

Dužnik: **Stečajna masa iza CASTELLUM AQUAE d.o.o.**
Bobovačka ulica 1 a, Zagreb
OIB: 93111205827

Stečajni upravitelj
DIANA GALIĆ
Zagreb, Bobovačka 1 a

Republika Hrvatska
Ministarstvo kulture i Medija
Ulica Josipa Runjanina 2, 10000 Zagreb

Dubrovačko-neretvanska županija
Gundulićeva poljana 1, 20000 Dubrovnik

Grad Dubrovnik
Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik

Općina Janjina
Prišlići 13, 20246 Janjina

Predmet: Očitovanje o ostvarenju prava prvokupa

Rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku poslovni broj St-104/2024 od 20.siječnja 2025. nad dužnikom CASTELLUM AQUAE d.o.o., Orebić, Šetalište kralja Petra Krešimira IV 31, otvoren je i istodobno zaključen stečajni postupak. Istim je rješenjem za stečajnog upravitelja dužnika imenovana uvodno navedena stečajna upraviteljica.

Nastavno, rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku poslovni broj St-51/2025 od 17.travnja 2025. nastavljen je stečajni postupak nad dužnikom radi naknadne diobe.

Prema stanju zemljišnih knjiga, Stečajna masa iza CASTELLUM AQUAE d.o.o., Bobovačka ulica 1 a, Zagreb, OIB: 93111205827, vlasnik je sljedećih nekretnina:

- a) 1.k.č.br.*111/1, zgrada u pov. 54 čm (štala 54 čm), 2. k.č.br. 126/9, sutvid u pov.19342 čm (šuma 19342 čm) , 3.k.č.br. 126/19, sutvid u pov.326 čm (šljunčana obala 326 čm) sve upisano u z.k.ul.br. 1388, k.o. 307009., Popova Luka, z.k.odjela Općinskog suda u Dubrovniku,

Na naprijed opisanoj nekretnini pod a) upisana je: ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE I MEDIJA RH, UPRAVE ZA ZAŠTITUKULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL U DUBROVNIKU, KLASA: UP/I-612-08/22-05/0116, URBROJ: 532-05-02-17/8-22-1 28.09.2022, prema kojoj se kčbr. zgr. 111/1, kčbr.126/9 i kčbr. 126/19,

upisane u A I (jedan) stavljaju pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno članku 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže šest godina od dana donošenja ovog Rješenja (28.09.2028.)

- b) 1.k.č.br. *111/2, sutvid, u pov. 49 čm (štala 49 čm), 2.k.č.br. 126/3 sutvid 13710 čm (šuma 1370 čm), sve upisano u z.k.ul.br. 1332, K.O. 30700, Popova Luka, kod z.k.odjela Općinskog suda u Dubrovniku.

Na naprijed opisanoj nekretnini pod b) upisana je: ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE I MEDIJA RH, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL U DUBROVNIKU KLASA: UP/I-612-08/22-05/0116, URBROJ: 532-05-02-17/8-22-1 28.09.2022, Zabilježba prema kojoj se kčbr. zgr. 111/2 i kčbr.126/3, upisane u A I (jedan) stavljaju pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno članku 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže šest godina od dana donošenja ovog Rješenja (28.09.2028.).

- c) 1.k.č.br. *110 zgrade, u pov. 151čm (kuća, zgrade 151 čm), 2. k.č.br. 126/4 sutvid u pov. 723 čm (obala 723 čm), 3.k.č.br. 126/17 sutvid 596 čm (dvorište 596 čm) 4. k.č.br. 126/18, sutvid u pov. 417 čm (obala 417 čm) sve upisano u z.k.ul.br. 2184, k.o. 307009, Popova Luka, kod z.k.odjela Općinskog suda u Dubrovniku.

Na naprijed opisanoj nekretnini pod c) upisana je: ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE I MEDIJA RH, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL U DUBROVNIKU KLASA: UP/I-612-08/22-05/0116, URBROJ: 532-05-02-17/8-22-1 28.09.2022, prema kojoj se kčbr. zgr. 110, kčbr.126/4, kčbr. 126/17 i kčbr. 126/18, upisane u A II (dva) stavljaju pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno članku 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže šest godina od dana donošenja ovog Rješenja (28.09.2028.).

Prema odredbi članka 107. stavak 1. toč. 3. Stečajnog zakona (N.N.br. 71/16 do 27/24) skupština vjerovnika odlučuje o načinu i uvjetima unovčenja imovine dužnika koja nije opterećena razlučnim pravom.

Kako je naprijed opisana imovina stečajnog dužnika tzv. slobodna imovina jer nije opterećena razlučnim pravom, na skupštini vjerovnika održanoj kod Trgovačkog suda u Dubrovniku u predmetu poslovni broj St-51/2025 dana 28. kolovoza 2025. godine donesena je odluka da se: „procjena imovine izvrši po ovlaštenom sudskom procjenitelju, te nakon toga proda neposrednom pogodbom uz poštivanje procedure prava prvokupa s obzirom na upisane zabilježbe na nekretninama koje ulaze u stečajnu masu, a sve cijeneći da je stečajni vjerovnik jedini vjerovnik u ovom stečajnom postupku i da nema oštećenja drugih vjerovnika, posebno s obzirom da će se izvršiti procjena po ovlaštenom vještaku“

Dana 16. ožujka 2026. godine stečajni upravitelj stečajne mase iza stečajnog dužnika primio je obvezujuću ponudu za kupnju naprijed opisanih nekretnina stečajne mase iza stečajnog dužnika od strane ponuditelja QUANTUM PRIVATE EQUITY, na Poriči 1071/17, Nove Mesto, 110 00 Praha 1, Češka Republika, za iznos

1.500.000,00 eur (jedanmilijunpetstotisuća eura) i rok plaćanja kupovne cijene - 15 dana od dana sklapanja ugovora.

Prema odredbi članka 79. stavak 1. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (N.N.br.145/24 i 151/25, ZZOKD) vlasnik koji namjerava prodati zaštićeno kulturno dobro ili kulturno dobro unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline upisane na Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine, dužan ga je prije prodaje istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje.

Stavkom 2. članka 79. ZZOKD propisano je kako prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad ili općina u odnosu na županiju i Grad Zagreb, pa Republika Hrvatska.

Sukladno stavku 3. članka 79. ZZOKD istodobno se poziva Republika Hrvatska, Županija Dubrovačko Neretvanska, Grad Dubrovnik i općina Janjina u roku od 60 (šesdeset) dana od primitka ovog dopisa pisano se, preporučenom poštom, očitovati stečajnoj upraviteljici o prihvaćanju ponude za kupnju naprijed opisanih nekretnina za cijenu od 1.500.000,eur (jedanmilijunpetstotnatisuća eura).

Upućuju se naprijed navedene pravne osobe kako u slučaju da se ne namjeravaju koristiti svojim pravom prvokupa u roku od 30 dana od dana primitka ponude (ovog dopisa) o tome obavijeste druge pravne osobe koje imaju pravo prvokupa i vlasnika – na adresu stečajnog upravitelja stečajne mase iza stečajnog dužnika (stavak 4. članka 79. ZZOKD.)

U Zagrebu, 17. ožujka 2026.

Stečajni upravitelj
Diana Galić

Dostavljeno:

1. Republika Hrvatska,
Ministarstvo kulture i Medija
Ulica Josipa Runjanina 2, 10000 Zagreb
2. Dubrovačko-neretvanska županija,
Gundulićeva poljana 1, 20000 Dubrovnik
3. Grad Dubrovnik
Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik
4. Općina Janjina
Prišlići 13, 20246 Janjina