

**Obrazac 18.**  
**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE**  
**MASE**  
**S PRIJEDLOGOM**  
**ZA ZAKAZIVANJEM SKUPŠTINE VJEROVNIKA**

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Dubrovniku**

Poslovni broj spisa: **St-79/2019**

Dužnik: **KAŠTELANSKA RIVIJERA d.d. u stečaju**, Obala kralja Tomislava 82, Kaštel Stari,  
OIB: 60917566677, zastupana po stečajnom upravitelju Stjepanu Lović iz  
Zagreba, Radnička cesta 52

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA OD 20.11.2020.g. do 22.01.2021.g.**

**I.1.** Dana 20. studenog 2020. godine održano je ročište za diobu kupovnine, te doneseno Rješenje o diobi kupovnine za nekretnine prodane na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi pred Financijskom agencijom i to za:

- a)** 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 naravi 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.

Predmetna dražba započela je 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., a zaključkom od dana 13. siječnja 2021. godine nekretnine su predane kupcu.

Rješenjem o diobi kupovnine od 20. studenog 2020. godine utvrđeno je da se iz kupovnine u iznosu od 32.675.800,00 kuna namiruje razlučni vjerovnik u iznosu od 31.609.300,11 kn i to prijebojem tražbine u visini oslobođenog plaćanja kupovnine 30.838.220,00 kuna, te uplatom iznosa 767.708,19 kuna. Preostalim iznosom kupovnine namireni su troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava sukladno čl. 254. Stečajnog zakona.

Gradu Kaštelima, Hrvatskim vodama, te HEP-u su dostavljene obavijesti o prodaji predmetnih nekretnina, te je zatraženo prebacivanje računa na novog vlasnika. Napravljene su usklade te su namireni svi dospjeli računi do prodaje.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

### **II.1. Nekretnine**

**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)** Dio 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;

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

Naime, temeljem izrađenog Geodetskog elaborata i prijavnog lista, a bez ikakve dostavljene prethodne obavijesti stečajnom dužniku, 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 površine u ukupnom iznosu 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.

Gradu Kaštelima je dana 22.01.2021. godine predan zahtjev za isplatu naknade za oduzete nekretnine, međutim, do dana izrade izvješća nije zaprimljen nikakav odgovor od Grada Kaštela.

U odnosu na preostali dio k.č.br. 1611/1, ukupne površine 107 m<sup>2</sup>, k.o. Kaštel Stari, napravljena je nova procjena te je utvrđena tržišna vrijednost u iznosu od 110.798,50 kuna, tako da skupština vjerovnika mora donijeti odluku o načinu unovčenja.

Gradu Kaštelima je dana 22.01.2021. godine dostavljen prijedlog da otkupi preostali dio k.č.br. 1611/1 za procijenjenu vrijednost, te će se na skupštini vjerovnika iznijeti odgovor Grada Kaštela, ukoliko isti bude zaprimljen.

Napominjem da je na predmetnoj nekretnini nalazi zabilježba broj Z-41659/2019, pojedinačni ispravni postupak na k.č.br. 1603/4, 1950, 1630/1 i dr. k.o. Kaštel Stari za osnivanje prava služnosti vodovoda i kanalizacije. Opetovano sam pokušao dobiti predmetnu dokumentaciju iz koje bi bilo razvidno na što se odnosi ispravni postupak, međutim, nisam ništa zaprimio. Iz toga razloga sam dana 13. siječnja 2021. godine poslao Zemljišnoknjižnom odjelu Kaštel Lukšić zahtjev da mi se dostavi cjelokupna dokumentacija koja se odnosi na pojedinačni ispravni postupak Z-41659/2019, ali do dana izrade ovog izvješća ništa nisam zaprimio.

- d)** 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.

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 u iznosu od 31.609.300,11 kn i to prijebojem tražbine u visini oslobođenog plaćanja kupovnine 30.838.220,00 kuna, te uplatom iznosa

767.708,19 kuna. Preostalim iznosom kupovnine namireni su troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava sukladno čl. 254. Stečajnog zakona.

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.

