

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 28.07.2020.g. do 22.10.2020.g.

I.1. Treća 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:

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.

Dana 23. rujna 2020. godine predan je obračun troškova te se očekuje zakazivanje ročišta za diobu kupovnine.

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.

Četvrta javna dražba održana je dana 07.07.2020. godine u prostorijama Trgovačkog suda u Splitu, a oglasi su objavljeni na stranicama FINA-e i stranicama Sudačke mreže, međutim, nije bilo zainteresiranih kupaca. Očekuje se zakazivanje pete javne dražbe.

- 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, a nadmetanje je održano od dana 16. siječnja 2020. godine do dana 29. siječnja 2020. Godine, međutim, nije bilo zainteresiranih kupaca.

Treća elektronička javna 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.

Dana 23. rujna 2020. godine predan je obračun troškova te se očekuje zakazivanje ročišta za diobu kupovnine.

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 872.985,48 kn

- 1.** Prihodi s osnova kamata iznos od280,24 kn
- 2.** Prihodi s osnova zakupa iznos od290.705,24 kn
- 3.** Uplaćena kupoprodajna cijena iznos od.....582.000,00 kn

Stanje na računu iznosi 435.266,83 kn

b) Dospjeli namireni troškovi stečajnog postupka iznose 437.718,65 kn

- po osnovi troškova otvaranja i vođenja računa iznos od2.211,46 kn
- po osnovi troškova PDV-a iznos od23.445,97 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 od45.818,40 kn
- po osnovi troškova središnjeg klirinškog depozitarnog društva iznos od....28.399,24 kn
- po osnovi troškova FINA-e iznos od3.230,56 kn
- po osnovi troškova knjigovodstva iznos od.....18.900,00 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 od2.100,00 kn
- po osnovi troškova vođenja žiro računa iznos od300,00 kn
- po osnovi materijalnih troškova stečajnog postupka iznos od.....1.000,00 kn
- po osnovi troškova komunalne i vodne naknade iznos od.....24.975,63 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 održavanje ročišta za diobu kupovnine za nekretnine prodane pred Financijskom agencijom, te održavanje pete dražbe za prodaju nekretnine na kojoj ne postoji upisano razlučno pravo.

Mjesto i datum
Zagreb, 27.10.2020.g.

Stečajni upravitelj
Stjepan Lović