

Obrazac 21.

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Pazinu
Poslovni broj spisa: Posl.br.10 St-73/2025

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE NA TEMELJU ČLANKA 289.STAVKA 6.SZ Izvještajno razdoblje do 04.lipnja 2025.

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime/naziv : Stečajna masa iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o. u stečaju
MBS/OIB: 130091151 / 26519728095
Adresa/sjedište: Rijeka (Grad Rijeka), Marijana Stepčića 34
Ime i prezime stečajnog upravitelja: Bogdan Veselinović, Rijeka, Marijana Stepčića 34
Transakcijski račun: HR95 2488 0011 1001 4760 5 kod BKS Bank AG, GP Hrvatska

Pozivom na obveze iz članka 89.stavak 2. Stečajnog zakona, nastavno se podnosi izvješće za izvještajno razdoblje do 04.06.2025. godine o poduzetim aktivnostima.

I RADNJE U IZVJEŠTAJNOM RAZDOBLJU

- 1.1. Dana 04.travnja 2025.godine stečajni upravitelj podnio sudu podnesak u kojem predložio prodaju nekretnine, k.č. 1037/1 – šuma od 16.786 m2 u stečaju sukladno čl.229.st.4.Stečajnog zakona, budući da na nekretnine nema upisanih razlučnih prava;
- 1.2. Na Skupštini održanoj 15.04.2025.godine, stečajni upravitelj obavijestio da je sukladno članku 229.st.1Stečajnog zakona dužan pristupiti prodaji imovine koja ulazi u stečajnu masu, da to namjerava i učiniti u skladu s prijedlozima navedenim u podnesku od 04.travnja 2025.godine. Vjerovnik Stečajna masa iza PANSION MIRNA j.d.o.o., može, ako bude želio drugačiji način unovčenja, predložiti sazivanje skupštine, nakon što ovaj vjerovnik zatraži upis stečajne mase u sudski registar.
- 1.3. Podneskom od 12.svibnja 2025.godine, stečajna upraviteljica vjerovnika Stečajne mase iza PANSION MIRNA j.d.o.o. u stečaju, pisano obavijestila Sud i stečajnog upravitelja kojim » daje se suglasnost za predloženi način unovčenja nekretnine usmenom javnom dražbom pred javnim bilježnikom uz slijedeće uvjete unovčenja: početna prodajna cijena na prvoj dražbi iznosi procijenjenu vrijednost od 90.800,00 €, a ponuditelji su dužni do dana usmenog dražbovanja uplatiti jamčevinu u iznosu od 10 % procijenjene vrijednosti, dražbovani korak iznosi 200,00 €, time da će stečajni upravitelj prodaju oglašavati na Internet stranici web. stečaj te u slučaju neuspjehe prve usmene dražbe objaviti slijedeću dražbu uz umanjenje početne prodajne cijene za 10%. do konačne prodaje nekretnine“;
- 1.4. Oglas za 1.usmenu javnu prodaju, koja se imala održati pred JB Vrsalovićem u Rijeci dana 15.05.2025.godine, objavljen je dana 23.04.2025.godine na stranicama sudačke mreže. Dražbi nitko nije pristupio niti je platio jamčevinu;
- 1.5. Oglas za 2.usmenu javnu prodaju, koja se imala održati pred JB Vrsalovićem u Rijeci dana 05.06.2025.godine, objavljen je dana 16.05.2025.godine na stranicama sudačke mreže. Dražbi nitko nije pristupio niti je platio jamčevinu;
- 1.6. Trenutno je na stranicama sudačke mreže objavljen oglas za 3.usmenu javnu prodaju koja će se održati 10.07.2025.godine pred javim bilježnikom Zoranom Vrsalovićem u Rijeci, s početnom cijenom od 73.548,00 eura. Do podnošenja ovog izvješća nitko nije platio jamčevinu niti na neki

drugi način iskazao interes za kupnju nekretnine (zahtjev za dostavu procjene, razgled nekretnine ili sl.);

- 1.7. Kod BKS Bank AG Glavna podružnica Hrvatska, otvorio transakcijski račun Stečajne mase HR95 2488 0011 1001 4760 5;
- 1.8. Obnovio ugovor s knjigovodstvenim servisom Enditrade d.o.o, iz Rovinja, Rovinjsko Selo bb za obavljanje knjigovodstvenih i računovodstvenih usluga, u ukupnom paušalnom iznosu od 650,00 eura, za sve radnje koje servis treba obaviti u ovom stečaju;

II STANJE STEČAJNE MASE

2.1. Imovina dužnika:

2.1.1. Nekretnine

ZK. UL.	K.Č.	Oznaka	Površina u m2	Posjedovni list 685	Knjigovodstvena vrijednost u eur	Procijenjena vrijednost imovine u eur
995	1037/1	šuma	16786	13393 m2 - neplodno ostalo 3393 m2 - šuma	90.800,00	90.800,00
		Ukupna površina		16786 m2	90.800,00	90.800,00

Kod evidentiranja početnog stanja utvrđena je vrijednost dugotrajne imovine u iznosu od 90.800,00 eura, koja odgovara procijenjenoj vrijednosti.

