

U Karlovcu, 25.11.2024.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Zagrebačka 2
OSIJEK

Stečajni sudac Boris Vuković

Na broj: St-404/2024

Pravna stvar:

Dužnik: **CASTELLUM ART d.o.o.**, Osijek, Kapucinska ulica 31, OIB: 64111076900

radi:

IZVJEŠĆE

I. Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj St-404/2024 od 15. studenog 2024., privremena stečajna upraviteljica Jelena Guljaš, razriješena je dužnosti te je privremenim stečajnim upraviteljem dužnika, imenovan Domagoj Poljak.

II. Nastavno na podneseno izvješće ranije privremene stečajne upraviteljice i rješenje suda broj St-404/2024 od 15. studenog 2024., privremeni stečajni upravitelj podnosi izvješće.

III. Privremeni stečajni upravitelj se pridružuje izvješću ranije privremene stečajne upraviteljice.

IV. Privremeni stečajni upravitelj dostavlja popis nekretnina na kojima je dužnik uknjižen kao vlasnik, kao i popis nekretnina kojima je dužnik raspolagao, a koje bi eventualno mogle biti predmet stečajnog postupka, odnosno, u odnosu na koje bi se mogle donositi odluke u stečajnom postupku.

A/ Popis uknjiženih nekretnina:

1. Knjiga PU: Osijek, broj poduloška: 18636 / zk. uložak: 3921, Zgrada u OSIJEK, FRANJEVAČKA 5, sagrađena na kčbr. 5784, Stan br. 3, ulaz 1, kat 1., ukupne površine 49,53 m2, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Osijek

Na navedenoj nekretnini **uknjižene su sljedeće hipoteke u Teretovnica C:**

Zaprimljeno 12.04.2024.g. pod brojem Z-6063/2024

1.1 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. OVR-1809/2024 12.04.2024 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 308.091,70 EUR, kao i troškova postupka osiguranja u iznosu od 4.658,00 EUR uvećano za sve ugovorene kamate i

troškove te prema uvjetima iz rješenja, za korist: RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK, OIB: 52634238587

Na navedenoj nekretnini upisana je **zabilježba pokretanja postupka u Vlastovnici B te ovrha u Teretovnici C:**

Zaprimljeno 02.07.2024.g. pod brojem Z-10851/2024

ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAKLJUČAK OVR-3022/2024-2 02.07.2024 i čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22), zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka ovrhovoditelja Republike Hrvatske OIB 52634238587 Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek, 31000 Osijek, Županijska 4, protiv ovršenika CASTELLUM ART d.o.o. za ugostiteljstvo i usluge, OIB: 64111076900, Kapucinska ulica 31, Osijek 31000, radi ovrhe na nekretninama.

Zaprimljeno 10.09.2024.g. pod brojem Z-14483/2024

2.1 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE SA ZAKLJUČKOM OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU OVR-3022/2024-16 10.09.2024 s danom 3. srpnja 2024. budući da je tog dana pod brojem Z-10851/2024 zabilježeno pokretanje ovršnog postupka, na temelju zaključka ovog suda pod brojem Ovr-3022/2024-2 od 2. srpnja 2024

2. Knjiga PU: Osijek, broj poduloška: 13817 / zk. uložak: 4, Zgrada u Osijeku, ulica Franjevačka 9 sagrađena na kat.čest. 5782, Stan br. 2 u prizemlju, ulaz br. 1, koji se sastoji od jedne sobe i kuhinje, ukup. povr. 30,16 m², u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Osijek

Na navedenoj nekretnini **uknjižene su sljedeće hipoteke u Teretovnica C:**

Primljeno 31.05.1999. Broj ZS-588/1999

Temeljem Kupoprodajnog ugovora od 17.05.1999.g., ugovora o korištenju ili potvrde od 07.12.1998.g. i punomoći od 19.11.1992.g., upisuje se pravo zaloge na nekretnine u A II za iznos od 32.400,00 kuna, za korist: FOND ZA NAKNADU ODUZETE IMOVINE, OSIJEK

