

117

Stečajni upravitelj

Stjepan Lović

Zagreb, Preradovićeve 13, tel. 01/48 72 545, fax. 01/48 19 152
e-mail: stjepan.lovic@lawoffice-gll.hr

U Zagrebu, dana 12. rujna 2018. godine

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
STALNA SLUŽBA U DUBROVNIKU
IZ RUKE DUBROVNIK Preko pošte

14-09-2018

Predano za poštu obično-pren. dne. 12.09.2018
POŠTA ZAGREB HP 08 0770417
Broj primjerka 1 priloga 472 registrator
Taksirano KN POTPIS MB

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

STALNA SLUŽBA U DUBROVNIKU

Posl.br: St- 997/2016 - 50

stečajni sudac: Srđan Gavranić

Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika KAŠTELANSKA RIVIJERA d.d. - u stečaju

Izvještajno ročište 01. listopada 2018.g.

I. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku od dana 27. lipnja 2018. godine pod gornjim poslovnim brojem, otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom KAŠTELANSKA RIVIJERA d.d. u stečaju, Obala kralja Tomislava 82, Kaštel Stari, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu pod OIB: 60917566677 (u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik). Istim Rješenjem sam imenovan stečajnim upraviteljem Stečajnog dužnika.

II. OPĆI PODACI DUŽNIKA

MBS: 060036949
OIB: 60917566677
TVRTKA/NAZIV: KAŠTELANSKA RIVIJERA d.d. za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam u stečaju
SKRAĆENI NAZIV: KAŠTELANSKA RIVIJERA d.d. u stečaju
SJEDIŠTE/ADRESA: Obala kralja Tomislava 82, Kaštel Stari

PREDMET POSLOVANJA/DJELATNOSTI:

- Posredovanje u trgovini (trgovina na veliko uz naknadu ili na ugovornoj osnovi)
- Trgovina na veliko poljoprivrednim sirovinama, živom stokom
- Trgovina na veliko hranom, pićima, duhanskim proizvodima
- Trgovina na veliko tekstilom
- Trgovina na veliko odjećom i obućom
- Trgovina na veliko električnim aparatima za kućansko, radio uređajima i TV uređajima
- Trgovina na veliko staklom, tapetama, sapunima, porculanom, deterdžentima i ostalim proizvodima za čišćenje
- Trgovina na veliko parfemima i kozmetikom
- Trgovina na veliko ostalim proizvodima za kućanstvo
- Trgovina na veliko nepoljoprivrednim poluproizvodima, otpacima
- Trgovina na veliko strojevima, opremom i priborom
- Ostala trgovina na veliko
- Trgovina na malo u nespecijaliziranim prod.
- Trgovina na malo živežnim namirnicama u spec.prod.
- Trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizv.
- Trgovina na malo tekstilom
- Trgovina na malo obućom i kožnim proizvodima
- Trgovina na malo namještajem, opremom za rasvjetu i proizvodima za kućanstvo
- Trgovina na malo električnim aparatima za kućanstvo, radiouređajima i TV uređajima
- Trgovina na malo željeznom robom, bojama, staklom, ostalim građevnim materijalom
- Trgovina na malo knjigama i papirnatom robom, novinama, časopisima i pisaćim priborom
- Trgovina na malo uredskom opremom i računalima
- Trgovina na malo satovima
- Trgovina na malo sportskom opremom
- Trgovina na malo igrama i igračkama
- Trgovina na malo cvijećem
- Trgovina na malo gorivima
- Trgovina na malo rabljenom robom u prodavaonicama
- Trgovina na malo izvan prodavaonica
- Djelatnost putničkih agencija i turoperatora
- Djelatnost ostalih agencija u prometu
- Kurirske usluge
- Financijsko davanje u zakup (leasing)
- Poslovanje nekretninama
- Iznajmljivanje automobila
- Iznajmljivanje ost.kopnenih prom. sredstava
- Iznajmljivanje plovila
- Iznajmljivanje ured.strojeva i opreme, uključujući računala
- Iznajmljivanje predmeta za ostalu uporabu i kuć.
- Pružanje savjeta o računalnoj opre. (hardware-u)

- Savjet i pribavljanje programske opr. (software-a)
- Obrada podataka
- Promidžba (reklama i propaganda)
- Tajničke i prevoditeljske djelatnosti
- Ostale poslovne djelatnosti
- Distribucija filmova i videofilmova
- Prikazivanje filmova
- Djelatnost objekata za kulturne priredbe
- Sportske djelatnosti
- Ostale rekreacijske djelatnosti
- Pranje i kem.čišćenje tekstila i krz.proizvoda
- Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
- Djelatnost za poboljšanje fizičke kondicije
- Čišćenje svih vrsta objekata
- Ostale uslužne djelatnosti
- Turistička djelatnost
- Zastupanje inozemnih tvrtki
- Međunarodno otpremništvo

TEMELJNI KAPITAL: 138.984.800,00 kuna. Broj dionica na dan 31.12.2011. godine kada je objavljeno posljednje revizorsko izvješće iznosi 694.924, svaka nominalne vrijednosti iznosi 200,00 kuna

III. PODUZETE RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA OD OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzete su aktivnosti kako slijedi:

Dokumentacija. Od bivših zakonskih zastupnika preuzeta je poslovna dokumentacija stečajnog dužnika koja se nalazi smještena u Splitu, u prostoru društva Alkimos d.o.o., Obala hrvatskog narodnog preporoda 6.

