

28.9. 18

Stečajna masa iza THE CASTLE d.o.o.,
zastupana po stečajnoj upraviteljici
Nadi Barišić,
Rijeka, Mirka Jengića 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

12 -09- 2017

Rijeka, 11. rujna 2017.g.

Neposredno - predano pošti: _____
Obično-preporučeno: _____ 20 _____
Pošta _____ R _____
Primjeraka 1 (519) Priloga _____
Prilog: _____

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O GOSPODARSKOM POLOŽAJU
DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA
ZA IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE**

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

1. Osnovni podaci o pravnom subjektu predniku stečajne mase

Pravni subjekt trgovačko društvo THE CASTLE d.o.o., bio je registriran kao društvo s ograničenom odgovornošću za kod Trgovačkog suda Rijeci pod matičnim brojem subjekta MBS 040226732.

Temeljni akt iz kojeg se može utvrditi početak pravnoga subjekta je Izjava o osnivanju društva sastavljena 10. veljače 2006. (povijesni izvadak iz sudskoga registra)

Temeljni kapital pravnoga subjekta prema povijesnom izvatku iz sudskog registra iznosio je 20.000,00 kn.

Predmet poslovanja – djelatnosti pravnoga subjekta bilo je

-Građenje, projektiranje i nadzor nad građenjem

- POSLOVANJE NEKRETNINAMA

- Kupnja i prodaja robe

- Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu.

Zakonski zastupnik pravnoga subjekta prije njegovoga brisanja bio je Renato Gentilin, Italija.

Rješenjem Trgovačkoga suda u Rijeci broj Tt-15/816-160 od 27. listopada 2015. sukladno članku 70. stavak 5. Zakona o sudskom registru ("Narodne novine" broj 1/95, 57/96, 1/98, 30/99, 45/99, 54/05, 40/07, 91/10 i 90/11), pravni subjekt THE CASTLE d.o.o., Kastav, Rubeši 136, je brisan iz sudskog registra dana 06. studeni 2015.godine, jer u posljednje tri godine prije toga nije postupio po zakonskoj obvezi da objavi svoja godišnja financijska izvješća.

Kako je naknadno utvrđeno da je brisano društvo vlasnik nekretnine odnosno da ima imovinu, Zgrebačka banka d.d., Zagreb, predložila je imenovanje likvidatora, te je Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. 5 R1-133/2016 od 07. listopada 2016.g., imenovan likvidator i pokrenut je postupak likvidacije nad imovinom brisanog subjekta THE CASTLE d.o.o., Kastav, Rubeši 136.

2. Prijedlog za otvaranje stečajnoga postupka

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podniet je od strane likvidatora likvidacijske mase THE CASTLE d.o.o., Kastav, Rubeši 136, jer je u postupku provedbe likvidacije nad likvidacijskom masom utvrđeno da imovina nije dostatna da se namire tražbine vjerovnika.

-2-

U postupku likvidacije likvidator je utvrdio da je brisani subjekt vlasnik nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Opatija koje su upisane u zk. ul. br.: 177 k.o.: Vasanska, k.č. 170/1 šuma površine 861 m², k.č. 170/3 šuma površine 1036 m², k.č.170/4 šuma površine 814 m², k.č.170/4 šuma površine 814 m², k.č.170/4 šuma površine 814 m², k.č.170/5 šuma površine 675 m², k.č.170/6 šuma površine 835 m², k.č.170/7 šuma površine 739 m², k.č.170/8 šuma površine 142 m², k.č.170/9 šuma površine 729 m², k.č.170/10 šuma površine 778 m², k.č.170/11 šuma površine 1495 m², k.č.195 oranica površine 641 m².

Temeljem toga, 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, koje je istog dana objavljeno na mrežnim stranicama e-oglasna ploča, te su pozvani vjerovnici da prijave svoje tražbine u roku od 60 dana u skladu s pravilima Stečajnog zakona.

Ispitno ročište na kojem će se ispitati prijavljene tražbine kao i izvještajno ročište zakazano je za dana 28. rujna 2017.g., u 8:30 sati.

Navedeno Rješenje dostavljeno je i sudskom registru Trgovačkog suda u Rijeci radi upisa stečajne u sudski registar.

Rješenjem Trgovačkog suda 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 OIB 97543461695.

3. Obavljene radnje stečajnog upravitelja

Imenovanjem za stečajnoga upravitelja, preuzela sam obveze koje proističu iz čl. 89. SZ i temeljem toga poduzela sam i izvršila propisane radnje, i to:

- utvrdila imovinu koja čini stečajnu masu, popis predmeta stečajne mase (čl. 221. SZ),
- izrađen popis vjerovnika (čl.222 SZ),
- na osnovu prethodnog izvješća i pristiglih prijava izrađen je pregled imovine i obveza (čl. 223 SZ),
- izrađeno izvješće o gospodarskom stanju (čl. 227. SZ),
- zaprimanje prijava tražbina stečajnih vjerovnika, izvršene pripremne radnje za njihovo ispitivanje na ispitnom ročištu na osnovu zaprimljene dokumentacije,
- preuzela imovinu stečajne mase (ključeve) od likvidatora,
- otvorila transakcijski račun Stečajne mase iza The castle d.o.o., kod Hrvatske poštanske banke d.d., pod brojem HR2823900011101013969.

