

**Obrazac 20.**

**ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOGA UPRAVITELJA**

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. RAČUN PRIHODA I RASHODA**

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.

**1. Prihod i priliv sredstava** iznosi **497.715.49 kn**, a ostvaren je od unovčenja nekretnina stečajnog dužnika i kamate

R.br.	Opis	Unovčeno
1.	Prihod od unovčenja nekretnina.....	<b>497.715,05</b>
2.	Priliv od pasivne kamate.....	0,44
<b>UKUPNO</b>		<b>497.715,49</b>

**2. Rashodi i odliv sredstava** radi podmirenja troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase iznose kako slijedi:

**Troškovi stečajnog postupka iznose 207.249,23 kn** a odnose se na nagradu stečajnom upravitelju u iznosu od 202.925,14 kn bruto 2, prema rješenju suda od 04.05.2020. i trošak prijevoza stečajnog upravitelja u iznosu od 4.324,09 kn bruto 2, prema rješenju suda od 16.07.2019., 08.01.2020. i 04.05.2020.

**Ostale obveze stečajne mase iznose 281.714,71 kn**, a odnose se na knjigovodstvene usluge, prema računima Modrić, obrt za knjig.rač. usluge i Numa d.o.o., bankarske naknade- platni promet , trošak e- dražbe , prema računima FINE, stvarni trošak stečajnog upravitelja (izrada pečata, poštarina,materijalni trošak- po rj. suda ), a sve prema rješenjima suda od 16.07.2019., 08.01.2020. i 05.05.2020., porez na dodanu vrijednost za prodane nekretnine kč.br.170/4 i 170/3.

**Analitički prikaz rashoda koji predstavljaju obveze stečajne mase**

R.br.	Opis	Rashodi u kn
-------	------	--------------

**I. Trošak stečajnog postupka**

1.	Bruto nagrada steč. upravitelja s 7,5 %doprinosa za zdrav. osig	<b>202.925,14</b>
2.	Troškovi prijevoza stečajnog upravitelja bruto2	<b>4.324,09</b>
	<b>Ukupno troškovi stečajnog postupka</b>	<b>207.249,23</b>

## II. Ostale obveze stečajne mase

1.	Bankarske naknade- platni promet	1.186,08
2	Knjigovodstvene usluge do 30.06.2020	14.500,00
3	Trošak e-dražbe	5.600,00
4	Stvarni trošak steč.upravitelja po rj. suda	1.933,17
5	Uplaćeni PDV	258.495,46
	<b>Ukupno</b> ostale obveze stečajne mase (1-5)	<b>281.714,71</b>

**SVEUKUPNO obveze stečajne mase ( I+II) .....488.963.94kn**

## PREDVIDIVI RASHODI

Trošak zatvaranja računa i naknade banke.....600,00kn  
Trošak knjigovodstva od 01.07.2020- do zaključenja stečaja .....2.500,00kn  
Sudska pristojba- prema Tar.br.25. Uredbe o Tarifi o sudskim pristojbama ... .....2.000.00kn  
Stvarni trošak stečajnog upravitelja .....400,00kn  
Ukupno.....**5.500,00kn**

**Stanje sredstava na računu na dan 27. srpnja 2020.....8.751,55kn**

Od navedenog iznosa još treba rezervirati sredstva za predvidive troškove u iznosu od .....  
5.500,00kn

### Prilog:

- pregled prometa po računu HPB od 01.09.2017. do 02.04.2019 i od 02.04.2019 do 27.07.2020 ( vidljiva bankovna naknada i sve uplate i isplate)
- računi za knjigovodstvene usluge Modrić, obrt za knjig.rač. usluge br.83/MOD/01 od 21.06.2019.
- Ugovor o obavljanju računovodstvenih usluga zaključenim sa Numa d.o.o. za usluge s područja računovodstva od 20.10.2018.
- računi NUMA d.o.o., za knjigovodstvene usluge za razdoblje od 01.10. 2018. do 30.06.2020.
- računi FINE br.55-0718-0655904 od 31.07.2018., i broj 55-1119-0830231 od 28.11.2019.