Žigovi. Napravljen je jedan novi žig stečajnog dužnika s dodanim prefiksom «u stečaju».

Promjene pri nadležnim tijelima. U svezi činjenice otvaranja stečajnog postupka izvršene su odgovarajuće promjene i ishođena obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta kod Državnog zavoda za statistiku, te su dane odgovarajuće obavijesti Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje i Hrvatskom zavodu za zdravstveno osiguranje.

Žiro računi. Stečajni dužnik je u svom poslovanju koristio dva žiro-računa i to:

(a) IBAN: HR9023900011100409319, koji se vodio kod HRVATSKE POŠTANSKE BANKE d.d., Zagreb,

(b) IBAN: HR3125000091101217804, koji se vodio kod ADDIKO BANK d.d., Zagreb, koji su zatvoreni nakon otvaranja stečajnog postupka.

Novi žiro račun je otvoren u Partner banci d.d. Zagreb, broj računa: IBAN: HR1524080021100051256.

Smanjenje troškova stečajnog postupka. Poduzete sa aktivnosti vezane na smanjenje troškova stečajnog postupka, te su poslone obavijesti o otkazu svim isporučiteljima usluga.

Otkazivanje ugovora o radu. Kako je Stečajni dužnik u trenutku otvaranja stečajnog postupka imao sklopljen ugovor o radu s ukupno 1 radnikom, sukladno odredbi čl. 191. Stečajnog zakona isti je otkazan s otkaznim rokom od mjesec dana. Nakon isteka navedenog otkaznog roka izvršit će se odjave kod HZMO i HZZO, te će radniku biti poslana dokumentacija o odjavi. Sastavljen je i popis svih tražbina radnika, u bruto i neto iznosu, te su radnicima poslone obavijesti s uputama kako prijaviti tražbinu Agenciji za zaštitu potraživanja radnika u stečaju. U priznatim tražbinama radnika nalaze se troškovi plaća sukladno članku 155. Stečajnog zakona.

Računovodstveni poslovi. Sa stručnim knjigovodstvenim uredom sklopljen je ugovor o vođenju poslovnih knjiga, te su istima povjereni poslovi izrade početne stečajne bilance, kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova Stečajnog dužnika.

Dužnik je u mjesečnom sustavu obračuna PDV-a.

Osiguranje od odgovornosti. Stečajni upravitelj ima sklopljenu policu osiguranja za obavljanje djelatnosti br. 1500-173762779 sa osiguravajućim društvom Allianz osiguranje d.d., do 24. kolovoza 2019. godine.

IV. UZROCI GOSPODARSKOG POLOŽAJA DUŽNIKA I MOGUĆI NASTAVAK POSLOVANJA

Stečajni dužnik KAŠTELANSKA RIVIJERA d.d. osnovan je 1980. godine, a osnovna djelatnost bila je upravljanje hotelom Palace u Kaštel Starom koji navodno od 2012. godine ne radi. 2011. godine kada je predano posljednje revizorsko izvješće Stečajni dužnik je imao sedam zaposlenih.

U trenutku otvaranja stečajnog postupka Stečajni dužnik je imao 1 zaposlenika koji je radi zatvaranja hotela od 2012. godine poslan na čekanje. Zaposleniku je dostavljen otkaz ugovora o radu, te će isti nakon isteka otkaznog roka biti objavljen. Posljednje financijsko izvješće predano je za 2017.g.

Slijedom navedenoga, razvidno je da danas, nakon što je pokrenut stečajni postupak, nema nedovršenih poslova, **te ne postoje nikakvi izgledi za nastavak poslovanja.**

a) Pregled rezultata poslovanja

PREGLED REZULTATA POSLOVANJA	31.12.2015.	31.12.2016.	31.12.2017.
UKUPNI PRIHOD	1.814.300,00 kn	1.644.600,00 kn	1.565.400,00 kn
UKUPNI RASHOD	736.700,00 kn	6.849.300,00 kn	916.800,00 kn
DOBIT / GUBITAK POSLOVNE	1.077.600,00 kn	-5.204.700,00 kn	648.600,00 kn

124

GODINE (prije oporezivanja)			
DOBIT/GUBITAK RAZDOBLJA	1.077.600,00 kn	-5.204.700,00 kn	648.600,00 kn
TEMELJNI KAPITAL	138.984.800,00 kn	138.984.800,00 kn	138.984.800,00 kn
KAPITAL I REZERVE	80.974.800,00 kn	75.762.100,00 kn	76.405.900,00 kn

Tablica 1.

Iz pregleda rezultata poslovanja kako je sadržano u Tablici 1., razvidno je da Stečajni dužnik tijekom posljednje 3 godine prije otvaranja stečajnog postupka ima daleko veće rashode od prihoda, tako da posluje s gubitkom. Obzirom na visinu kapitala i rezervi očigledno je da je Stečajni dužnik i ranijih godina poslovao s velikim gubitkom.

