

**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 15.04.2021.g. do 05.10.2021.g.**

**I.1.** Sukladno odluci Skupštine vjerovnika od dana 10. ožujka 2021. godine oglašava se prodaja jedine preostale imovine stečajnog dužnika i to zemljišta oznake k.č.br. 1611/1, ukupne površine 107 m<sup>2</sup>, k.o. Kaštel Stari prikupljanjem ponuda po načelu viđeno-kupljeno. Trenutno je završeno 5. javno prikupljanje ponuda s početnom cijenom u iznosu od 45.383,06 kuna. Oglasi su objavljivani na stranici Sudačka mreža i Fina. Zaprimljena je jedna ponuda i to Grada Kaštela te je ponuđen iznos od 45.500,00 kuna. Nakon uplate preostalog iznosa kupoprodajne cijene zaključit će se ugovor o kupoprodaji.

**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)** k.č.br. 1611/1, ukupne površine 107 m<sup>2</sup>, k.o. Kaštel Stari, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Kaštel Lukšić

Dana 10. ožujka 2021. godine održana je skupština vjerovnika, na kojoj su donesene sljedeće odluke:

- ovlašćuje se stečajni upravitelj unovčiti imovinu stečajnog dužnika oznake k.č.br. 1611/1, ukupne površine 107 m<sup>2</sup>, k.o. Kaštel Stari 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, a ako se nekretnina ne unovči kod 1.

javnog prikupljanja ponuda, početna cijena kod svake naredne prodaje umanjit će se za 20 % 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 stranicam Fina-e. Dražba se neće započeti prije proteka roka za odgovor Grada Kaštela na ponudu prema točki 2. odluke, ali ne više od 45 dana od dana Skupštine.

- ovlašćuje se stečajni upravitelj ponuditi Gradu Kaštela na ime naknade za izvlaštenu nekretninu oznake 1611/1 k.o. Kaštel Stari površine 113 m<sup>2</sup> i stjecanja prava vlasništva nekretnine oznake 1611/1 k.o. Kaštel Stari površine 107 m<sup>2</sup> i oznake 1611/2 k.o. Kaštel Stari površine 78 m<sup>2</sup> ponuditi cijenu od 100.000,00 kn (uvećano za PDV ako se obračunava), na koji način bi Grad Kaštela u cijelosti postao vlasnik nekretnine oznake 1611/1 Kaštel Stari površine 107 m<sup>2</sup> i oznake 1611/2 k.o. Kaštel Stari površine 78 m<sup>2</sup> i u koji iznos bi bila uključena naknada i za izvlaštenje nekretnine oznake 1611/1 k.o. Kaštel Stari, površine 113 m<sup>2</sup>.

Budući je Grad Kaštela na ponudu prema točki 2. odluke Skupštine usmeno obavijestio stečajnog upravitelja da trenutno nisu u mogućnosti prihvatiti predmetnu ponudu, započelo se s prodajom nekretnine prikupljanjem ponuda po načelu viđeno-kupljeno. Trenutno je završeno 5. javno prikupljanje ponuda s početnom cijenom u iznosu od 45.383,06 kuna. Oglasi su objavljivani na stranici Sudačka mreža i Fina. Zaprimljena je jedna ponuda i to Grada Kaštela te je ponuđen iznos od 45.500,00 kuna. Nakon uplate preostalog iznosa kupoprodajne cijene zaključit će se ugovor o kupoprodaji.

- c) 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.

Predmetne nekretnine prodane su na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je započela 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. Zaključkom od dana 13. siječnja 2021. godine nekretnine su predane kupcu.

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

**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 33.717.144,26 kn**

- |    |   |                  |
|----|---|------------------|
| 1. | Prihodi s osnova kamata iznos od .....                              | 464,05 kn        |
| 2. | Prihodi s osnova zakupa iznos od .....                              | 302.010,59 kn    |
| 3. | Prihodi od prodaje nekretnina iznos od.....                         | 582.000,00 kn    |
| 4. | Prihodi od prod. nekretnina opterećenih razlučnim pravom iznos od.. | 32.675.800,00 kn |
| 5. | Uplata s osnova depozita u HPB d.d. iznos od .....                  | 152.331,31 kn    |
| 6. | Uplata jamčevine od strane Grada Kaštela iznos od.....              | 4.538,31 kn      |

**Stanje na računu iznosi 727.467,05 kn**

#### **b) Dospjeli namireni troškovi stečajnog postupka iznose 483.749,02 kn**

- po osnovi troškova otvaranja i vođenja računa iznos od .....4.636,80 kn
- po osnovi troškova PDV-a iznos od .....42.574,06 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....44.326,18 kn
- po osnovi troškova FINA-e iznos od .....3.380,56 kn
- po osnovi troškova knjigovodstva iznos od.....27.300,00 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) I. djelomična dioba u iznosu od 900.000,00 kuna**

**d) Namiren razlučni vjerovnik u iznosu od 31.609.300,11 kuna**

**e) Dospjeli nenamireni troškovi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 30.534,30 kn:**

- po osnovi troškova putnih naloga za putne troškove za pristup ročištu pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku, sve u ukupnom iznosu od 18.324,00 kn, bruto 30.534,30 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 30. 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

8. Ročište za diobu kupovnine održano 20. studenog 2021. 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

9. Skupština vjerovnika održana 10. ožujka 2021. 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.

**f) 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 okončanje prodaje preostale imovine stečajnog dužnika nakon čega će biti predan završni račun.

Mjesto i datum  
Zagreb, 05.10.2021.g.

Stečajni upravitelj  
Stjepan Lović