

**Stečajna masa iza CASA CASTELLO d.o.o. – u stečaju**

OIB: 78061567965

Murter, Težačka 5A

**St-67/2021**

Trgovački sud u Pazinu

Pazin, Dršćevka 1

OBRAZAC 18

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA ZA IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE ZAKAZANO  
ZA DAN 29. 4. 2021. O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE  
MASE, GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I PRIJEDLOZIMA ZA DALJNJI  
TIJEK POSTUPKA**

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Pazinu

Poslovni broj spisa: St-67/2021

Dužnik: Stečajna masa iza CASA CASTELLO d.o.o. – u stečaju, Murter, OIB:78061567965

TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 16. veljače 2021. DO DANA  
PISANJA IZVJEŠĆA 12. travnja 2021.

Stečajni upravitelj  
Ivan Morosavljević

## SADRŽAJ

I.	UVODNE NAPOMENE .....	1
II.	OSNOVNO O DUŽNIKU .....	2
III.	AKTIVNOSTI STEČAJNOG UPRAVITELJA .....	3
IV.	STANJE STEČAJNE MASE .....	3
4.1.	Vrijednost dugotrajne imovine.....	3
4.2.	Zalihe.....	3
4.3.	Potraživanja.....	3
4.4.	Aktivni sudski predmeti .....	4
4.5.	Utužena potraživanja.....	4
4.6.	Obveze stečajne mase.....	4
4.7.	Okvirni predračun predvidivih troškova stečajnog postupka za 6 mjeseci.....	4
V.	UVJETI I SMJERNICE ZA PRISTUPANJE STEČAJNOM PLANU .....	5
6.1.	Uzroci stečajnog postupka .....	5
6.2.	Razlozi predlaganja stečajnog plana .....	5
6.3.	Ciljevi stečajnog plana .....	6
6.4.	Smjernice stečajnog plana i usporedba stupnja namirenja.....	6
VI.	RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU .....	7
VII.	PRIJEDLOZI SKUPŠTINI VJEROVNIKA.....	7

## I. UVODNE NAPOMENE

Financijska agencija (u daljnjem tekstu: FINA) podnijela je 10. prosinca 2019. prijedlog za otvaranje stečajnog postupka sukladno čl. 429. st. 1. Stečajnog Zakona (NN 71/2015 i 104/2017). U prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka u bitnome se navodi kako kod dužnika postoji stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje jer u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje postoje neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju dužem od 120 dana u iznosu od 529.048,55 kuna s uračunatim kamatama i naknadama FINE.

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu St-436/2019-5 od 14. veljače 2020. otvoren je i istovremeno zaključen stečajni postupak nad dužnikom CASA CASTELLO d.o.o., te je isti brisan temeljen rješenja Tt-20/8061-2 od 29. rujna 2020.

U međuvremenu, na dan 27. siječnja 2020. podmirena je jedina tražbina od vjerovnika Republike Hrvatske, Istarska županija, Grad Buje u iznosu od 501.503,77 kuna navedena u Očevidniku neizvršenih osnova za plaćanje. Prethodno navedenom svjedoči Obavijest – komunalni doprinos KLASA: UP/I-740-11/19-01/08, URBR: 2105/01-05/02-20-10 izdana od Grada Buje.

Prethodni zakonski zastupnik obavijestio me dopisom na dan 3. veljače 2021. kako stečajni dužnik u vlasništvu ima imovinu značajnije vrijednosti i to:

- 1. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 1859, kč.br. 1877/2 u naravi pašnjak površine 3799 m<sup>2</sup> upisane u K.O. Kaštel Zemljišnoknjižnog suda u Pazinu*

Trgovački sud u Pazinu rješenjem St-67/2021-16 od 16. veljače 2021. odredio je nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase.