IV. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

a) Pregled imovine stečajnog dužnika

PREGLED IMOVINE	31.12.2015.	31.12.2016.	31.12.2017.
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI, A NEUPLAĆENI KAPITAL	-	-	-
B) DUGOTRAJNA IMOVINA	49.992.900,00 kn	47.979.900,00 kn	47.479.700,00 kn
I. NEMATERIJALNA IMOVINA	0,00 kn	0,00 kn	0,00 kn
II. MATERIJALNA IMOVINA	48.480.100,00 kn	47.979.900,00 kn	47.479.700,00 kn
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	1.512.800,00 kn		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA	42.632.900,00 kn	39.664.600,00 kn	41.127.600,00 kn
I. ZALIHE	0,00 kn	0,00 kn	0,00 kn
II. POTRAŽIVANJA	5.537.400,00 kn	5.573.700,00 kn	5.547.500,00 kn
III KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	36.947.900,00 kn	33.943.400,00 kn	35.432.600,00 kn
IV NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	147.600,00 kn	147.600,00 kn	147.600,00 kn
E) UKUPNO AKTIVA	92.625.800,00 kn	87.644.500,00 kn	88.607.300,00 kn

Tablica 2.

Iz Tablice 2. je razvidno da predmetni dužnik 2017.g. ima iskazanu dugotrajnu materijalnu imovinu u iznosu od 47.479.700,00 kn koja se odnosi na zemljište u iznosu od 16.252.500,00 kn, na građevinske objekte u iznosu od 12.870.900,00 kn te na materijalnu imovinu u pripremi u iznosu od 18.356.200,00 kn. Kratkotrajna imovina iskazana je u iznosu od 41.127.600,00 kn, a odnosi se na potraživanja u iznosu od 5.547.500,00 kn, kratkotrajnu financijsku imovinu i to dane zajmove poduzetnicima unutar grupe u iznosu od 35.432.600,00 kn, te novac u banci i blagajni. Budući je Stečajni dužnik bio u dugotrajnoj blokadi razvidno je da iskazana sredstva u banci i blagajni ne postoje.

Potraživanja

Stečajni dužnik iskazuje potraživanje u iznosu od 5.547.500,00 kuna koje se u najvećem dijelu odnosi na potraživanje od povezanog društva ALKIMOS d.o.o., Obala hrvatskog narodnog preporoda 6, Split, u iznosu od 5.515.942,50 kn. Budući je društvo ALKIMOS d.o.o. u dugotrajnoj blokadi koja traje preko 1286 dana, a osim toga posluje s ukupnim gubitkom u iznosu do 140.322.700,00 kuna, mala je vjerojatnost naplate predmetnog potraživanja. Naime, imovinu društva ALKITOS d.o.o. čine udjeli u dionice kod povezanih društava u iznosu od 105.366.400,00 kn i to upravo udjela u Stečajnom dužniku. Preostala potraživanja se odnose na potraživanje od VIPnet-a u iznosu od 16.069,36 kuna, potraživanje od društva PISTOS d.o.o. u iznosu od 6.500,00 kuna, te potraživanje od društva Barbados d.o.o. u iznosu od 8.750,00 kuna. Društvo Pistos d.o.o. nema otvorenih žiro računa, te ne ostvaruje nikakve prihode tako da postoji mala vjerojatnost naplate potraživanja, dok su za druge dužnike poslani opomene za plaćanje.

Nadalje, Stečajni dužnik iskazuje kratkotrajnu financijsku imovinu u iznosu od 35.432.600,00 kuna, koje se odnosi na potraživanje od povezanog društva ALKIMOS d.o.o. koje datira u razdoblju od 2007.g. do 2009.g.

Stečajni dužnik jedine prihode ostvaruje temeljem zaključena tri ugovora 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. Na predmetni iznos se obračunava PDV.

Ugovor o zakupu je zaključen na godinu dana, s tim da se svake godine automatski obnavlja ukoliko stranka koja ne želi obnoviti ovaj ugovor o tome ne izvesti drugu stranu pisanim putem najmanje jedan mjesec prije isteka ugovorenog roka trajanja. Znači da je trenutno važeći ugovor do dana 31.08.2019.g godine, s mogućnošću raskida do 31.07.2019. godine. Budući je u interesu stečajnih vjerovnika da se ostvaruju prihodi kojima će se pokrivati nastali troškovi stečajnog postupka, smatram da bi trebali ostaviti važeći ugovor o zakupu na snazi do 31.08.2019. godine, te ga tada raskinuti ukoliko do tada bude izvesno da će se okončati unovčenje imovine koja je predmet zakupa. Ukoliko ni tada ne bude izvjestan

datum okončanja unovčenja imovine predlažem da se zaključi ugovor o zakupu na dodatnih godinu dana.

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. Na predmetni iznos se obračunava PDV. Ugovor je zaključen na deset godina.

Ugovor o zakupu je zaključen na deset godina, počevši od datuma potpisivanja ugovora dana 27.01.2017.g. i istječe u ponoć posljednjeg dana prvotnog roka trajanja Ugovora. Zakupnik će imati pravo produžiti ovaj ugovor pet puta, na dodatno razdoblje od 5 godina. Ugovor će biti automatski produžen na svako dodatno razdoblje ukoliko zakupnik ne izvesti zakupodavca u pisanom obliku o svojoj namjeri da ne produži ugovor i to najmanje šesdeset dana prije isteka prvotnog ili svakog dodatnog roka. Znači da je trenutno važeći ugovor do dana 27.01.2022.g godine, s mogućnošću raskida do 27.11.2021. godine. Budući je u interesu stečajnih vjerovnika da se ostvaruju prihodi kojima će se pokrivati nastali troškovi stečajnog postupka, smatram da bi trebalo ostaviti važeći ugovor o zakupu na snazi dok se ne okonča unovčenje imovine koja je predmet zakupa, odnosno do isteka ugovora.

