

Dužnik: **Stečajna masa iza CASTELLUM AQUAE d.o.o.**
Bobovačka ulica 1 a, Zagreb
OIB: 93111205827

Stečajni upravitelj
DIANA GALIĆ
Zagreb, Bobovačka 1 a
OIB: 78635907569

TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU
Poslovni broj: **St-51/2025**

**PREDMET: IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I
NJEGOVIM UZROCIMA**

1. POKRETANJE STEČAJNOG POSTUPKA

Rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku, poslovni broj St-104/2024 od 20.siječnja 2025.g. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom CASTELLUM AQUAE d.o.o. u stečaju, Orebić, Šetalište kralja Petra Krešimira IV 31, OIB:14063612826, a za stečajnog upravitelja stečajnog dužnika imenovana uvodno navedena stečajna upraviteljica (toč. III rješenja),

Točkom IV. rješenja od 20.siječnja 2025.g. zaključen je stečajni postupak nad dužnikom, a toč. VII. istog rješenja određeno brisanje dužnika iz sudskog registra TS Dubrovnik, nakon pravomoćnosti rješenja od 20.siječnja 2025.g.

Podneskom od 14.travnja 2025.g. stečajna upraviteljica je predložila nastavak stečajnog postupka nad stečajnom masom iza stečajnog dužnika CASTELLUM AQUAE d.o.o., u stečaju, Orebić, Šetalište kralja Petra Krešimira IV 31, radi naknadne diobe.

Rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku, poslovni broj St-51/2024 od 17.travnja 2025.g. određen je nastavak stečajnog postupka, radi naknadne diobe stečajne mase stečajnog dužnika CASTELLUM AQUAE d.o.o. u stečaju, Orebić, Šetalište kralja Petra Krešimira IV 31, OIB:14063612826. Točkom II istog rješenja u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku upisana je stečajna masa iza CASTELLUM AQUAE d.o.o. za poslovanje nekretnina, turizam i usluge, sa sjedištem u Zagrebu, Bobovačka ulica 1 A, u registarski uložak MBS: 090051345, Porezna uprava dodijelila je osobni identifikacijski broj koji glasi 93111205827.

Ispitno ročište sazvano je za dan 01.srpnja 2025. kod Trgovačkog suda u Dubrovniku (toč. VII rješenja)

Sukladno odredbi članka 227 Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24, dalje: SZ) za određeno ispitno i izvještajno ročište podnosim izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima.

2. OSNOVNI PODACI O DUŽNIKU

Stečajna masa je nastala iza subjekta CASTELLUM AQUAE d.o.o. za poslovanje nekretninama, turizam i usluge u stečaju, MBS: 090018770 , OIB: 14063612826

Tvrtka: CASTELLUM AQUAE d.o.o. u stečaju

Sjedište: Šetalište Kralja Petra Krešimira IV 31, Orebić

OIB: 14063612826

Temeljni kapital: 34.000.000,00 kn / 4.512.575,49 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Osnivač društva: KLARET DEVELOPMENT LIMITED, Cipar, Broj iz registra: HE 171915, Naziv registra: Odjel za registar, Nadležno tijelo: Ministarstvo trgovine, industrije i turizma, OIB: 87604200455, Cipar, Limassol, Louloupis court, 3036, Christodoulou Chatzipavlou 205/7

Djelatnost: NKD 6810: Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina

Osobe ovlaštene za zastupanje:

- Alexey Alexandrovich Seleznov, OIB: 03514729043
Velika Britanija i Sj.Irska, London, Pattison Road 17
 - član uprave
 - direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno
- Višnja Vukotić, OIB: 19563343875, Stankovići, Put Stankovića 13
 - prokurist
 - sa svim ovlastima i ograničenjima predviđenim u čl. 44-54. ZTD-a

3. PROVEDENE AKTIVNOSTI STEČAJNOG UPRAVITELJA

Danom pravomoćnosti rješenja o nastavku stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza CASTELLUM AQUAE d.o.o., stupila sam u kontakt s Višnjom Vukotić iz Orebića, Put Stankovića 13, koja je do otvaranja stečajnog postupka obavljala dužnost prokuristice, te je upoznala sa obvezom davanja podataka iz čl.177 SZ-a