## II. ZAVRŠNA BILANCA

### Stečajna masa

#### Nekretnine

Prema početnoj stečajnoj bilanci stečajnu masu činile su nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci zemljišnoknjižni odjel Opatija 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.170/5 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**, ( kuće u izgradnji) a ostale k.č. predstavljaju neizgrađeno zemljište.

Na nekretninama koje su činile stečajnu masu dužnika bilo je upisano založno pravo u korist trećih osoba i to : APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG i GRAD OPATIJA, OIB: 99455464348. Opatija, Maršala Tita 3.

U postupku likvidacije, koji je prethodio stečaju, 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 u iznosu od **4.500.000,00 kn.**

### **Unovčenje stečajne mase**

Dana 29. rujna 2017.g., stečajna upraviteljica je podnijela prijedlog sudu za prodaju nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama OS u Rijeci, zk odjel Opatija, na kojima postoji razlučno pravo u korist trećih osoba, da se prodaju u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini sukladno čl.247. st.1. Stečajnog zakona, navodeći da je stalni sudski vještak graditeljske struke i procjenitelj nekretnina, izradio 29. prosinca 2016. godine ( u postupku likvidacije) Procjembeni elaborat i utvrdio tržišnu vrijednost nekretnina Stečajne mase iza THE CASTLE d.o.o., u iznosu od 4.500.000,00 kn.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 20. studenoga 2017.g., i ispravkom toga rješenja od 22. ožujka 2018.g. , određena je prodaja u stečajnom postupku nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižno odjel Opatija, a na kojima je upisano založno pravo u korist trećih osoba i utvrđeno je da će se zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost, način i uvjeti prodaje nekretnina.

Za dana 22.ožujka 2018.g., je bilo zakazano ročište radi izjašnjavanja stranaka i prilaganja odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika, na koje su pozvani steč. upravitelj i razlučni vjerovnici: APS Delta S.A. i Grad Opatija.

Razlučni vjerovnik APS DELTA S.A. je na ročištu predložio da se nekretnine ( kuće u izgradnji ) na **k.č.br. 170/1, k.č.br. 170/3, k.č.br. 170/4** u zemljišnim knjigama upisano kao šuma, prodaju pojedinačno i po procjenjenim vrijednostima Zagrebačke banke d.d. iz 2009.g., od koje je on kupio svoje razlučno pravo, a neizgrađeno zemljište na **k.č.br.170/5, 170/6, 170/7, 170/8, 170/9, 170/10, 170/11, 195 sve zk.ul. 177 k.o. Vasanska**, po procjeni iz Procjembeog elaborata od prosinca 2016.

Slijedom naprijed navedenom, zaključcima suda od 03.travnja 2018.g. i rješenjem o ispravku zaključaka od 23.svibnja 2018. utvrđena je vrijednost nekretnina stečajnog dužnika kako slijedi:

- <b>k.č.br. 170/1,</b> utvrđena vrijednost .....	<b>2.875.648,12 kn</b>
- <b>k.č.br. 170/3,</b> utvrđena vrijednost .....	<b>2.576.210,71 kn</b>
- <b>k.č.br. 170/4,</b> utvrđena vrijednost .....	<b>2.418.173,76 kn</b>
sve upisane u zk.ul.br.177, k.o. Vasanska	
- <b>k.č.br.170/5, 170/6, 170/7, 170/8, 170/9, 170/10, 170/11, 195, utvrđena</b>	
<b>Vrijednost, sve upisane u zk. ul. br. 177, k.o.Vasanska.....</b>	<b>926.400,00 kn</b>

Nekretnine su prodane na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi, za iznos kako slijedi:

	Nekretnina	kupoprodajna cijena
1.	kč.br.170/4 zk.ul.177 k.o. Vasanska	619.543,44
2.	kč.br.170/1 zk ul.177 k.o. Vasanska	738.912,03
3.	kč.br.170/5,170/6,170/7, 170/8,170/9, 170/10, 170/11, 195, sve zk.ul.177, k.o. Vasanska	235.600,00
4.	kč.br. 170/3, zk.ul.177, k.o.Vasanska	674.052,67
	UKUPNO	<b>2.268.108,14</b>

Donijeta su rješenja o dosudi i nekretnine su predane u posjed kupcima.  
Održana su ročišta za diobu, te su donijeta rješenja o namirenju.