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, plativo za 1 godinu zakupa na kraju svake kalendarske godine. Na predmetni iznos se obračunava PDV. Ugovor je zaključen na 3 godine, a u slučaju da bi zakupodavac zatražio raskid ugovora prije isteka ugovornog roka, zakupoprimac ima pravo na iznos od 100.000,00 eura plativo u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a.

Budući je u interesu stečajnih vjerovnika da se ostvaruju prihodi kojima će se pokrivati nastali troškovi stečajnog postupka, a i da je cilj izbjegavanje bilo kakvih radnji kojima bi se mogla umanjiti stečajna masa Stečajnog dužnika, smatram da bi trebalo ostaviti važeći ugovor o zakupu na snazi dok se ne okonča unovčenje imovine koja je predmet zakupa, odnosno do isteka ugovora.

Nekretnine

Uvidom u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Kaštel Lukšić, utvrdio sam da je Stečajni dužnik vlasnik sljedećih nekretnina:

129

(1)

- 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;

Predmetne nekretnine opterećene su sljedećim teretima i ovrhama:

- na temelju prijedloga Županijskog državnog odvjetništva od 17.05.2011.g. broj R-DO-82/11, a zaprimljenog dana 19.05.2011. pod posl. br. Z-1015/11, zabilježuje se vođenje upravnog postupka pred Povjerenstvom za utvrđivanje granica pomorskog dobra, Klasa: 934-01/06-01/54, sve radi utvrđivanja granica pomorskog dobra na k.č.br. 1615/4;
- na temelju prijedloga Turističke zajednice Grada Kaštela zaprimljenog dana 23.05.2012. pod posl. br. Z-1058/12, na dijelu gore navedenih nekretnina izvršena je uknjižba zabilježbe spora koji se pred Trgovačkim sudom u Splitu vodi pod posl. br. 12P-791/09 u predmetu tužitelja Turističke zajednice Grada Kaštela. Budući u ovom stečajnom postupku nije podnesena prijava tražbine Turističke zajednice Grada Kaštela temeljem koje je određena zabilježba spora, predmetni postupak će se obustaviti, a predbilježba spora će se brisati u zemljišnim knjigama;
- na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP-I-612-08/06-06/0331, Urbroj:532-04-01-1/4-06-2 od 30.10.2006., a zaprimljenog 26.04.2010. godine pod posl. br. Z-734/10 zabilježuje se da su č.zgr 371, č.zem 1590/1, 1590/2, 1613, 1614/1, 1614/2, 1615/2, 1616, 1620, 1621 zaštićene kao spomenik kulture;
- na temelju pravomoćnog rješenja o izvlaštenju donesenog dana 14.05.2003. godine od strane Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinskopravne poslove, Ispostava Kaštela, Kl.UP-I943-05/02-01/61, a zaprimljenog dana 06.srpnja 2005. godine pod posl. br. Z-1369/05, uknjiženo je pravo služnosti na teret čest.zem. 1590/2 u površini od 101m², na teret čest.zem. 1590/1 u površini od 4m², na teret čest.zem. 1614/1 u površini od 13m², te na teret čest.zem. 1613 u površini od 34m² , sve u korist: VODOVOD I KANALIZACIJA D.O.O. SPLIT.
- na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na zalogu na nekretninama, solemniziranog pred javnim bilježnikom Teo Karabatić, Split, br. OV-1931/2008 od 04.03.2008.godine, a zaprimljenog dana 05.ožujka 2008. godine pod posl. br. Z-480/08, uknjiženo je založno pravo na teret nekretnine opisane u odjeljku AI vlasnosti Kaštelanske rivijere d.d. u iznosu od 12.000.000,00 EUR-a, uvećano za pripadajuće redovne i

zatezne kamate te sve ostale troškove, sve u korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNETIONAL AG, KLAGENFURT, ALPENADRIA-PLATZ 1, REPUBLIKA AUSTRIJA.

- na temelju Rješenja Ureda državne uprave u Splitsko dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Kaštela, Kl: UP/I-943-05/06-01/12, Ured.br. 2181-05/03-06-2 od 10.10.2006. god. elaborata nepotpunog izvlaštenja br.TKS:3210/25, a zaprimljenog dana 12.02.2010. godine pod posl. br. Z-258/10, uknjiženo je pravo služnosti radi izgradnje kanalizacijskog sustava Kaštela-Trogir, dionica C.S.K.Lukšić s tlačnim cjevovodom, gravitacijskim kolektorima, električnim kabelom i kabelom za daljinski nadzor i upravljanje, a na teret čest.zem.1621 u površini od 422m², na teret čest.zem.1614/1 u površini od 375m², te na teret čest.zem.1590/2 u površini od 6m², sve u korist: VODOVOD I KANALIZACIJA D.O.O., SPLIT, BIOKOVSKA 3.

