđenih tražbina vjerovnika I. višeg isplatnog reda, izvršena je isplata sljedećim vjerovnicima:

R.B.	Vjerovnik	Utvrđene tražbine (bruto II iznos)	I. djelomična dioba (bruto II iznos)	Preostali iznos utvrđene tražbine (bruto)
1	2	3	4	5
1.	BARTULIN MARIO	48.542,78 kn	42.656,49 kn	5.886,29 kn
2.	CICVARIĆ MIRA	48.004,65 kn	42.183,61 kn	5.821,04 kn



3.	DELIĆ MIROSLAV	651.719,97 kn	572.692,52 kn	79.027,45 kn
4.	KOLAK IVANA	25.216,10 kn	22.158,40 kn	3.057,70 kn
5.	MIKULIĆ NEDJELJKO	71.835,50 kn	63.124,74 kn	8.710,76 kn
6.	PRGEŠA ŽELJKO	46.994,52 kn	41.295,97 kn	5.698,55 kn
7.	SMOLJO DANIELA	112.021,85 kn	98.438,10 kn	13.583,75 kn
8.	AGENCIJA ZA OSIGURANJE RADNIČKIH POTRAŽIVANJA	19.858,16 kn	17.450,16 kn	2.408,00 kn
Ukupno		1.024.193,53 kn	900.000,00 kn	124.193,53 kn

### III. PRIHODI I RASHODI STEČAJNOG POSTUPKA

#### a) Prihodi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 33.758.105,95 kn

1. Prihodi s osnova kamata iznos od .....464,05 kn
2. Prihodi s osnova zakupa iznos od .....302.010,59 kn
3. Prihodi od prodaje nekretnina iznos od.....627.500,00 kn
4. Prihodi s osnova unovčenja nekretnina opterećenih razlučnim pravom iznos od.. .....32.675.800,00 kn
5. Uplata s osnova depozita u HPB d.d. iznos od .....152.331,31 kn

**Stanje na računu iznosi 764.563,63 kn**

#### b) Dospjeli namireni troškovi stečajnog postupka iznose 487.614,13 kn

- po osnovi troškova PDV-a iznos od .....42.636,06 kn
- po osnovi troškova procjene vrijednosti nekretnine iznos od.....29.462,50 kn
- po osnovi troškova knjigovodstva iznos od.....28.000,00 kn
- po osnovi naknade za uređenje voda i komunalne naknade iznos od.....284.990,36 kn
- po osnovi troškova javnog bilježnika iznos od.....875,00 kn
- po osnovi troškova otvaranja i vođenja računa iznos od .....4.479,14 kn
- po osnovi mat. troškova postupka (poštarina, biljezi, pečat) iznos od.....1.087,24 kn
- po osnovi troškova FINA-e iznos od .....3.430,56 kn
- po osnovi troškova središnjeg klirinškog depozitarnog društva iznos od....45.537,04 kn
- po osnovi naknade za uređenje terena iznos od .....45.818,40 kn
- po osnovi troškova HEP-a iznos od.....1.297,83 kn

#### c) I. djelomična dioba u iznosu od 900.000,00 kuna

#### d) Namiren razlučni vjerovnik u iznosu od 31.609.300,11 kuna

#### e) Dospjeli nenamireni troškovi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 28.529,08 kn:

Po osnovi troškova putnih naloga za putne troškove za pristup ročištu pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku, sve u ukupnom iznosu od 18.248,00 kn, bruto 28.529,08 kn, sukladno niže naznačenoj specifikaciji. Doprinosi na putne troškove terete troškove stečajnog postupka.