Zaprimljeno 12.04.2024.g. pod brojem Z-6063/2024

4.1 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU, BR. OVR-1809/2024 12.04.2024 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 308.091,70 EUR, kao i troškova postupka osiguranja u iznosu od 4.658,00 EUR uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz rješenja, za korist: RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK, OIB: 52634238587

Na navedenoj nekretnini upisana je **zabilježba pokretanja postupka u Vlastovnici B te ovrha u Teretovnici C:**

Zaprimljeno 02.07.2024.g. pod brojem Z-10851/2024

ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAKLJUČAK OVR-3022/2024-2 02.07.2024 i čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22), zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka ovrhovoditelja Republike Hrvatske OIB 52634238587 Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek, 31000 Osijek, Županijska 4, protiv ovršenika CASTELLUM

ART d.o.o. za ugostiteljstvo i usluge, OIB: 64111076900, Kapucinska ulica 31, Osijek 31000, radi ovrhe na nekretninama

Zaprimljeno 12.04.2024.g. pod brojem Z-6063/2024

4.2 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE

Zaprimljeno 10.09.2024.g. pod brojem Z-14483/2024

5.1 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE SA ZAKLJUČKOM OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU OVR-3022/2024-16 10.09.2024 s danom 3. srpnja 2024. budući da je tog dana pod brojem Z-10851/2024 zabilježeno pokretanje ovršnog postupka, na temelju zaključka ovog suda pod brojem Ovr-3022/2024-2 od 2. srpnja 2024

3. zk. uložak: 3921, k.o. Osijek, zk.č.br. 5784, opisano kao 3 KUĆE I ZGRADA I DVOR., FRANJEVAČKA 5, površine 260 m², od čega 3 KUĆE I ZGRADA površine 228 m² i DVORIŠTE površine 32 m², 23. suvlasnički dio: 100/234, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Osijek

Na navedenoj nekretnini uknjižena je sljedeća hipoteka:

2.1 Zaprimljeno 11.01.2024.g. pod brojem Z-539/2024

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI, BR. OV-368/2024 11.01.2024, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 6.000.000,00 EUR, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz sporazuma, za korist: **HUBER & ELMWOOD D.O.O., OIB: 83527988391, ZRINJEVAC 6, 31000, OSIJEK**

Ističe se da se nekretnine pod 1. i pod 2., nalaze i u izvješću ranije privremene stečajne upraviteljice.

B/ Popis nekretnina na koje je dužnik bio uknjižen:

1. zk. uložak: 6265, k.o. Osijek, zk.č.br. 5783, opisano kao KUĆA I DVORIŠTE FRANJEVAČKA 7, površine 258 m², od čega KUĆA površine 242 m² i DVORIŠTE površine 16 m², 10. vlasnički dio: 1/1, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Osijek

Vezano za navedenu nekretninu, ističe se da se radi o nekretnini koju u svom izvješću navodi ranija privremena stečajna upraviteljica, odnosno o nekretnini koja je predmet postupka ništenosti/pobojnosti, Trgovački sud u Osijek, P-180/2024.

2. zk. uložak: 8212, k.o. Osijek, zk.č.br. 5757, opisano kao 2 KUĆE FRANJE KUHAČA 4 I DVOR., površine 280 m², od čega 2 KUĆE površine 237 m² i DVORIŠTE površine 43 m², 5. vlasnički dio: 1/1, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Osijek
3. zk. uložak: 6174, k.o. Osijek, zk.č.br. 5836/1, opisano kao KUĆA I DVORIŠTE F. KUHAČA 1, od čega KUĆA površine 222 m² i DVORIŠTE površine 37 m², 4. vlasnički dio: 1/1, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Osijek
4. Knjiga PU: Osijek, broj poduloška: 19376 / zk. uložak: 21304, Stambena zgrada u Osijeku, Srijemska 136, sagrađena na katastarskim česticama: 9932/168., Stan br. 12, na 3. katu zgrade,

a koji se sastoji od: dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice i predsoblja, ukupne površine od 45,11 m2., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Osijek