- na temelju Prijedloga za osiguranje prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini zaprimljenog pred Općinskim sudom u Splitu pod posl. br. OVR-975/16 od dana 18. veljače 2016. godine i odredbe članka 84. a. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne Novine" broj 91/96, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 55/13 i 60/13, dalje ZZK-a), a zaprimljenog dana 19.02.2016. godine pod posl. br. Z-430/16, zabilježuje se pokretanje postupka osiguranja prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretninama upisanim u listu "A", vlasništva protivnika osiguranja Kaštelanska Rivijera d. d. Kaštel Stari, OIB: 60917566677, a na prijedlog predlagatelja osiguranja Ante Šuška iz Kaštel Starog, Don Frane Ivasovića 58, OIB:05445081716.

- na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Splitu, Stalna Služba u Imotskom pod br. OVR-4588/16 od 30. rujna 2016. godine, a zaprimljenog dana 18.08.2016. pod posl. br. Z-18613/2016, uknjiženo je založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 748.294,49 kn, zajedno s zakonskim zateznim kamatama koje teku od podnošenja ovog zahtjeva pa do naplate, a na teret nekretnine opisane u odjeljku AI za korist: GRAD KAŠTELA, OIB: 08727843572, ULICA BRAČE RADIĆ 1, 21212 KAŠTEL SUĆURAC.

- na temelju rješenja od 11.10.2016. zaprimljenog dana 24.10.2016. godine pod posl. br. Z-26558/2016, uknjiženo je založno pravo radi osiguranja novčanog potraživanja predlagatelja osiguranja u iznosu od 153.183,59 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 06. veljače 2008. godine do 31. srpnja 2015. godine po eskontnoj stopi HNB koje je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5% poena, a od 01. kolovoza 2015. godine do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrena na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima koja je izračunata za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za 3% poena, zatim trošak parničnog postupka u iznosu od 4.381,83 kn sa zakonskom kamatom tekućom od 10. prosinca 2014. godine do 31. srpnja 2015. godine do isplate po eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo uvećanoj za 5% poena, a od 01. kolovoza 2015. godine do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrena na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima koja je izračunata za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za 3% poena kao i radi osiguranja troška ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kuna (čl. 14. st. 8.OZ-a), za korist ANTE ŠUŠKO, OIB: 05445081716, ULICA DON FRANE IVASOVIĆA 58, KAŠTEL STARI 21217 KAŠTEL ŠTAFILIĆ.

(2)

k.č.br. 372/ZGR koja u naravi predstavlja kuću (pripis iz uloša 1122), upisano u zk.ul.br. 4954, k.o. Kaštel Stari;

Predmetna nekretnina opterećena je sljedećim teretima i ovrhama:

- na temelju prijedloga Županijskog državnog odvjetništva od 17.05.2011.g. broj R-DO-82/11, a zaprimljenog dana 19.05.2011. pod posl. br. Z-1015/11, zabilježuje se vođenje upravnog postupka pred Povjerenstvom za utvrđivanje granica pomorskog dobra, Klasa: 934-01/06-01/54, sve radi utvrđivanja granica pomorskog dobra na k.č.br. 372;
- na temelju prijedloga Turističke zajednice Grada Kaštela zaprimljenog dana 23.05.2012. pod posl. br. Z-1058/12, na gore navedenoj nekretnini izvršena je uknjižba zabilježbe spora koji se pred Trgovačkim sudom u Splitu vodi pod posl. br. 12P-791/09 u predmetu tužitelja Turističke zajednice Grada Kaštela. Budući u ovom stečajnom postupku nije podnesena prijava tražbine Turističke zajednice Grada Kaštela temeljem koje je određena zabilježba spora, predmetni postupak će se obustaviti, a predbilježba spora će se brisati u zemljišnim knjigama;
- na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na zalogu na nekretninama, solemniziranog pred javnim bilježnikom Teo Karabatić, Split, br. OV-1931/2008 od 04.03.2008.godine, a zaprimljenog dana 05.ožujka 2008. godine pod posl. br. Z-480/08, uknjiženo je založno pravo na teret nekretnine opisane u odjeljku AI vlasnosti Kaštelanske rivijere d.d. u iznosu od 12.000.000,00 EUR-a, uvećano za pripadajuće redovne i zatezne kamate te sve ostale troškove, sve u korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNETIONAL AG, KLAGENFURT, ALPENADRIA-PLATZ 1, REPUBLIKA AUSTRIJA.
- na temelju aneksa br : 2 " Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na zalogu na nekretninama i zasnivanjem založnog prava na dionicama od 04.03.2008.god.", solemniziranog pred javnim bilježnikom Teo Karabotić-Milovac, Split, br.OV-8457/2008, a zaprimljenog dana 27.10.2008. godine pod posl. br. Z-2058/08, uknjižuje se na teret nekretnine opisane u odjeljku A I vlasnosti Kaštelanske rivijere d.d. pravo zalogu u iznosu od 12.000.000,00 EUR-a, u kunsnoj protuvrijednosti sa pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama u korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNETIONAL AG, KLAGENFURT, ALPENADRIA-PLATZ 1, REPUBLIKA AUSTRIJA.

