

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

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 13.08.2019.g. do 13.11.2019.g.

I.1. Dana 27.09.2019. godine u prostorijama Trgovačkog suda u Splitu održana je treća javna dražba za prodaju nekretnina:

- b)** k.č.br. 1611/1 koja u naravi predstavlja oranicu ukupne površine 220 m², sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Kaštel Lukšić u zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari;
- c)** k.č.br. 1611/2 koja u naravi predstavlja put ukupne površine 78 m², sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Kaštel Lukšić u zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari

međutim, nije bilo zainteresiranih kupaca.

I.2. Održana je prva elektronička javna dražba pred Financijskom agencijom za prodaju nekretnina:

- 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 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.

Dražba je započela dana 13. kolovoza 2019. godine, a nadmetanje je održano od dana 23. listopada 2019. godine do dana 06. studenog 2019.g., međutim, nije bilo zainteresiranih kupaca.

Druga elektronička javna dražba započela je dana 07. studenog 2019. godine, s tim da je datum početka nadmetanja određen dana 16. siječnja 2020. godine, a datum završetka nadmetanja dana 29. siječnja 2020. godine. Početna cijena iznosi 36.751.600,00 kuna.

I.3. Stečajni upravitelj zaprimio je dana 23.09.2019. godine Zahtjev za mirno rješenje spora br. N-DO-46/2019 sastavljen dana 02.09.2019. godine od strane Republike Hrvatske, Ministarstva mora, prometa i infrastrukture iz Zagreba, OIB: 22874515170, zastupano po Županijskom državnom odvjetništvu u Splitu, 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.

Prilog: Zahtjev za mirno rješenje spora br. N-DO-46/2019 od 02.09.2019. godine;
 Podnesak ŽDO od 02.09.2019. godine;
 Prijedlog nagodbe broj N-DO-46/2019 od 25.03.2019. godine;

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.

Podsjećam da je Nagodbom zaključenom dana 25. ožujka 2019. godine broj N-DO-15/2019, a sukladno Zakonu o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, utvrđen suvlasnički dio na nekretnini označenoj kao čest. zem. 1615/14, pašnjak, površine 4823 m², 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 diejla 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 m². 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, Županijsko državno odvjetništvo traži da se suvlasnički dio od 2008/4823 dijela nekretnine označene kao čest. zem. 1615/4, pašnjak, površine 4823 m², upisane u zk. uložku broj 1122 za k.o. Kaštel Stari, izdvoji iz stečajne mase, te da se sazove skupština vjerovnika radi donošenja odluke o mirnom rješenju spora.

II. STANJE STEČAJNE MASE

II.1. Nekretnine

- a)** k.č.br. 1618 koja u naravi predstavlja neplodno zemljište ukupne površine 136 m², 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 koja u naravi predstavlja oranicu ukupne površine 220 m², sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Kaštel Lukšić u zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari, procijenjena tržišna vrijednost u iznosu od 222.000,00 kn;
- c)** k.č.br. 1611/2 koja u naravi predstavlja put ukupne površine 78 m², sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Kaštel Lukšić u zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari, procijenjena tržišna vrijednost u iznosu od 78.700,00 kn;

Za predmetne nekretnine je skupština vjerovnika dana 20. ožujka 2019. godine, donijela odluku da se prodaju javnom dražbom i to:

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.

Treća javna dražba održana je dana 27.09.2019. godine u prostorijama Trgovačkog suda u Splitu, a oglasi su objavljeni na stranicama FINA-e i stranicama Sudačke mreže, međutim, nije bilo zainteresiranih kupaca.

- d) 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.

Dana 04. lipnja 2019. godine, održano je ročište radi izjašnjavanja o vrijednosti imovine stečajnog dužnika, te je donesen zaključak kojim su određeni uvjeti prodaje nekretnina putem javne dražbe pred Financijskom agencijom.

Prva elektronička javna dražba započela je dana 13. kolovoza 2019. godine, a nadmetanje je održano od dana 23. listopada 2019. godine do dana 06. studenog 2019.g., međutim, nije bilo zainteresiranih kupaca.

Druga elektronička javna dražba započela je dana 07. studenog 2019. godine, s tim da je datum početka nadmetanja određen dana 16. siječnja 2020. godine, a datum završetka nadmetanja dana 29. siječnja 2020. godine. Početna cijena iznosi 36.751.600,00 kuna.

II.2. Ugovori o zakupu: Stečajni dužnik ima 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.

Sve zakupnine se uredno podmiruju.

II.3. Prihodi i troškovi stečajnog postupka

a) Prihodi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 758.502,57 kn

- 1.** Prihodi s osnova kamata iznos od82,17 kn
- 2.** Prihodi s osnova zakupa iznos od176.420,40 kn
- 3.** Uplaćena kupoprodajna cijena iznos od.....582.000,00 kn

Stanje na računu iznosi 505.167,53 kn

b) Dospjeli namireni troškovi stečajnog postupka iznose 253.335,04 kn

- po osnovi troškova otvaranja i vođenja računa iznos od1.263,58 kn
- po osnovi troškova PDV-a iznos od20.100,34 kn
- po osnovi materijalnih troškova iznos od.....151,34 kn
- po osnovi naknade za uređenje voda i komunalne naknade iznos od.....169.045,97 kn
- po osnovi naknade za uređenje terena iznos od15.818,40 kn
- po osnovi troškova središnjeg klirinškog depozitarnog društva iznos od.....3.602,35 kn
- po osnovi troškova javnog bilježnika iznos od.....210,00 kn
- po osnovi troškova FINA-e iznos od3.180,56 kn
- po osnovi troškova knjigovodstva iznos od.....10.500,00 kn
- po osnovi troškova procjene vrijednosti nekretnine iznos od.....29.462,50 kn

c) Dospjeli nenamireni troškovi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 15.708,51 kn:

- po osnovi troškova središnjeg klirinškog depozitarnog društva iznos od.....8.923,11 kn
- po osnovi troškova putnih naloga za putne troškove za pristup ročištu pred Trgovačkim

sudom u Dubrovniku, sve u ukupnom iznosu od 4.072,00 kn, bruto 6.785,40 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

Napominjem da u troškove nije uračunata nagrada stečajnom upravitelju.

d) Budući troškovi stečajnog postupka za iduća tri mjeseca:

- po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od2.625,00 kn
- po osnovi troškova vođenja žiro računa iznos od300,00 kn
- po osnovi stvarnih troškova stečajnog upravitelja iznos od.....1.000,00 kn
- po osnovi troškova komunalne i vodne naknade iznos od.....40.908,81 kn

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U naredom razdoblju održat će se četvrta javna dražba za prodaju nekretnina na kojima ne postoji upisano razlučno pravo, te druga javna dražba za nekretnine na kojima postoji upisano razlučno pravo pred Financijskom agencijom.

<p>PRIJEDLOG ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNKA</p>
--

Slijedom gore navedenog, odnosno činjenice zaprimljenog Zahtjeva Republike Hrvatske, stečajni upravitelj predlaže naslovnom sudu sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja Odluke:

O zahtjevu za zaključenjem nagodbe sa Republikom Hrvatskom, OIB: 52634238587, zastupanoj po Županijskom državnom odvjetništvu u Splitu, 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, a sukladno kojem zahtjevu bi Stečajni dužnik 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.

Mjesto i datum
Zagreb, 13.11.2019.g.

Stečajni upravitelj
Stjepan Lović