1. Ispitno i izvještajno ročište održano dana 01. listopada 2018. godine, Zagreb – Split - Zagreb = 818,00 km x 2,00 kn/km = 1.636,00 kn, cestarina 400,00 kn, ukupno neto – 2.036,00 kn bruto 3.183,10 kn
2. Skupština vjerovnika održana 20. ožujka 2019. godine, Zagreb-Split-Zagreb=818,00 km x 2,00 kn/km=1636,00 kn, cestarina 400,00 kn, ukupno neto-2.036,00 kn bruto 3.183,10 kn
3. Skupština vjerovnika i javna dražba održana 08. svibnja 2019. godine, Zagreb-Split-Zagreb=818,00 km x 2,00 kn/km=1636,00 kn, cestarina 400,00 kn, ukupno neto-2.036,00 kn bruto 3.183,10 kn
4. Ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnina i javna dražba održani 04. lipnja 2019. godine, Zagreb-Split-Zagreb=818,00 km x 2,00 kn/km=1636,00 kn, cestarina 400,00 kn, ukupno neto-2.036,00 kn bruto 3.183,10 kn
5. Javna dražba održana 27. rujna 2019. godine, Zagreb-Split-Zagreb=818,00 km x 2,00 kn/km=1636,00 kn, cestarina 400,00 kn, ukupno neto-2.036,00 kn bruto 3.183,10 kn
6. Skupština vjerovnika održana 30. siječnja 2020. godine, Zagreb-Split-Zagreb=818,00 km x 2,00 kn/km=1636,00 kn, cestarina 400,00 kn, ukupno neto-2.036,00 kn bruto 3.183,10 kn
7. Javna dražba održana 07. srpnja 2020. godine, Zagreb-Split-Zagreb=818,00 km x 2,00 kn/km=1636,00 kn, cestarina 400,00 kn, ukupno neto-2.036,00 kn bruto 3.183,10 kn
8. Ročište za diobu kupovnine održano 20. studenog 2020. godine, Zagreb-Split-Zagreb=818,00 km x 2,00 kn/km=1636,00 kn, cestarina 362,00 kn, ukupno neto-1.998,00 kn bruto 3.123,69 kn
9. Skupština vjerovnika održana 10. ožujka 2021. godine, Zagreb-Split-Zagreb=818,00 km x 2,00 kn/km=1636,00 kn, cestarina 362,00 kn, ukupno neto-1.998,00 kn bruto 3.123,69

Troškovi po osnovi putnih naloga trebaju biti odobreni u ukupnom iznosu od 28.529,08 kuna, kako je i navedeno u izvješću te u prijedlogu stečajnog upravitelja jer je to u skladu s računovodstvenim propisima i Stečajnim zakonom, budući je stečajni upravitelj s prebivalištem u Zagrebu imenovan u ovom stečajnom postupku od strane Trgovačkog suda u Dubrovniku. Međutim, u skladu s trenutnom sudskom praksom (Rješenjem o diobi kupovnine donesenog u ovom postupku dana 20. studenog 2020. godine) planirani su troškovi za rezervaciju u iznosu od 4.506,00 kuna, a koji se obračunavaju na način da se stečajnom upravitelju koji obavlja poslove izvan područja njegovog prebivališta priznaju opravdani troškovi odgovarajućom primjenom odredbi Zakona o parničnom postupku i Pravilnika o naknadi troškova u sudskim postupcima u visini od 2,00 kuna po prijeđenom kilometru i to za udaljenost na relaciji od mjesta ulaska naplatne postaje A1 Vrpolje do sjedišta suda u Splitu, Sukoišanska 6, i natrag, a prema web pregledniku HAK u duljini od 135 kilometara u oba smjera, odnosno 270,00 kuna po putovanju, uvećano za trošak cestarine na relaciji A1 Vrpolje Dugopolje i obratno u iznosu od 44 kune po putovanju, što za ukupno 9 putovanja iznosi ukupno 2.826,00 kn i za 4 dnevnice do 01.09.2019. godine po 170,00 kuna, i nakon 01.09.2019. godine 5 dnevnica po 200,00 kuna.

Rješenjem Naslovnog suda od dana 10. prosinca 2021. godine odobreni su troškovi u iznosu od 4.128,00 kuna, dok su odbijeni troškovi u iznosu od 378,00 kuna.

**f) Rezervacija za buduće predvidive troškove stečajnog postupka iznosa od 698.687,63 kn**

- po osnovi usluga knjigovodstva, bruto iznos od.....4.200,00 kn
- po osnovi troškova vođenja i zatvaranja računa iznos od .....2.500,00 kn
- troškovi javne objave, poštarine iznos od .....452,47 kn
- troškovi SKDD-a iznos od .....7.265,16 kn
- rezervacija za dospjele troškove putnih naloga iznos od.....4.128,00 kn
- ostali troškovi stečajnog postupka iznos od .....378,00 kn
- paušalna pristojba temeljem Tarife sudskih pristojbi Zakona o sudskim pristojbama, tar.br. 24, iznos od .....2.000,00 kn
- rezervacija za troškove putnih naloga za završno ročište iznos od.....514,00 kn
- troškovi nagrade stečajnom upravitelju iznos od .....677.250,00 kn

Sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15), nagrada stečajnom upravitelju obračunava se primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka, i to na sljedeći način:

Osnovica za utvrđivanje naknade 33.758.105,95 kn

0-100.000,00 kn	16%	iznos bruto nagrade	16.000,00 kn
100.000,01 kn-300.000,00 kn	12%	iznos bruto nagrade	23.999,99 kn
300.000,01 kn-500.000,00 kn	10%	iznos bruto nagrade	19.999,99 kn
500.000,01 kn-1.000.000,00 kn	8%	iznos bruto nagrade	39.999,99 kn
1.000.000,01 kn-5.000.000,00 kn	7%	iznos bruto nagrade	279.999,99 kn
5.000.000,01 kn-10.000.000,00 kn	6%	iznos bruto nagrade	299.999,99 kn
10.000.000,01 kn-12.000.000,00 kn	5%	iznos bruto nagrade	99.999,99 kn
12.000.000,01 kn-33.758.105,95 kn	1%		

