

**Stečajna masa iza THE CASTLE d.o.o.**  
Rijeka, Mirka Jengića 33  
zastupana po stečajnoj upraviteljici  
Nadi Barišić,  
Rijeka, Mirka Jengića 33  
[nadabarisic50@net.hr](mailto:nadabarisic50@net.hr)  
098/9238069  
Rijeka, 15. travnja 2018.g.

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

18-04-2018

Neposredno - predano pošti: \_\_\_\_\_  
Obično-preporučeno: \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_  
Pošta: \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_  
Primjeraka: 1/4 priloga \_\_\_\_\_  
Pristojbe: \_\_\_\_\_ kn, državnim biljezima \_\_\_\_\_  
Primić: \_\_\_\_\_

Obrazac 20.

## IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Rijeci**  
Poslovni broj spisa: **St-279/2017**  
Dužnik: **Stečajna masa iza THE CASTLE d.o.o., Rijeka, M.Jengića 33**  
**OIB 97543461695**

### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 01.01.2018. do 31.03.2018.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 28. lipnja 2017.g., posl. br. St-279/2017 otvoren je stečajni postupak nad stečajnom masom THE CASTLE d.o.o., Kastav, Rubeši 136, MBS:040226732, a na osnovi rješenja Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj Tt-17/5903-2 od 5. rujna 2017.g., Stečajna masa iza THE CASTLE d.o.o. za promet nekretninama i građevinarstvo, upisana je u sudski registar, sa sjedištem u Rijeci, Mirka Jengića 33, te joj je dodjeljen novi OIB 97543461695.

Dana 28. rujna 2017.g. održano je ispitno ročište na kojem su ispitane 4 prijave tražbina vjerovnika u ukupnom iznosu od 16.302.320,11 kn.  
Sve prijavljene tražbine vjerovnika su priznate i razvrstane u drugi viši isplatni red.

Vjerovnici **APS DELTA S.A.** OIB: 45421012929, 1 rue Jean Piret, L-2350-Luxembourg i **GRAD OPATIJA**, OIB: 99455464348, **Maršala Tita 3, Opatija**, dostavili su obavijest kao razlučni vjerovnici, obrazlažući pravnu osnovu svog razlučnog prava kao i imovinu nad kojom polažu svoje razlučno pravo.

Stečajni upravitelj je dana 29. rujna 2017.g., podnio prijedlog za prodaju nekretnina stečajnog dužnika koje su upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Opatija i to

k.č. 170/1 šuma površine 861 m<sup>2</sup>, k.č. 170/3 šuma površine 1036 m<sup>2</sup>, k.č.170/4 šuma površine 814 m<sup>2</sup>, k.č.170/5 šuma površine 675 m<sup>2</sup>, k.č.170/6 šuma površine 835 m<sup>2</sup>, k.č.170/7 šuma površine 739 m<sup>2</sup>, k.č.170/8 šuma površine 142 m<sup>2</sup>, k.č.170/9 šuma površine 729 m<sup>2</sup>, k.č.170/10 šuma površine 778 m<sup>2</sup>, k.č.170/11 šuma površine 1495 m<sup>2</sup>, k.č.195 oranica površine 641 m<sup>2</sup>, ukupne površine 8745 m<sup>2</sup>, sve upisane u zk. ul. br.177 k.o. Vasanska.

Na k.č. 170/1, 170/3 i 170/4 **sagrađene su stambene građevine**, a ostale k.č. predstavljaju neizgrađeno građevinsko zemljište.

Na svim nekretninama je **upisano založno pravo u korist trećih osoba**.

Kako je Mirko Eraković, d.i.g., stalni sudski vještak graditeljske struke i procjenitelj nekretnina, izradio 29. prosinca 2016. godine Procjembeni elaborat i utvrdio tržišnu vrijednost

svih nekretnina Stečajne mase iza THE CASTLE d.o.o., u iznosu od **4.500.000,00 kn** predloženo je da se nekretnine stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo u korist trećih osoba prodaju u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini sukladno čl.247. st.1. u vezi s čl. 441.st2. Stečajnog zakona.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 20. studenoga 2017.g., posl.br. St-279/2017-15, rješeno je da se određuje prodaja u stečajnom postupku nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Opatija, a na kojima je upisano založno pravo u korist trećih osoba, te da će se zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost, način i uvjeti prodaje.