(3)

- k.č.br. 1611/1 koja u naravi predstavlja oranicu ukupne površine 220 m2
- k.č.br. 1611/2, koja u naravi predstavlja put ukupne površine 78 m2

sve upisano u zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari;

Predmetne nekretnine opterećene su sljedećim teretima i ovrhama:

- na temelju prijedloga Turističke zajednice Grada Kaštela zaprimljenog dana 23.05.2012. pod posl. br. Z-1058/12, na gore navedenim nekretninama izvršena je uknjižba zabilježbe spora koji se pred Trgovačkim sudom u Splitu vodi pod posl. br. 12P-791/09 u predmetu tužitelja Turističke zajednice Grada Kaštela. Budući u ovom stečajnom postupku nije podnesena prijava tražbine Turističke zajednice Grada Kaštela temeljem koje je određena zabilježba spora, predmetni postupak će se obustaviti, a predbilježba spora će se brisati u zemljišnim knjigama.
- na temelju prijedloga Mladena Parčine zaprimljenog dana 21.04.2017. godine pod posl. br. Z-14603/2017, izvršena je zabilježba ovrhe utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Mladena Parčine, Hrvatskih iseljenika 8b,

Split, OIB: 72978947453, iz iznosa dobivenog prodajom s osnove troškova, kamata i glavnice, sve na temelju Rješenja o ovrsi OVR-1795/17 donesenog od strane Općinskog suda u Splitu dana 12. lipnja 2017. godine.

Obzirom na činjenicu da je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom podnesen dana **05.04.2016.** godine, a predmetno razlučno pravo stečeno je nakon toga temeljem zaprimljenog zahtjeva dana **21.04.2017.**, to je temeljem čl. 168. Stečajnog zakona to pravo prestalo otvaranjem stečajnog postupka.

- Zabilježba odbijanje molbe "Alpe Jadran Trade " d.d. Split radi osiguranja novčane tražbine na č.zem. 1611/1,1611/2, zaprimljeno dana 01. prosinca 1997 pod posl. br. Z-8936/97 Z-667/98, Z-8829/98 (Z-2150/99)

(4)

- k.č.br. 1610/1 koja u naravi predstavlja put ukupne površine 135 m²
- k.č.br. 1610/6, koja u naravi predstavlja oranicu ukupne površine 9 m²

sve upisano u zk.ul.br. 1751, k.o. Kaštel Stari;

Vlasnički dio 1/1: Općenarodna odbrana; kao nosilac prava korištenja nekretnine u prvom zk. tijelu uknjižena je KAŠTELANSKA RIVIJERA UGOSTITELJSKO PODUZEĆE U KAŠTEL STAROM.

Predmetne nekretnine opterećene su sljedećim teretima i ovrhama:

- na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-I-612-08/06-06/0331, Urbroj:532-04-01-1/4-06-2 od 30.10.2006., «djelomično se briše zabilježba», a koji prijedlog je zaprimljen dana 26.04.2010. godine pod posl. br. Z-734/10.
- na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-I-612-08/06-06/0331, Urbroj:532-04-01-1/4-06-2 od 30.10.2006. godine, a zaprimljenog dana 16.07.2009. godine pod posl. br. Z-1184/09, zabilježuje se da je č.zem. 1610/1 zaštićena kao spomenik kulture.
- na temelju Rješenja RH Hrvatskog fonda za privatizaciju, od 03.11.2009.god. Klasa:UP/I-943-01/09-03/241, Ur.br. 563-03-04/03-2009-2, a zaprimljenog dana 21.12.2009. godine pod posl. br. Z-2183/09, uknjižena je zabilježba spora na č.zem. 1610/6.

(5)

- k.č.br. 1618 koja u naravi predstavlja neplodno zemljište ukupne površine 136 m², upisano u zk.ul.br. 1089, k.o. Kaštel Stari;

Predmetna nekretnina opterećena je sljedećim teretima i ovrhama:

- na temelju prijedloga Turističke zajednice Grada Kaštela zaprimljenog dana 23.05.2012. pod posl. br. Z-1058/12, na gore navedenoj nekretnini izvršena je uknjižba zabilježbe spora koji se pred Trgovačkim sudom u Splitu vodi pod posl. br. 12P-791/09 u predmetu tužitelja Turističke zajednice Grada Kaštela. Budući u ovom stečajnom postupku nije podnesena prijava tražbine Turističke zajednice Grada Kaštela temeljem koje je određena zabilježba spora, predmetni postupak će se obustaviti, a predbilježba spora će se brisati u zemljišnim knjigama.
- na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-I-612-08/06-06/0331, Urbroj:532-04-01-1/4-06-2 od 30.10.2006. godine, a zaprimljenog

dana 17.11.2010. godine pod posl. br. Z-2362/10, zabilježuje se da je č.zem 1618 zaštićena kao spomenik kulture.

- na temelju prijedloga Mladena Parčine zaprimljenog dana 21.04.2017. godine pod posl. br. Z-14603/2017, izvršena je zabilježba ovrhe utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Mladena Parčine, Hrvatskih iseljenika 8b, Split, OIB: 72978947453, iz iznosa dobivenog prodajom s osnove troškova, kamata i glavnice, sve na temelju Rješenja o ovrsi OVR-1795/17 donesenog od strane Općinskog suda u Splitu dana 12. lipnja 2017. godine.