U posjedovnom listu 686 za k.o. Zrenj, kao kultura se vodi 13393 m2 kao neplodno ostalo, a 3393 m2 kao šuma, dok u vlasničkom listu stoji upis šuma.

Kultura zemljišta „neplodno ostalo“ više ne postoji kao klasifikacija, pa bi potencijalni kupac mogao privatno angažirati mjernika za izradu elaborata radi konačnog utvrđivanja kulture zemljišta.

2.1.2. Pokretna imovina

Nema evidentirane pokretne imovine

2.2. Stanje računa stečajnog dužnika na dan podnošenja izvješća, iznosi 0,00 eura.

2.3. U izvještajnom razdoblju, do 04.06.2025.godine, nije bilo unovčenja imovine stečajnog dužnika.

2.4. Stanje obveza

(u EUR)	
OPIS	IZNOS
Dugoročne obveze	0,00
Kratkoročne obveze	
U K U P N O	0.00

U prijašnjem stečajnom postupku u odnosu na Stečajnu masu iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o.u stečaju, utvrđene su obveza društva prema vjerovniku Gurbanu Naghiyev iz Azarbejdžana, kao tražbina drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 4.370.125,48 kn (580.015,33 eura).

Vjerovnik Gurban Naghiyev je ugovorom od 06.09.2019.godine ustupio svoju tražbinu u cijelosti društvu PANSION MIRNA j.d.o.o. iz Buzeta, Opatija 20.

Društvo PANSION MIRNA j.d.o.o. je za cjelokupnu imovinu Stečajne mase iza KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o.u stečaju, koja je utvrđena u stečaju na iznos od 2.950.000,00 kn (391.532,28 eura).

Proizlazi da je ostalo nerealizirana razlika prijebojem u iznosu od 1.420.125,48 kn (188.483,04 eura), koji će iznos, stečajni upravitelj društva PANSION MIRNA j.d.o.o.u stečaju prijaviti kao obvezu, nakon što ovaj vjerovnik zatraži upis stečajne mase u sudski registar.

III PLANIRANE AKTIVNOSTI

- 3.1. Stečajni upravitelj provodi aktivnosti oko prodaje zemljišta, kroz redovite objave oglasa za usmenu javnu dražbu, sudjeluje u dražbi pred javnim bilježnikom a na dispoziciji je potencijalnim kupcima oko dostave procjena, tumačenja i eventualnog razgleda zemljišta.

IV PROVEDBA NAKNADNE DIOBE

4.1. Troškovi stečajnog postupka

Prema članku 155.Stečajnog zakona, troškove stečajnog postupka čine nagrada i izdaci stečajnog upravitelja, te troškovi knjigovodstva.

Nastali troškovi postupka:

- nagrada stečajnom upravitelju, po odluci suda	eur	
- knjigovodstvene usluge – trošak vođenja poslovnih knjiga, izrade početnog stanja, evidencija poslovnih događaja, završna bilanca) u bruto iznosu, 66,36 eur/mjesečno x 3	eur	199,08

Izdaci stečajnog upravitelja

- poštanski troškovi	eur	
- putni nalozi stečajnog upravitelja, ntto 252,20 btto 376,55	eur	376,55

Ukupni nastali troškovi i izdaci	eur	576,63
----------------------------------	-----	--------

Predvidivi troškovi

- biljezi kod troškova promjena u zemljišnoj knjizi i katastru	eur	33,00
- poštanski troškovi	eur	10,00
- putni nalozi stečajnog upravitelja	eur	376,55
- knjigovodstvene usluge	eur	450,92
Ukupno predvidivi troškovi stečaja	eur	870,47

Sveukupno troškovi stečajnog postupka eur **1.447,10**

4.2. Obveze stečajne mase nakon donošenja rješenja o nastavku poslovanja

Nastale obveze:

- troškovi javnog bilježnika 2 x 45,31 eur, dvije dražbe	eur	90,62
- troškovi platnog prometa	eur	7,64
- <u>troškovi izrade procjene tržišne vrijednosti nekretnine</u>	eur	<u>625,00</u>
Ukupno nastale obveze	eur	723,26

Predvidive obveze stečajne mase:

- troškovi bilježnika	eur	90,62
- <u>troškovi bankovnih usluga, otvaranje i zatvaranje računa, transakc.</u>	eur	<u>90,00</u>
Ukupno predvidive obveze	eur	180,62
Sveukupno nastale i predvidive obveze	eur	903,88
Sveukupno 1 + 2 troškovi stečaja i obveze stečajne mase	eur	2.350,98

V PRIJEDLOG ODLUKA

5.1. Usvaja se izvješće stečajnog upravitelja i potvrđuju sve poduzete radnje.

Stečajni upravitelj

Privitak:

- Izvod poslovnog računa br.1-2025
- Oglasi za prodaju
- Zapisnik JB o prvoj usmenoj javnoj dražbi