Dana 22. ožujka 2018.g., održano je ročište radi izjašnjenja stranaka i prilaganja odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnina u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza THE CASTLE d.o.o., kojem je pristupio zamjenik pun. razlučnog vjerovnika APS Delta S.A OIB: 45421012929 Luksembourg 1 rue Jean Piret, L-2350. Zamjenik punomoćnika razlučnog vjerovnika osporio je procjenu koju je priložila stečajna upraviteljica glede vrijednosti nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci zemljišno knjižni odjel Opatija, a koje su predmetom prodaje u stečaju. Stoga je zamjenik pun. razlučnog vjerovnika APS Delta S.A. , predložio da utvrđena vrijednost nekretnina bude u skladu s procjenama iz 2009.g., koje je izradila Zagrebačka banka d.d., Zagreb od koga je APS Delta S.A. otkupila razlučno pravo i to za k.č.br. 170/1, 170/3 i 170/4 sve upisane u zk.ul.br. 177 k.o. Vasanska , a na kojima su sagrađene tri stambene građevine, a za neizgrađeno građevinsko zemljište, u naravi označena u zemljišnim knjigama kao šuma, k.č.br.170/5 šuma površine 675 m2, k.č.br.170/6 šuma površine 835 m2, k.č.br. 170/7 šuma površine 739 m2, k.č.br. 170/8 šuma površine 142 m2, k.č.br. 170/9 šuma površine 729 m2, k.č.br. 170/10 šuma površine 778 m2, k.č.br. 170/11 šuma površine 1495 m2, k.č.br.195 oranica površine 641 m2, sve upisane u zk. ul. br.177 k.o. Vasanska suglasan je sa prijedlogom stečajne upraviteljice da utvrđena vrijednost bude prema procjeni nekretnina iz mjeseca prosinca 2016.g.

Slijedom naprijed navedenoga, za nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija,

- za k.č.br. 170/1 utvrđena vrijednost iznosi **2.875.648,12 kn**
- za k.č.br. 170/3 utvrđena vrijednost iznosi **2.576.210,71 kn** i
- za k.č.br. 170/4 utvrđena vrijednost iznosi **2.418.173,76 kn.**

Za nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija , k.č.br.170/5 u naravi šuma površine 675 m2, k.č.br. 170/6 šuma površine 835 m2, k.č.br. 170/7 šuma površine 739 m2, k.č.br. 170/8 šuma površine 142 m2, k.č.br. 170/9 šuma površine 729 m2, k.č.br. 170/10 šuma površine 778 m2, k.č.br. 170/11 šuma površine 1495 m2, k.č.br. 195 oranica površine 641 m2, ukupne površine 8745 m2, sve upisane u zk. ul. br.177 k.o. Vasanska, utvrđena je vrijednost prema procjeni nekretnina iz mjeseca prosinca 2016., **te utvrđena vrijednost iznosi 926.400,00 kn.**

Stečajni upravitelj najmanje jednom mjesečno obilazi nekretnine stečajnog dužnika koje se nalaze u naselju Boni u Veprincu. Stečajna masa iza THE CASTLE d.o.o. upisana je u registar obveznika PDV i uredno se predaju mjesečno obrasci PDV-a.

## II STANJE STEČAJNE MASE

Stečajni dužnik je i dalje vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižnog odjela Opatija,

k.č.br. 170/1 šuma površine 861 m<sup>2</sup>, k.č.br. 170/3 šuma površine 1036 m<sup>2</sup>, k.č.br. 170/4 šuma površine 814 m<sup>2</sup>, k.č. 170/5 šuma površine 675 m<sup>2</sup>, k.č. 170/6 šuma površine 835 m<sup>2</sup>, k.č.br. 170/7 šuma površine 739 m<sup>2</sup>, k.č.br. 170/8 šuma površine 142 m<sup>2</sup>, k.č.br. 170/9 šuma površine 729 m<sup>2</sup>, k.č.br. 170/10 šuma površine 778 m<sup>2</sup>, k.č.br. 170/11 šuma površine 1495 m<sup>2</sup>, k.č.br. 195 oranica površine 641 m<sup>2</sup>, ukupne površine 8745 m<sup>2</sup>, sve upisane u zk. ul. br. 177 k.o. Vasanska.