Obzirom na činjenicu da je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom podnesen dana **05.04.2016.** godine, a predmetno razlučno pravo stečeno je nakon toga temeljem zaprimljenog zahtjeva dana **21.04.2017.** to je temeljem čl. 168. Stečajnog zakona to pravo prestalo otvaranjem stečajnog postupka

Za sve navedene nekretnine nije rađena procjena tržišne vrijednosti iz razloga što je u tijeku ranije započeti parnični postupak 12P-91/09 koji se po žalbi nalazi pred Visokim trgovačkim sudom RH tako da nekretnine ne mogu odmah ići u prodaju, te je zatraženo od punomoćnika razlučnog vjerovnika da provjere da li već postoje procjene vrijednosti predmetnih nekretnina kako se ne bi stvarali dodatni troškovi. Ukoliko procjene ne postoje, prije predaje prijedloga za prodaju predmetnih nekretnina, a nakon pravomoćnog okončanja postupka 12P-91/09 napraviti će se procjene tržišne vrijednosti nekretnina.

Motorna vozila

Uvidom u službenu evidenciju Centra za vozila Hrvatske d.d. CVH STP „Zagreb I“ utvrđeno je da je Stečajni dužnik evidentiran kao vlasnik sljedećih motornih vozila:

- OSOBNI AUTOMOBIL marke RENAULT GTL, godina proizvodnje 1992, broj šasijske VF111280008783165, reg.oznaka ST-151-IU, objavljeno 16.06.2004.
- OSOBNI AUTOMOBIL marke RENAULT GTLJ, godina proizvodnje 1989, broj šasijske VF111280000413027, reg.oznaka ST-509-CB, objavljeno 16.06.2004.
- TERETNI AUTOMOBIL marke ZASTAVA AN, godina proizvodnje 1979, broj šasijske 007713, reg.oznaka ST-695-ED, objavljeno 18.03.1999.
- OSOBNI AUTOMOBIL marke RENAULT GTLJ, godina proizvodnje 1989, broj šasijske VF111280000407988, reg.oznaka ST-290-BE, objavljeno 11.09.1998.
- OSOBNI AUTOMOBIL marke RENAULT GTLJ, godina proizvodnje 1990, broj šasijske VF111280000461970, reg.oznaka ST-539-ED, objavljeno 18.06.2004.
- TERETNI AUTOMOBIL marke CITROEN D, godina proizvodnje 1990, broj šasijske 1713119678PP, reg.oznaka ST-867-CV, objavljeno 06.07.2012.

Za predmetna vozila nemam saznanja gdje se nalaze, međutim obzirom se radi o starim vozilima koja su objavljena prije više o 14 godina, izvjesno je da čak i da postoje više nemaju tržišnu vrijednost.

V. OBAVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

Na prvom ispitnom ročištu priznate su tražbine:

- I višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 1.024.193,53 kn.

- II višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 3.908.828,18 kn.

VI. SUDSKI I OSTALI POSTUPCI

a) Stečajni dužnik tužitelj/ovrhovoditelj ili tuženik/ovršnik:

Prema dostupnim podacima, Stečajni dužnik sudjeluje u jednom sudskom postupku kao stranka, dok u drugom sudskom postupku nije stranka već su predmet ovrhe dionice izdane od Stečajnog dužnika, a u vlasništvu društva Alkimos d.o.o.:

- Sud:** Trgovački sud u Splitu
Broj predmeta: 12P-791/09
Tužitelj: Turistička zajednica grada Kaštela
Tuženi: Kaštelanska rivijera dd
VPS: 750.000,00 kn
Radi: Neplaćene turističke pristojbe u iznosu od 750.000,00 kn.
 Prvostupanjski sud je donio presudu u korist tužitelja. Predmet se po žalbi nalazi pred Visokim trgovačkim sudom RH, posl.br. Pž-8787/14. Utvrđen prekid postupka.
- Sud:** Općinski sud u Splitu
Broj predmeta: Ovr-4761/14
Tužitelj: Hypo Alpe Adria Bank International Ag
Tuženi: Alkimos d.o.o.
Radi: Ovrhe na dionicama Kaštelanske rivijere d.d. Za dani kredit društvu Alkimos d.o.o., Kaštelanska rivijera d.d. je kao zalog dala dionice i nekretnine. U predmetnom postupku se traži ovrha na dionicama. Doneseno je rješenje o ovrsi, te se predmet nalazi u fazi izrade procjene vrijednosti dionica. Međutim, tužitelj nije stečajni vjerovnik niti razlučni vjerovnik stečajnog dužnika, tako da sam postupak nema utjecaja na prijavljene tražbine, te tražbine razlučnih prava, niti na sam tijek stečajnog postupka.