U razgovoru me gđa. Vukotić obavijestila kako je temeljem odluke o zabrani otuđenja i opterećenja nekretninama CASTELLUM AQUAE d.o.o. Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske od 14.03.2022. društvo zapalo u poteškoće i stanje insolventnost uslijed blokade poslovnog računa, a što je posljedica obavijest ministarstva financija, Ureda za sprečavanje pranja novca od 14.ožujka 2022., utemeljene na članka 2. i članka 4. Zakona o međunarodnim mjerama ograničavanja (NN 139/08,41/14 i 63/19), u svezi s točkama III. IV.i VI. Odluke o načinu provođenja međunarodnih mjera ograničavanja raspolaganja imovinom (NN 78/11)., a sve vezano za rat u Ukrajini i uvođenja sankcija osobama i društvima povezanim sa Ruskom Federacijom .

Kako stečajni dužnik, uslijed prethodno navedenih mjera, nije bilo u mogućnosti podmirivati svoje dospelje obveze, došlo je do blokade računa, a posljedično i do otvaranja stečajnog postupka.

Kao imenovana stečajna upraviteljica poduzela sam slijedeće radnje:

- preuzela sam izjavu i potvrdu o imenovanju , te potpisanu izjavu vratila sudu
- preuzela sam cjelokupnu imovinu stečajnog dužnika u posjed
- sastavila sam zapisnik o uzimanju u posjed i dostavila ga u spis
- dovela sam u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnog postupka
- otvorila sam novi žiro-račun za poslovanje stečajnog dužnika
- angažirala knjigovodstveni servis
- sastavila sam popis predmeta stečajne mase sukladno odredbi čl. 221.SZ
- sastavila sam popis svih vjerovnika sukladno odredbi čl. 222.SZ
- sastavila sam sustavni popis predmeta stečajne mase sukladno odredbi čl. 223.
- izradila sam izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima
- sastavila sam tablicu prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava sukladno čl.259
- ispitala sam prijavljene tražbine te sastavila popis vjerovnika prema čl. 222.SZ
- sastavila sam predračun troškova stečajnog postupka
- sastavila sam tablicu plaćenih i neplaćenih pristojbi za prijave tražbina

4. Poslovanje dužnika

Društvo CASTELLUM AQUAE d.o.o. u stečaju, Orebić, Šetalište kralja Petra Krešimira IV 31, OIB:14063612826 osnovano je 2006.g radi obavljanja niza djelatnosti, pri čemu je kao osnovna djelatnost društva bila poslovanje nekretninama.

Poslovanje dužnika obustavljeno je prije pokretanja stečajnog postupka, a radi prije navedenih razloga.

U nastavku izlažem pregled rezultata poslovanja temeljem financijskih izvješća za 2023. i 2024. godinu.

Dužnik je u poslovnoj godini 2023.godini ostvario gubitak u iznosu -1.241,85 eur dok je u 2024. g ostvario gubitak u iznosu -4.386,12 eur.

Vrijednosti dugotrajne imovine u 2023. i 2024.g je 4.775.213,97 eur, a sastoji se od nematerijalne imovine u iznosu od 519.520,92 eur, građevinskih objekata u iznosu

od 4.148.276,46 eur, 100.000,00 eur danih zajmova, te 7.416,59 eur ostalih potraživanja.

Kratkotrajna imovina u 2023.godinu iznosi 53.247,13 eur, a sastoji se od potraživanja u iznosu 3.125,96 eur i novac u banci i blagajni 50.121,17 eur.

Kratkotrajna imovina u 2024.godinu iznosi 43.970,17 eur, a sastoji se od potraživanja u iznosu 4.045,07 eur i novac u banci i blagajni 39.925,10 eur.

5. Imovina i obveze dužnika

Nekretnine

Prema podacima iz javnih knjiga iz proizlazi kako je dužnik - stečajna masa iza stečajnog dužnika CASTELLUM AQUAE d.o.o. u stečaju, Orebić, Šetalište kralja Petra Krešimira IV 31, vlasnik nekretnina upisanih u zemljišne knjige, a koje se sastoje od :