Nekretnine se nalaze u Veprincu, predio Boni. Na k.č.br. 170/1, 170/3 i 170/4 sagrađene su stambene građevine, a ostale k.č. predstavljaju neizgrađeno zemljište.

Na nekretninama je **upisano založno pravo u korist trećih osoba.**

Na temelju Ugovora o založnom pravu od 02. kolovoza 2007. solemniziranom od javnog bilježnika Darka Paravića, broj: OU- 765/07 od 06. kolovoza 2007. god. uknjiženo je založno pravo na nekretninama upisanim u zk. ul. br. 177 k.o. Vasanska, k.č.br. 170/1, k.č.br. 170/3 i k.č.br. 170/4 u iznosu od 6.300.000,00 kn sa pripadajućim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima sukladno navedenom ugovoru u korist: **Zagrebačke banke d.d., Zagreb.**

Temeljem ugovora o založnom pravu od 17. ožujka 2010. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta br. Ov - 3744/10 uknjiženo je pravo zaloge na svim nekretninama u iznosu od 10.700.000,00 kn, uvećano za kamate, troškove i naknade, sukladno Ugovoru, u korist: **Zagrebačke banke d.d.**

Zagrebačka banka d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb je temeljem Trostranog ugovora **o ustupu i prijenosu tražbine od 30. svibnja 2017. g.** solemniziranog po JB Ilinki Lisonek iz Zagreba pod posl. br. OV-5625/2017 od dana 20.06.2017. ustupila svoja potraživanja prema stečajnom dužniku, a po osnovi Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje br. 3210438051 od 08.02.2007. odobren na 6.300.000,00 kn i 1. Dodatku ugovoru o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 12.01.2010. i Ugovora o kratkoročnom kreditu za poslovno financiranje br. 3219118687 od 17.03.2010. odobren za iznos kunske protuvrijednosti od 1.015.000,00 EUR-a, **novom vjerovniku APS Delta S.A.** OIB: 45421012929.

**Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom do dana otvaranja stečaja, prema Obavijesti razlučnog vjerovnika APS DELTA S.A., iznosi 15.825.016,11 kn.**

Temeljem Rješenja Općinskog suda u Opatiji od 07. srpnja 2014 god. pod posl. br. Ovr-859/2010-67, u predmetu predlagatelja osiguranja Grada Opatija, Opatija, M. Tita 3 i - Zagrebačka Banka d.d., Zagreb, Paromlinska 2, i protivnika osiguranja The Castle d.o.o., Kastav, Rubeši 136, na nekretninama je upisano založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od ukupno 207.984,45 kn, sa zakonskom zateznom kamatom uvećano za sve dodatne troškove, te trošak ovršnog postupka, a sve sukladno predmetnom Rješenju, za korist: **GRAD OPATIJA, OIB: 99455464348.**

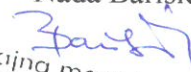
Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom, prema Obavijesti razlučnog vjerovnika Grada Opatije, Opatija iznosi **424.072,56 kn.**

Kako je dana 22. ožujka 2018.g., održano ročište na kojem je utvrđena vrijednost nekretnina stečajnog dužnika očekuje se donošenje zaključaka o prodaji koju će provoditi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Nakon donošenja zaključaka o prodaji koju će provoditi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretninama, poduzet će se potrebne radnje radi objave istoga na stranicama web-stečaj, a o istom će se obavijestiti i zainteresirane osobe koje su već do sada kontaktirale stečajnu upraviteljicu i razgledavale nekretnine, a poduzeti će se i druge radnje za koje se ukaže potreba.

Nada Barišić, stečajna upraviteljica

  
Stečajna masa iz  
**THE CASTLE d.o.o.**  
**RIJEKA**