U navedenom smjeru, a primjenom gore navedenih postotaka na ukupno unovčenu stečajnu masu od 33.758.105,95 kn, ukupna visina bruto nagrade stečajnog upravitelja s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase, a sukladno člancima 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15), iznosi bruto 630.000,00 kn. Troškovi na isplatu bruto nagrade u visini od 630.000,00 kn iznose 47.250,00 kn (7,5%), a odnose se na doprinose za zdravstveno osiguranje i plaćaju se na isplatu bruto nagrade i terete troškove stečajnog postupka, tako da ukupni trošak bruto nagrade stečajnog upravitelja iznosi 677.250,00 kn.

**f) Isplatit će se kod završne diobe iznos od 65.876,00 kuna**

**IV. PRIJEDLOG ODLUKA**

1. Prihvaća se završno izvješće i završni račun stečajnog upravitelja sa svim njegovim sastavnicama.
2. Zaključuje se stečajni postupak.

## V. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

Diobni popis za završno ročište za zaključenje stečajnog postupka temeljem čl. 282. SZ. dostavlja se u prilogu i sastavni je dio ovoga izvješća.

		% namirenja ukupne tražbine
Raspoloživi iznos za završnu diobu	65.876,00 kn	
Isplatit će se I. višem isplatnom redu	65.876,00 kn	6,43 %
Ukupno namirenje vjerovnika I. višeg isplatnog reda (I. djelomična dioba i završna dioba)	965.876,00 kn	94,31 %
Namirenje vjerovnika II. višeg isplatnog reda	0,00 kn	0,00 %

### Vjerovnici I. višeg isplatnog reda

R.B.	Vjerovnik	Utvrđene tražbine (bruto II iznos)	I. djelomična dioba (bruto II iznos)	Završna dioba	Preostali iznos utvrđene tražbine (bruto)
1.	BARTULIN MARIO	48.542,78 kn	42.656,49 kn	3.122,27 kn	2.764,02 kn
2.	CICVARIĆ MIRA	48.004,65 kn	42.183,61 kn	3.087,65 kn	2.733,38 kn
3.	DELIĆ MIROSLAV	651.719,97 kn	572.692,52 kn	41.918,55 kn	37.108,90 kn
4.	KOLAK IVANA	25.216,10 kn	22.158,40 kn	1.621,90 kn	1.435,80 kn
5.	MIKULIĆ NEDJELJKO	71.835,50 kn	63.124,74 kn	4.620,45 kn	4.090,31 kn
6.	PRGEŠA ŽELJKO	46.994,52 kn	41.295,97 kn	3.022,68 kn	2.675,87 kn
7.	SMOLJO DANIELA	112.021,85 kn	98.438,10 kn	7.205,23 kn	6.378,52 kn
8.	AGENCIJA ZA OSIGURANJE RADNIČKIH POTRAŽIVANJA	19.858,16 kn	17.450,16 kn	1.277,27 kn	1.130,72 kn
UKUPNO		1.024.193,53 kn	900.000,00 kn	65.876,00 kn	58.317,53 kn

**Vjerovnici II. višeg isplatnog reda**

R.B.	Vjerovnik	Utvrđena tražbina	Završna dioba	Nenamireni iznos tražbine
1	GRAD KAŠTELA	1.055.805,07 kn	0,00 kn	1.055.805,07 kn
2	HEP-Opskrba d.o.o.	3.821,80 kn	0,00 kn	3.821,80 kn
3	HRVATSKE ŠUME d.o.o.	129.821,96 kn	0,00 kn	129.821,96 kn
4	HRVATSKE VODE	367.275,48 kn	0,00 kn	367.275,48 kn
5	Odvjetnik Mladen Parčina	1.328.538,31 kn	0,00 kn	1.328.538,31 kn
6	REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija	430.910,23 kn	0,00 kn	430.910,23 kn
7	SKDD d.d., IBAN: HR9823900011100017198	113.241,61 kn	0,00 kn	113.241,61 kn
8	ŠUŠKO ANTE	341.083,85 kn	0,00 kn	341.083,85 kn
9	VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o.	133.552,47 kn	0,00 kn	133.552,47 kn
UKUPNO		3.904.050,78	0,00 kn	3.904.050,78 kn

Zagreb, 30.12.2021. godine

Stečajni upravitelj  
Stjepan Lović