

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Dubrovniku**

Poslovni broj spisa: **St-51/2025**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište): **Stečajna masa iza CASTELLUM AQUAE d.o.o. u stečaju, Zagreb, Bobovačka ulica 1 A, OIB: 93111205827**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 28. kolovoza 2025. do 28. studenog 2025.

Ispitno ročište održano je 28. kolovoza 2025. godine. Stečajna upraviteljica priznala je sve prijavljene tražbine, te nije bilo osporavanja tražbina.

Rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku pod pos. br. St-51/2025 od 28. kolovoza 2025. utvrđene su tražbine drugog više isplatnog reda u iznosu od 11.517,79 eur.

U nastavku ispitnog ročišta održano je izvještajno ročište, na kojem ročištu je prihvaćeno izvješće stečajne upraviteljice, predračun troškova, te je dana suglasnost stečajnoj upraviteljici angažirati ovlaštenog vještaka za procjenu nekretnina.

Na izvještajnom ročištu (skupštini vjerovnika) donesena je odluka kojom se ovlašćuje stečajni upravitelj nekretnine dužnika koje ulaze u stečajnu masu, a koje nekretnine su oslobođene razlučnih prava trećih osoba, prodati neposredno pogodbom, a nakon pribavljene procjene ovlaštenog sudskog vještaka odnosno procjenitelja.

Postupajući po odluci Skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta, radi procjene vrijednosti nekretnina, angažirala sam ovlaštenog procjenitelja tvrtku SUPERVISION d.o.o., Split, Domovinskog rata 104. B. uz uvjet da naplati troškove procjene nekretnine iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine.

Prema prednjoj procjeni imovina dužnika i to: stambena zgrada (kuća) i pomoćna zgrada na čest.zem. *110, *111/1, *111/2 k.o. Popova Luka procijenjena je u iznosu od 550.000,00 eur, a čest. zem. 126/3, 126/4, 126/9, 126/17, 126/18, 126/19 k.o. Popova Luka procijenjena je u iznosu do 2.450.000,00 eur.

Priloženo ovom Izvješću dostavlja se Naslovnom sudu predmetna procjena.

Stečajna upraviteljica izvješćuje Naslovni sud kako joj do dana pisanja ovog izvješća nije dostavljeno pismo namjere i/ili ponuda za kupnju nekretnina stečajnog dužnika. Stečajna upraviteljica je obaviještena o pregovorima koji se vode glede potencijalnih ponuditelja i punomoćnika stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom, a prema kojima su osnivači stečajnog dužnika zainteresirani podnijeti ponudu za kupnju naprijed opisanih nekretnina stečajnog dužnika, koja ponuda se s obzirom na utvrđeno stanje obveza stečajnog dužnika ukazuje kao razumna i logična.

Ispunjavajući obvezu propisanu člankom 89. stavak 2. Stečajnog zakona (N.N. 71/15 do 27/24, dalje SZ) o dostavi izvješća o stanju stečajnog postupka i stanju stečajne mase najmanje jednom u tri mjeseca, stečajni upravitelj udovoljava zakonskoj obvezi te napominje kako smatra, s obzirom na imovinu stečajnog dužnika i njegove obveze prema stečajnim vjerovnicima, svrsishodnim omogućiti osnivačima stečajnog dužnika razumnu konsolidaciju radi podnošenja odgovarajućeg prijedloga u smislu odluke Skupštine vjerovnika od 28.kolovoza 2025. godine.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Nekretnine

Prema podacima iz javnih knjiga iz proizlazi kako je dužnik - stečajna masa iza stečajnog dužnika CASTELLUM AQUAE d.o.o. u stečaju, Orebić, Šetalište kralja Petra Krešimira IV 31, vlasnik nekretnina upisanih u zemljišne knjige, a koje se sastoje od :

- 1) k.č.br. *111/1 zgrada 54 m2 (štala 54 m2) k.č.br. 126/9 sutvid 19342 m2 (šuma 19342 m2) , k.č.br. 126/19 sutvid 326 m3 (šljunčana obala 326 m2) sve upisano u z.k.ul.br. 1388 K.O. Popova Luka, Općinski sud u Dubrovniku, z.k.odjel Dubrovnik.
- 2) k.č.br. *111/2 sutvid 49 m2 (štala 49 m2), k.č.br. 126/3 sutvid 13710 m2 (šuma 1370 m2) sve upisano u z.k.ul.br. 1332 K.O. Popova Luka, Općinski sud u Dubrovniku, z.k.odjel Dubrovnik.
- 3) k.č.br. *110 zgrada 151m2 (kuća, zgrade 151 m2), k.č.br. 126/4 sutvid 723 m2 (obala 723 m2), k.č.br. 126/17 sutvid 596 m2 (dvorište 596 m2) k.č.br. 126/18 sutvid 417 m2 (obala 417 m2) sve upisano u z.k.ul.br. 2184 K.O. Popova Luka, Općinski sud u Dubrovniku, z.k.odjel Dubrovnik.

Navedena nekretnina nije opterećena teretima, odnosno predstavlja slobodnu imovinu stečajnog dužnika.

Kako dužnik nema likvidne imovine, stečajni upravitelj je iz svojih sredstava pozajmio stečajnom dužniku iznos od 238,41 eur. Od navedenog oznosa plaćena je polica osiguranja imovine u iznosu 198,41 eur, a preostalim iznosom naplaćeni su troškovi vođenja računa kod poslovne banke.

Stanje računa na dan 28. studeni 2025. iznosi = 0,00 eur.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Ako u razumnom roku izostane pismo namjere i/ili ponuda za kupnju nekretnina stečajnog dužnika stečajna upraviteljica će predložiti sudu sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o načinu i uvjetima unovčenja imovine stečajnog dužnika koja nije opterećena razlučnim pravim (slobodne imovine stečajnog dužnika) (članak 107. stavak 1. toč. 3. SZ-a)

Mjesto i datum
Zagreb, 28. studeni 2025.

Stečajni upravitelj
Diana Galić

Prilog:

- 1) Procjena vrijednosti nekretnine
- 2) Polica osiguranja nekretnine