- 1) k.č.br. *111/1 zgrada 54 m2 (štala 54 m2) k.č.br. 126/9 sutvid 19342 m2 (šuma 19342 m2) , k.č.br. 126/19 sutvid 326 m3 (šljunčana obala 326 m2) sve upisano u z.k.ul.br. 1388 K.O. Popova Luka, Općinski sud u Dubrovniku, z.k.odjel Dubrovnik.
- 2) k.č.br. *111/2 sutvid 49 m2 (štala 49 m2), k.č.br. 126/3 sutvid 13710 m2 (šuma 1370 m2) sve upisano u z.k.ul.br. 1332 K.O. Popova Luka, Općinski sud u Dubrovniku, z.k.odjel Dubrovnik.
- 3) k.č.br. *110 zgrada 151m2 (kuća, zgrade 151 m2), k.č.br. 126/4 sutvid 723 m2 (obala 723 m2), k.č.br. 126/17 sutvid 596 m2 (dvorište 596 m2) k.č.br. 126/18 sutvid 417 m2 (obala 417 m2) sve upisano u z.k.ul.br. 2184 K.O. Popova Luka, Općinski sud u Dubrovniku, z.k.odjel Dubrovnik.

Uvažavajući toč. 7. postavak 3. zaključka Naslovnog suda od 17. travnja 2025. stečajna upraviteljica navodi kako zbog nepostojanja likvidne imovine stečajnog dužnika nije u mogućnosti angažirati (i platiti) ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke za procjenu nekretnina stečajnog dužnika.

Stečajna upraviteljica je pribavila neslužbenu procjenu nekretnina stečajnog dužnika utemeljenu na stručnoj procjeni, te tablicama vrijednosti Porezne uprave Republike Hrvatske. Prema navedenom trenutna tržišna vrijednost naprijed navedenih nekretnina stečajnog dužnika je u rasponu od 2.600.000,00 eur do 3.000.000,00 eur.

Navedena nekretnina nije opterećena teretima, odnosno predstavlja slobodnu imovinu stečajnog dužnika.

Pokretnine

Dužnik nije vlasnik pokretnina.

Obveze

Prema poslovnoj dokumentaciji, obveze stečajnog dužnika na dan 31.12.2023.g. iznose 13.188,34 eur , dok na dan 31.12.2024. iznose 8.259,50 eur.

Vjerovnici su u stečajnom postupku prijavili tražbine u ukupnom iznosu od 11.517,79 eur i to:.

r.br.	Opis	Iznos eur
1	Prijavljene tražbine 1. višeg isplatnog reda	0,00
2	Prijavljene tražbine 2. višeg isplatnog reda	11.517,79
	UKUPNO	11.517,79

Obavijest o razlučnom pravu

Nije zaprimljena niti jedna obavijest o razlučnom pravu.

Obavijest o izlučnom pravu

Nije zaprimljena niti jedna obavijest o izlučnom pravu.

6. Predvidivi troškovi stečajnog postupka

Predvidive troškove stečajnog postupka za razdoblje od 12 mjeseci procjenjujem kako slijedi:

	Vrsta troška	Iznos eur
1	Knjigovodstvene usluge	3.750,00
2	Materijalni troškovi	150,00
3	Trošak otvaranja i vođenja računa	150,00
4	Polica osiguranja nekretnine	198,41
5	Procjena vrijednosti nekretnine	3.000,00
6	Putni troškovi (Zagreb – Dubrovnik x2 puta+cestarina) 2400kmx0,5 eur+33,80x4	1.335,20
	Ukupno	8.583,61

Napomena:

U predvidive troškove stečajnog postupka nije iskazana nagrada za rad stečajnog upravitelja, a koja će biti obračunata ovisno o vrijednosti unovčene imovine, te prema obujmu i složenosti poslova, a sve sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna plaćanja nagrade stečajnom upravitelju.

7. Prijedlozi odluka

Temeljem naprijed navedenog predlažem da vjerovnici na izvještajnom ročištu donesu slijedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima
2. Poslovanje stečajnog dužnika obustavljeno je prije otvaranja stečajnog postupka i neće se nastaviti
3. Ovlašćuje se stečajni upravitelj angažirati (sklopiti ugovor) vještaka za procjenu nekretnina stečajnog dužnika
4. Nekretnine dužnika unovčiti će se u cjelini, prikupljanjem pisanih ponuda, i prodati ponuđaču koji ponudi najvišu cijenu, s tim da će početna cijena biti procijenjena vrijednost nekretnina. Ukoliko nakon prvog oglašavanja ne bude pristiglih ponuda, ovlašćuje se stečajni upravitelj, na svakom sljedećem oglašavanju istaknuti početnu cijenu umanjenu za 10% u odnosu na prethodno oglašenu.

U Zagrebu 14. lipnja 2025.

Stečajni upravitelj

Diana Galić