4. Imovina - stečajna masa (čl. 221. SZ)

Nekretnine

Iz zemljišno knjižnog izvatka Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižnog odjela Opatija, utvrđeno je da se imovina pravne osobe koja je prestala postojati THE CASTLE d.o.o, iz Kastva, Rubeši 136, sastoji od nekretnina koje su upisane u zk. ul. br.: 177 k.o.: Vasanska, k.č. 170/1 šuma površine 861 m², k.č. 170/3 šuma površine 1036 m², k.č.170/4 šuma površine 814 m², k.č.170/4 šuma površine 814 m², k.č.170/4 šuma površine 814 m², k.č.170/5 šuma površine 675 m², k.č.170/6 šuma površine 835 m², k.č.170/7 šuma površine 739 m², k.č.170/8 šuma površine 142 m², k.č.170/9 šuma površine 729 m², k.č.170/10 šuma površine 778 m², k.č.170/11 šuma površine 1495 m², k.č.195 oranica površine 641 m², sve ukupne površine 8745 m².

Nekretnine se nalaze u **Veprincu, predio Boni.**

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

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

Prema navedenom Elaboratu **tržna vrijednost nekretnina** Stečajne mase iza THE CASTLE d.o.o., **iznosi 4.500.000,00 kn.**

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, Podružnica Istra i Primorje, Rijeka, A. Starčevića 10.**

Temeljem ugovora o založnom pravu od 17. ožujka 2010. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta br. Ov - 3744/10 uknjiženo je pravo zalogu na svim nekretninama u iznosu od 10.700.000,00 kn, uvećano za kamate, troškove i naknade, sukladno Ugovoru, u korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2, REGIJA KVARNER, PODUZETNIČKI CENTAR RIJEKA.**

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.** Dana 04. rujna 2017.godine, vjerovnik APS Delta S.A, podnio je Zemljišno knjižnom odjelu Opatija, Općinskog suda u Rijeci, prijedlog za prijenos hipotekarne tražbine. **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 Grad Opatija, **Opatija iznosi 424.072,56 kn.**

5. Obveze stečajne mase

S obzirom na nedostatak dokumentacije, u ovom Izvješću uzeti ću u obzir samo one obveze koje su vjerovnici dužnika prijavili u svojim prijavama tražbina.

Vjerovnici stečajnog dužnika (čl. 222. S Z)

Obveze stečajnog dužnika prema vjerovnicima s priznatim tražbinama

priznate tražbine vjerovnika drugog višeg isplatnog reda

16.302.320,11kn

UKUPNO

16.302.320,11kn

Zaprimljene su 4 prijave tražbina drugoga višega isplatnoga reda u ukupnom iznosu od 16.302.320,11 kn, a od toga je priznato 16.302.320,11kn.

Vjerovnici **APS DELTA S.A. i GRAD OPATIJA** dostavili su **obavijest kao razlučni vjerovnici**, obrazlažući pravnu osnovu svog razlučnog prava kao i imovinu nad kojom polažu svoje razlučno pravo.

6. Predračun troškova provedbe stečajnog postupka

Stečajni upravitelj podnosi predračun troškova za koje pretpostavlja da će nastati pri provedbi stečajnog postupka u razdoblju od godine dana od dana otvaranja stečaja

	Opis troška i naziv pružatelja usluge	Iznos
1.	Troškovi knjigovodstvenih usluga	4.000,00
2.	Troškovi platnoga prometa	500,00
3.	Materijalni troškovi stečajnog upravitelja (poštarina, izrada pečata, troškovi telefona, putni troškovi i drugo)	2.000,00
4.	Troškovi oglašavanja prodaje nekretnina	5.000,00
Ukupno:		11.500,00

Napomena:

*) u predračun troškova provedbe stečajnog postupka, nisu uključeni troškovi nagrade stečajnog upravitelja koja se utvrđuje u odnosu na vrijednosti unovčene stečajne mase i to nakon održanog završnog ročišta u skladu sa člankom 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnih upravitelja (NN 105/15), kao ni eventualni troškovi odvjetnika i vještaka za procjenu nekretnine

7. Pregled imovine i obveza stečajnog dužnika (čl.223. SZ)

POČETNA STEČAJNA BILANCA

IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA(STEČAJNA MASA)	
Nekretnine	Cca 4.500.000.00 kn
OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA	
predračun troškova stečajnog postupka	11.500,00
priznate tražbine drugog višeg isplatnog reda	16.302.320,11
ukupne obveze stečajne mase (1+2 = 2)	16.313.820.11

Napomena:

Iz pregleda je razvidno da imovina dužnika na dan otvaranja stečaja iznosi 4.500.000,00 kn dok ukupne obveze iznose 16.313.820.11 kn, a u ovom iznosu sadržane su i tražbine razlučnih vjerovnika u iznosu od 16.249.088,67 kn.

Vrijednost nekretnina utvrdio je stalni sudski vještak graditeljske struke i procjenitelj nekretnina.

8. Prijedlozi odluka

Shodno iznijetom, stečajni upravitelj predlaže da vjerovnici na ročištu donesu sljedeće

Odluke

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja, a poglavito u odnosu na utvrđenje stečajne mase, utvrđenje obveza i sve druge radnje koje je učinio stečajni upravitelj u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka,
2. pristupiti prodaji nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija

Stečajni upravitelj:

Nada Barišić

Prilozi: - e izdavač iz zemljišnih knjiga
- Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti
nekretnina na dan 29.12.2016.