Na osnovi rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 29. travnja 2019.g., ponuditelju **R.E.A. KAPITAL d.o.o.**, Marinići, Mučići 51D, OIB 32545629967, dosuđene su nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija, **kč.br. 170/ 4** u naravi označena u zemljišnim knjigama kao šuma površine 814 m2, zk.ul. br.177, k.o.:320153, VASANSKA, te je kupac bio dužan platiti kupovninu u iznosu **od 619.543,44 kn** umanjenu za položenu jamčevinu u iznosu od 241.817,37 kn.  
Od iznosa kupovnine namirena je stečajna masa iznosom od 186.956,21 kn i iznosom od 432.587,23 razlučni vjerovnik : APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG.

Na osnovi rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 29. travnja 2019.g., ponuditelju **PREDRAGU MIHALJEVIĆU**, Cvjetni trg 8, Njivice, 58830648619, dosuđuju se nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija, **kč.br.170/5,170/6,170/7, 170/8,170/9, 170/10, 170/11, 195, sve zk.ul.177**, k.o. Vasanska, te je kupac dužan platiti kupovninu u iznosu od **235.600,00 kn** umanjenu za položenu jamčevinu u iznosu od 92.640,00 kn  
Od iznosa kupovnine namirena je stečajna masa iznosom od 23.972,95 kn i iznosom od 211.627,05 razlučni vjerovnik : APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG.

Na osnovi rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 08. siječnja 2020.g., ponuditelju **NN MONTING d.o.o., Milanovac, Milanovac 57A, OIB:91503148036** dosuđene su nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija, **k.č. br. 170/1** u naravi šuma površine 861 m2, upisano u ZK uložak broj 177, Katastarska općina: 320153, VASANSKA te je kupac dužan platiti kupovninu u iznosu od **738.912,03 kn** umanjenu za položenu jamčevinu u iznosu od 287.56,81 kn.  
Od iznosa kupovnine namirena je stečajna masa iznosom od 78.796,89 kn i iznosom od 660.115,14 kn razlučni vjerovnik : APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG.

Trgovački sud u Rijeci je dana 21. veljače 2020. g., donio rješenje kojim se ponuditelju

**PREDRAGU MIHALJEVIĆU**, Ilica 322, Zagreb, OIB 58830648619 dosuđuju nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č. br. **170/3** u naravi označena u zemljišnim knjigama kao šuma površine 1036 m<sup>2</sup>, upisano u ZK uložak broj 177, Katastarska općina: 320153, VASANSKA te je kupac bio dužan platiti kupovninu u iznosu od **674.052,67kn** umanjenu za položenu jamčevinu u iznosu od 257.621,07 kn. Od iznosa kupovnine namirena je stečajna masa iznosom od 207.989,00 kn i iznosom od 466.063,67 razlučni vjerovnik : APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG.

Prodajom navedenih nekretnina dovršeno je unovčenje stečajne mase.

### **III. ZAVRŠNO IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA**

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, Kako je naknadno utvrđeno da je brisano društvo vlasnik nekretnina 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. pokrenut je postupak likvidacije nad imovinom brisanog subjekta THE CASTLE d.o.o., Kastav, Rubeši 136.

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.

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.

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.

#### **Ispitno ročište, tražbine vjerovnika**

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.

#### **Ostale aktivnosti stečajnog upravitelja**

Otvoren je transakcijski račun Stečajne mase iza The castle d.o.o., kod Hrvatske poštanske banke d.d., pod brojem HR2823900011101013969.

Angažirano je knjigovodstvo radi vođenja poslovnih knjigama stečajnog dužnika.

Stečajna masa upisana u registar obveznika PDV-a.