## **II.2. Ugovori o zakupu:** Stečajni dužnik je 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 eur u protuvrijednosti hrvatskih kuna po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, plativo unaprijed za pola godine zakupa.

**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 eur u protuvrijednosti hrvatskih kuna po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, plativo unaprijed do prvog dana u tromjesečju.

**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 zakupoprimac obavlja 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 mjesečno, plativo za 1 godinu zakupa na kraju svake kalendarske godine.

Svim zakupoprimcima su poslani obavijesti o prodaji nekretnina te su pozvani da se jave zastupnicima novog vlasnika radi reguliranja međusobnih odnosa u svezi zakupa.

## **II.3. Prihodi i troškovi stečajnog postupka**

### **a) Prihodi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 1.025.401,75 kn**

- |    |  |               |
|----|--|---------------|
| 1. | Prihodi s osnova kamata iznos od .....             | 365,20 kn     |
| 2. | Prihodi s osnova zakupa iznos od .....             | 290.705,24 kn |
| 3. | Uplaćena kupoprodajna cijena iznos od.....         | 582.000,00 kn |
| 4. | Uplata s osnova depozita u HPB d.d. iznos od ..... | 152.331,31 kn |

**Stanje na računu iznosi 571.401,45 kn**

### **b) Dospjeli namireni troškovi stečajnog postupka iznose 454.000,35 kn**

- po osnovi troškova otvaranja i vođenja računa iznos od .....2.509,54 kn

- po osnovi troškova PDV-a iznos od .....32.392,56 kn
- po osnovi materijalnih troškova iznos od.....151,34 kn
- po osnovi naknade za uređenje voda i komunalne naknade iznos od.....284.990,36 kn
- po osnovi naknade za uređenje terena iznos od .....45.818,40 kn
- po osnovi troškova središnjeg klirinškog depozitarnog društva iznos od....33.286,27 kn
- po osnovi troškova FINA-e iznos od .....3.280,56 kn
- po osnovi troškova knjigovodstva iznos od.....21.000,00 kn
- po osnovi troškova procjene vrijednosti nekretnine iznos od.....29.462,50 kn
- po osnovi troškova Hep-a iznos od.....898,82 kn
- po osnovi troškova javnog bilježnika iznos od.....210,00 kn

**c) Dospjeli nenamireni troškovi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 23.748,90 kn:**

- po osnovi troškova putnih naloga za putne troškove za pristup ročištu pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku, sve u ukupnom iznosu od 12.216,00 kn, bruto 20.356,20 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 3.392,70 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 3.392,70 kn
- 3. Skupština vjerovnika i javna dražba održana 09. 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 3.392,70 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 3.392,70 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 3.392,70 kn
- 6. Skupština vjerovnika održana 31. 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 3.392,70 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 3.392,70 kn

Napominjem da u troškove nije uračunata nagrada stečajnom upravitelju.

**d) Budući troškovi stečajnog postupka za iduća tri mjeseca:**

- po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od .....2.100,00 kn
- po osnovi troškova vođenja žiro računa iznos od .....300,00 kn
- po osnovi materijalnih troškova stečajnog postupka iznos od.....1.000,00 kn
- po osnovi troškova središnjeg klirinškog depozitarnog društva iznos od.....3.632,58 kn

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

U naredom razdoblju od tri mjeseca se očekuje isplata dijela kupovnine od strane Financijske agencije, a temeljem Rješenja o diobi kupovnine te sazivanje skupštine sa dolje navedenim dnevnim redom.

**PRIJEDLOG ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNICA**

Slijedom gore navedenog, stečajni upravitelj predlaže naslovnom sudu sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja Odluke:

Ovlašćuje se stečajni upravitelj nekretnine Stečajnog dužnika i to :

- k.č.br. 1611/1, ukupne površine 107 m<sup>2</sup>, k.o. Kaštel Stari

unovčiti javnim 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. Ukoliko se nekretnina ne unovči kod 1. Javnog prikupljanja ponuda, početna cijena kod svake naredne prodaje umanjit će se za 10 % 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 stranicama Fina.

Mjesto i datum  
Zagreb, 22.01.2021.g.

Stečajni upravitelj  
Stjepan Lović