## II. OSNOVNO O DUŽNIKU

MBS	040197994
TVRTKA	CASA CASTELLO d.o.o.
PRAVNI OBLIK	Društvo s ograničenom odgovornošću
SJEDIŠTE	Poreč, Kukci, Cerova 2/a
OIB I EUID	OIB: 89087468150 EUID: HRSR.040197994
TEMELJNI KAPITAL	20.000,00 kuna
ZAKONSKI ZASTUPNICI	<ul style="list-style-type: none"><li>- Herbert Meister, Njemačka, Prien a Chiemsee, OIB: 35897330175</li><li>- Christian Krimbacher, Austrija, Kirchberg in Tirol, OIB: 39487195622</li></ul>
REGISTRIRANE DJELATNOSTI	<ul style="list-style-type: none"><li>- Poslovanje nekretninama</li><li>- Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja</li><li>- Istraživanje tržišta i ispitivanje</li><li>- Promidžba (reklama i propaganda)</li><li>- Promidžba (reklama i propaganda)</li><li>- Kupnja i prodaja robe i posredovanje u prometu robe i usluga na domaćem i inozemnom tržištu</li><li>- Projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom</li><li>- Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka, pružanje usluga smještaja</li></ul>

Od dana 14. veljače 2020. odnosno od dana otvaranja stečaja nad stečajnim dužnikom ovlaštena osoba je stečajni upravitelj Ivan Morosavljević, Težačka 5A, Murter.

### **III. AKTIVNOSTI STEČAJNOG UPRAVITELJA**

Na dan otvaranja stečajnog postupka, stupio sam u kontakt s direktorom i knjigovodstvenim servisom dužnika. Stupio sam u posjed cjelokupne potrebne knjigovodstvene dokumentacije na osnovu koje sam analizirao gospodarski položaj dužnika.

Ostale poduzete radnje:

- Zaprimio sam i analizirao prijave tražbina
- Sastavio sam popis imovine
- Analizirao potraživanja dužnika koja su iskazana u analitičkim kontima dužnika
- Sklopio sam ugovor o knjigovodstvu i arhiviranju dokumentacije
- Otvorio sam žiro račun dužnika
- Provjerio sam stanje upisa nekretnine u zemljišnim knjigama
- Na osnovu ispitnog gospodarskog položaja uz suglasnost prethodnih članova dužnika napisao sam prijedlog stečajnog plana kao opciju raspleta stečajnog postupka

### **IV. STANJE STEČAJNE MASE**

#### **4.1. Vrijednost dugotrajne imovine**

Materijalnu imovinu čini građevinsko zemljište na kontu 63 bruto bilance upisano u k.o. Kaštel kat.č.br. 1877/2, zk.ul.br. 1859 u zemljišnoknjižnom odjelu Buje.

Knjigovodstvena vrijednost zemljišta je 1.493.652,83 kuna, a koja se uvećava za ulaganja u izdavanje građevinske dozvole u iznosu od 533.500,00 kuna, odnosno ukupna knjigovodstvena vrijednost građevinskog zemljišta iznosi 2.027.152,83 kune.

#### **4.2. Zalihe**

Dužnik ne raspolaže sitnim inventarom ili zalihamu u smislu proizvodnje gotovih proizvoda. Na kontu 6 pripreme proizvodnje proknjiženo je zemljište iz poglavlja 4.1. kao zaliha (priprema za gradnju).

#### **4.3. Potraživanja**

Dužnik u bilanci stanja na kontima 120 i 130 ima proknjižena potraživanja u ukupnom iznosu od 7.684.673 kuna, od čega su: 1.109.994 kuna s konta 130 dani avansi, 6.514.548 kuna s konta 120 potraživanja od kupaca, 24.715 kuna s konta 13001 dani krediti i 39.549 kuna potraživanja za uplaćeni pretporez.

#### 4.4. Aktivni sudski predmeti

Nije bilo moguće utvrditi da dužnik ima aktivnih sudskih predmeta koji bi se vodili za naplatu potraživanja, niti u knjigovodstvu ima iskazanih utuženih potraživanja.

#### 4.5. Utužena potraživanja

Prema dostupnoj knjigovodstvenoj i poslovnoj dokumentaciji dužnik ne raspolaže utuženim potraživanjima.