Nakon preuzimanja nekretnina u posjed, stečajna upraviteljica je uredno obilazila nekretnine, jer su iste bile djelomično devastirane i prije otvaranja stečaja. Za vrijeme trajanja stečajnog postupka, prilikom obilazaka utvrđeno je otuđenje garažnih vrata, te nekoliko prozora, u različitim vremenskim intervalima, te je stečajna upraviteljica isto prijavila Policijskoj upravi Primorsko goranske županije, Policijskoj postaji Opatija i podnijela kaznene prijave protiv nepoznatog počinitelja. O eventualnim poduzetim radnjama, nije primljena nikakva obavijest.

#### IV. ZAVRŠNA DIOBA( ZAVRŠNI DIOBNI POPIS)

Tijekom stečajnog postupka unovčena je sva imovina za iznos 2.268.108,14kn .

Od navedenog iznosa namirena je stečajna masa iznosom od 497.715,05, te su u cijelosti podmireni troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase. Razlučni vjerovnik APS DELTA S.A. OIB: 45421012929, 1 rue Jean Piret, L-2350-Luxembourg namiren je iznosom od 1.770.393,09 kn.

	RASPODJELA SREDSTAVA	<b>497.715,49</b>
1.	TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA	<b>207.249,23</b>
	-isplaćeno	207.249,23
	-za isplatiti	0
2.	OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE	<b>281.714,71</b>
	- isplaćeno	281.714,71
	-za isplatiti	0
3.	TRAŽBINE II.VIŠEG ISPLATNOG REDA	
	-isplaćeno	0
	-za isplatiti	0
4.	PREDVIDIVI TROŠKOVI	<b>5.500,00</b>

UKUPNO (1+2+3+4) **494.463,94**

Ukupni prihodi ..... 497.715,49

Ukupni rashodi .....494.463,94

Nakon podmirenja predvidivih troškova, na računu stečajnog dužnika ostat će raspoloživi iznos od cca 3.000,00 kn, te se predlaže s obzirom na visinu preostalih sredstava, da se ne namiruju tražbine stečajnih vjerovnika, već da se preostali iznos uplati na račun Trgovačkog suda - sudski depozit u Fond za namirenje troškova stečajnog postupka .

Budući da je imovina stečajnog dužnika unovčena podnosi se sudu završni račun i predlaže određivanje završnog ročišta vjerovnika.

## ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS VJEROVNIKA

Raspoloživi iznos stečajne mase iza THE CASTLE d.o.o., za namirenje vjerovnika: 0,00 kn  
Predlaže se 0,00%-tno namirenje nenamirenog iznosa utvrđene tražbine

<b>II. VIŠI ISPLATNI RED</b>					
Red. broj	Broj prijave	Naziv vjerovnika , adresa, OIB	Utvrđena tražbina	Iznos za namirenje	Nenamirena tražbina
1.	1.	HRVATSKE VODE, pravna osoba za upravljanje vodama Zagreb, Grada Vukovara 220, OIB: 28921383001	49.863,24	0,00	49.863,24
2.	2.	APS DELTA S.A. OIB: 45421012929, 1 rue Jean Piret, L-2350-Luxembourg	15.825.016,11	0.00	14.054.623,02
3.	3.	GRAD OPATIJA, Maršala Tita 3, Opatija, OIB 99455464348	424.072,56	0,00	424.072,56
4.	4.	HEP-operator distribucijskog sustava d.o.o., za distribuciju i opskrbu električne energije Zagreb, Ulica grada Vukovara 37, OIB: 46830600751	3.368,20	0,00	3.368,20
		<b>UKUPNO</b>	<b>16.302.320,11</b>	0,00	14.531.927,02

*\*Napomena:* Stečajni vjerovnik APS DELTA S.A. OIB: 45421012929, 1 rue Jean Piret, L-2350-Luxembourg je kao razlučni vjerovnik namiren s iznosom od 1.770.393,09 kn, tako da njegova nenamirena tražbina drugog višeg isplatnog reda iznosi 14.054.623,02kn.

U Rijeci, 28.07.2020.

Stečajni upravitelj