VII. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

Pod pretpostavkom trajanja stečajnog postupka u razdoblju od 6 mjeseci, predvidivi troškovi stečajnog postupka:

- po osnovi troškova plaća sukladno članku 155. Stečajnog zakona, bruto iznos od 10.319,40 kn,
- po osnovi izdataka stečajnog upravitelja, iznos od 1.000,00 kn (izrada pečata, poštarina, pristojbe),
- po osnovi usluga knjigovodstvenog servisa za uspostavu početnih knjigovodstvenih stanja te vođenje knjigovodstva, iznos od 6.000,00 kn uvećano za PDV u iznosu od 1.500,00 kn, odnosno ukupno 7.500,00 kn,
- dospjeli troškovi po osnovi režijskih troškova (komunalna, vodna naknada te ostali režijski troškovi) u iznosu od 20.158,85 kn,

- predviđeni troškovi po osnovi režijskih troškova (komunalna, vodna naknada te ostali režijski troškovi) u iznosu od 56.696,76 kn,
- po osnovi troškova otvaranja i vođenja računa u poslovnoj banci, iznos od 600,00 kn.
- Po osnovi troškova procjene vrijednosti nekretnina, iznos između 16.000,00 kn i 25.000,00 kuna + pdv.

Napominjem da u troškove nije uračunata nagrada stečajnom upravitelju.

VIII. ZAKLJUČAK

Na prvom ispitnom ročištu priznate tražbine 1. i 2. višeg isplatnog reda iznose 4.933.021,71 kn.

Obzirom na strukturu imovine i činjenicu da je na najvećem dijelu imovina opterećena razlučnim pravima, a uzimajući u obzir troškove stečajnog postupka, u ovom trenutku se ne može sa sigurnošću utvrditi koliko će se namiriti vjerovnici.

IX. PRIJEDLOG ODLUKA

Sukladno svemu iznesenome, predlažem da vjerovnici na ročištu zakazanom za dan 01.10.2018. godine donesu sljedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju Stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.
2. Utvrđuje se da nema mogućnosti da se poslovanje Stečajnog dužnika nastavi ili ponovno pokrene.
3. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
4. Parnice i postupci u tijeku odnosno novi postupci nastaviti će se ili pokrenuti u korist stečajne mase ovisno o procjeni stečajnog upravitelja. U tu svrhu ovlašćuje se stečajni upravitelj izdati odvjetniku, po svom izboru, punomoć za zastupanje u tim postupcima.
5. Ovlašćuje se stečajni upravitelj ostaviti na snazi **Ugovor o zakupu broj U-KR 004 11** zaključen dana 31. 08. 2011. godine sa društvom TELE2 d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 269d, OIB: 70133616033 kao zakupoprimcem, i to do dana 31.08.2019.g. kada predmetni ugovor ističe, a 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. Na predmetni iznos se obračunava PDV. Ukoliko do tada ne bude izvjesno da će se okončati unovčenje imovine koja je predmet zakupa ovlašćuje se stečajni upravitelj ostaviti na snazi predmetni ugovor sljedećih godinu dana.

131

6. Ovlašćuje se stečajni upravitelj ostaviti na snazi **Ugovor o zakupu broj S 4555 A/07** zaključen dana 24. 01. 2017. godine sa društvom VIPnet d.o.o., Zagreb, Vrtni put 1, kao zakupoprimcem, i to do dana 27.01.2022.g., odnosno do unovčenja imovine, a temeljem kojeg je Stečajni dužnik dao u zakup dio objekta hotela Palace i sve potrebne prilaze, koridore i prolaze, za postavljanje instalacija i cijevi za postavljanje, djelovanje i 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. Na predmetni iznos se obračunava PDV.

7. Ovlašćuje se stečajni upravitelj ostaviti na snazi **Ugovor o zakupu broj U-KR 001/2018** zaključen dana 18. 04. 2018. godine sa društvom Spectre d.o.o., Ulica Sela 57, 21212 Kaštel Sućurac, OIB: 89244780946, kao zakupoprimcem, a 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, plativo za 1 godinu zakupa na kraju svake kalendarske godine. Na predmetni iznos se obračunava PDV.

8. Ovlašćuje se stečajni upravitelj za nekretnine Stečajnog dužnika na kojima ne postoji razlučno pravo, a nakon brisanja tereta, napraviti procjenu tržišne vrijednosti te ih unovčiti javnim prikupljanjem ponuda po načelu «viđeno-kupljeno», i to kako slijedi:

- a) k.č.br. 1618 koja u naravi predstavlja neplodno zemljište ukupne površine 136 m² upisano u zk.ul.br. 1089, k.o. Kaštel Stari, s početnom cijenom kod 1. javnog prikupljanja ponuda u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka.
- b) k.č.br. 1611/1 koja u naravi predstavlja oranicu ukupne površine 220 m²
k.č.br. 1611/2, koja u naravi predstavlja put ukupne površine 78 m²

sve upisano u zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari; s početnom cijenom kod 1. javnog prikupljanja ponuda u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka.

Ukoliko se nekretnine ne unovče kod 1. javnog prikupljanja ponuda, početna cijena kod svake naredne prodaje umanjivati će se po 10% u odnosu na početnu cijenu iz prethodnog oglasa. Kao uvjet za dostavljanje ponude, u svim će se oglasima tražiti uplata jamčevine u iznosu od 10 % procijenjene vrijednosti nekretnine. Oglasi o javnom prikupljanju ponuda objavljivati će se na Internet stranicama Sudačke mreže te stranicama FINA-e. Ponude će se otvarati pred javnim bilježnikom.

STEČAJNI UPRAVITELJ
STJEPAN LOVIĆ
ZAGREB - Preradovićeve 13

Stečajni upravitelj
Stjepan Lović