#### 4.6. Obveze stečajne mase

Red obveze	Iznos prijavljene tražbine (kuna)	Iznos priznate tražbine od strane st. Upravitelja (kuna)
Tražbine I. višeg reda	0,00	0,00
Tražbine II. višeg reda	587.245,00	587.245,00
<b>UKUPNO</b>	587.245,00	587.245,00

U stečajnom postupku nisu prijavljena izlučna i razlučna prava na imovini dužnika.

#### 4.7. Okvirni predračun predvidivih troškova stečajnog postupka za 6 mjeseci

R.BR	TROŠAK	Iznos (HRK)
1.	Troškovi knjigovodstva (600 kuna mjesečno)	3.600,00
2.	Troškovi bankovnog računa	500,00
3.	Troškovi arhiviranja dokumentacije	2.000,00
4.	Putni troškovi (3 puta)	6.024,00
5.	Materijalni troškovi (pošta, uredski materijal, pristojbe, žig...)	500,00
<b>UKUPNO 1-5</b>		<b>12.624,00</b>

\*U troškove nije uračunata nagrada stečajnom upravitelju sukladno Uredbi (NN 105/2015) jer ovisi o daljnjem tijeku postupka

## **V. UVJETI I SMJERNICE ZA PRISTUPANJE STEČAJNOM PLANU**

### **6.1. Uzroci stečajnog postupka**

Iz poslovne i knjigovodstvene dokumentacije dostupne stečajnom upravitelju moguće je zaključiti kako je dužnik obavljao djelatnosti građenja i trgovine nekretninama, a financirao se pozajmicama i kreditima osnivača (inozemnih investitora). Posljednji projekt u planu dužnika je izgradnja nekretnina za tržište na katastarskoj čestici 1877/2 upisanoj pri k.o. Kaštel, zk.ul.br.: 1859 pri zk.o. Buje. Stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje nastao je zbog zakašnjelog ispunjenja tražbine Grada Buje, a koja je dospjela u trenutku izdavanja građevinske dozvole. Dužnik je podmirio prethodno opisanu tražbinu 27. siječnja 2020., odnosno vjerovnik je obavijest o ispunjenju obveze dostavio 25. veljače 2020. U međuvremenu, 14. veljače 2020. proveden je skraćeni stečajni postupak. Dužnik je zakasnio s žalbom na rješenje St-436/2019-5 Trgovačkog suda u Pazinu, te je ista odbačena kao nedozvoljena. Kod dužnika ne postoji nesposobnost za plaćanje, kao ni prezaduženost na dan otvaranja stečajnog postupka. Zaključno na navedeno u poglavlju IV, imovina dužnika gotovo je 6 puta veća od obveza društva i najveća prijavljena tražbina je od prethodnog zakonskog zastupnika dužnika, čiji je udio u ukupnim prijavljenim tražbinama veći od 90%.

### **6.2. Razlozi predlaganja stečajnog plana**

Analizirajući poslovanje, a posebice rashodovnu stranu stečajnog dužnika u prethodnim razdobljima i trenutnu situaciju u stečajnom postupku po pitanju imovine i obveza, smatram kako je stečajnim planom moguća sanacija društva uz 100% namirenje vjerovnika s znatno manjim posljedicama na imovini stečajnog dužnika.

Provedbom stečajnog plana stečajni vjerovnici se stavljaju u povoljniji položaj od onog u kojem bi bili da se pristupi unovčenju stečajne mase dužnika i namirenju njihovih tražbina. Razlog tome je činjenica da bi se u stečajnom postupku zemljište unovčilo za najveći iznos od 75% vrijednosti, od kojeg bi većina svejedno bila višak nakon namirenja vjerovnika, te bi kao takav bio podijeljen članovima društva. Tvrtka bi bila brisana kao pravni subjekt što bi uzrokovalo veliku štetu društvu i vlasnicima jer je u građevinsko zemljište uloženo mnogo vremena i novca u smislu ishodovanja građevinske dozvole koja ističe krajem 2021. godine. Neosporno je da zbog podmirenja tražbine jedinog vjerovnika prema Očevidniku svega par dana prije rješenja o provedbi skraćenog stečajnog postupka kod dužnika više ne postoji ni jedan od stečajnih razloga.