5. zk. uložak: 6173, k.o. Osijek, zk.č.br. 5836/2, opisano kao FRANJE KUHAČA površine 37 m2, od čega DVORIŠTE površine 37 m2, *PODZEMNA ZGRADA (OPĆE) spremište u podrumu površine (37m2)* u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Osijek

Vezano za nekretnine navedene pod brojem 2. do 5., privremeni stečajni upravitelj nema točna saznanja o prijenosima i eventualnim pretpostavkama povrata u stečajnu masu iz razloga što je potrebno od zemljišnih knjiga pribaviti dokumentaciju, međutim, smatra da mi povrat istih u stečajnu masu ili bilo kakvih drugi zahtjevi, bili predmet stečajnog postupka, dok iz ovog prethodnog postupka proizlazi da su ostvareni uvjeti za otvaranje stečajnog postupka iz razloga što postoje druge nekretnine u vlasništvu dužnika stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje.

V. Vezano za nekretnine koje su navedene pod točkom IV. ovog izvješća, kao i u izvješću ranije privremen stečajne upraviteljice, ističe se da je prijedlog za zabilježbu postupka te upis istog, a koji je zamijenjen kasnijom zabilježbom ovrhe, zemljišnoknjižnom sudu predan 2. srpnja 2024.

U svezi s navedenim, prijedlog za otvaranje stečajnog postupka predan je od strane Željka Balkića 18. lipnja 2024., a od strane FINA-e 11. srpnja 2024.

Sukladno članku 168. Stečajnog zakona, obzirom da je prijedlog za pokretanje postupka i zabilježbe ovrhe predan, ili nakon predaje prijedloga za otvaranje stečaja (Željko Balkić), ili tijekom posljednjih 60 dana prije podnošenja prijedloga (FINA), **zabilježba ovrhe prestala bi danom otvaranja stečaja te bi postupak ovrhe koja je u tijeku morao biti obustavljen.**

VI. PREDVIDIVI TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

1. Troškovi do 25. studenog 2024.

Vrsta	mjesečno kn	Mjeseci/kom.	Ukupno (EUR)
Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, biljezi, naknade nadležnim tijelima)		jednokratno	25,00
Bruto nagrada privremenih stečajnih upravitelja		jednokratno	1.000,00
UKUPNO:			1.025,00

2. Predračun troškova za naredno šestomjesečno razdoblje 25. studenog 2024. do 25. svibnja 2025.

U skladu sa čl.89. SZ-a predračun troškova stečajnog postupka za šestomjesečno razdoblje koje slijedi iznosi:

Vrsta:	mjesečno eur	mjeseci/kom	ukupno eur
Troškovi računovodstva	130,00	6	780,00
Bankarski troškovi	8,00	6	48,00
Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, biljezi)	20,00	6	120,00
Troškovi skladištenja dokumentacije	100,00	6	600,00
Troškovi vještačenja nekretnina			700,00
Eventualni drugi troškovi			100,00
Dolazak na jedno ročište pr. steč. upravitelja			372,90
Dolazak na dva ročišta stečajnog upravitelja			745,80

Nagrada stečajnog upravitelja ** (po procjeni)			10.000,00
UKUPNO:			13.466,70

SVEUKUPNO (1+2) =

14.491,78 EUR

VII. Slijedom navedenog, privremeni stečajni upravitelj se pridružuje navodima i zaključcima ranije privremene stečajne upraviteljice da su ostvarene pretpostavke i uvjeti za otvaranje stečajnog postupka.

Privremeni stečajni upravitelj
Domagoj Poljak