### **6.3. Ciljevi stečajnog plana**

1. Namirenje tražbina stečajnih vjerovnika, te obveza stečajne mase u cijelosti
2. Brzo zaključenje stečajnog postupka nad dužnikom sa najpovoljnijim reperkusijama na sve sudionike stečajnog plana
3. Očuvanje djelatnosti iz predmeta poslovanja stečajnog dužnika i nastavak njegove poslovne aktivnosti nakon izlaska iz stečaja. Stečajni dužnik će provedbom stečajnog plana nastaviti poslovanje, zaposliti radnike i krenuti s izvođenjem planiranih građevinskih radova na zemljištu u vlasništvu dužnika, čime će se ostvariti dobit i pridonijeti razvoju lokalne zajednice.
4. Planom je predviđeno da stečajni vjerovnici svoje tražbine prema dužniku prenose u vlasničke udjele u društvu, čime se mijenja vlasnička struktura društva CASA CASTELLO d.o.o. u smislu visine poslovnih udjela, temeljnog kapitala i kapitalnih rezervi društva.

### **6.4. Smjernice stečajnog plana i usporedba stupnja namirenja**

Stečajni plan obuhvaća unovčenje zemljišta u vlasništvu stečajnog dužnika u zamjenu za poslovne udjele dužnika i nastavak poslovanja. Stanje upisa u sudskom registru vraća se na prethodno stanje na dan provedbe skraćenog stečajnog postupka s promjenama u vlasničkoj strukturi društva. Ostala imovina (financijska imovina) nije predmet stečajnog plana iz razloga što je materijalna imovina višestruko veća od dostatne vrijednosti za namirenje svih tražbina vjerovnika i troškova stečajnog postupka.

Okvirne smjernice stečajnog plana:

1. Namirenje tražbina stečajnih vjerovnika, te obveza stečajne mase u cijelosti
2. Brzo zaključenje stečajnog postupka nad dužnikom sa najpovoljnijim reperkusijama na sve sudionike stečajnog plana
3. Očuvanje djelatnosti iz predmeta poslovanja stečajnog dužnika i nastavak njegove poslovne aktivnosti nakon izlaska iz stečaja. Stečajni dužnik će provedbom stečajnog plana nastaviti poslovanje, zaposliti radnike i krenuti s izvođenjem planiranih građevinskih radova na zemljištu u vlasništvu dužnika, čime će se ostvariti dobit i pridonijeti razvoju lokalne zajednice.
4. Planom je predviđeno da stečajni vjerovnici svoje tražbine prema dužniku prenose u vlasničke udjele u društvu, čime se mijenja vlasnička struktura društva CASA CASTELLO d.o.o. u smislu visine poslovnih udjela, temeljnog kapitala i kapitalnih rezervi društva.
5. Provedbeno razdoblje: 120 dana



## **VI. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

Iz analize imovine i obveza ovog stečajnog dužnika, a na temelju dokumentacije dostupne stečajnom upravitelju, te uvidom u javne dokumente, kao i na sve prethodno navedeno, može se zaključiti slijedeće:

- Ispunjeni su uvjeti za pristupanje izradi stečajnog plana
- Ukoliko skupština odluči da će se imovina društva prodavati prema pravilima stečajnog postupka potrebno je izraditi procjenu vrijednosti zemljišta
- Po potrebi izraditi žig društva u stečaju

## **VII. PRIJEDLOZI SKUPŠTINI VJEROVNIKA**

Temeljem utvrđenih činjenica i ocjene položaja stečajnog dužnika, skupštini vjerovnika predlažem slijedeće:

### **O D L U K E**

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja
2. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja
3. Usvaja se predračun stečajnog postupka
4. Upućuje se stečajni upravitelj da pristupi izradi stečajnog plana sukladno smjernicama iz izvješća i odredbama čl. 303 – 355. Stečajnog zakona

U Murteru, 14. travnja 2021.

Stečajni upravitelj  
Ivan Morosavljević