



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II

3 St-2001/2022-59

REPUBLIKA HRVATSKA RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Vesni Fundurulić Perišin, postupajući po prijedlogu predlagatelja ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB 23057039320, kojeg zastupa punomoćnik Damjan Krivić, odvjetnik Odvjetničkog društva Gugić, Kovičić & Krivić, Zagreb, Radnička cesta 52, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom VITA MIRIS HOTEL d.o.o., Zagreb, Martićeva ulica 67, OIB 16934211786, kojeg zastupa punomoćnica Jasna Matičević, odvjetnica iz Zagreba, Horvaćanska 168, 12. prosinca 2023.,

r i j e š i o j e

Odbacuje se prijedlog predlagatelja ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB 23057039320 za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom VITA MIRIS HOTEL d.o.o., Zagreb, Martićeva ulica 67, OIB 16934211786, kao nedopušten.

Obrazloženje

1. Vjerovnik ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB 23057039320 podnio je ovom sudu 4. srpnja 2022. prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom VITA MIRIS HOTEL d.o.o., Zagreb, Martićeva ulica 67, OIB 16934211786 temeljem odredbe čl. 16. i 109. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17, 36/22 – dalje SZ). U istom navodi da ima tražbinu prema dužniku u iznosu od 28.808.185,73 kune temeljem ovršne isprave Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja te Aneksa istom. Kod dužnika da postoji stečajni razlog zato što je nesposoban za plaćanje budući u Očevidniku osnova za plaćanje Financijske agencije ima neizvršene osnove za plaćanje u razdoblju dužem od 60 (šezdeset) dana slijedom čega da je ispunjen razlog iz čl. 6. st. 2. SZ-a.

2. Na ročištu radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka predlagatelj je naveo da je njegovo potraživanje osigurano razlučnim pravom na nekretnini dužnika te da je prema zadnjoj procjeni koju je sačinila banka nekretnina procijenjena na iznos od oko 27.000.000,00 kn, a koji Elaborat o procjeni sačinjen po Erste nekretnine d.o.o. je dostavio na spis, dok je tražbina predlagatelja preko

28.000.000,00 kn pa smatra da se neće moći u potpunosti namiriti iz predmeta na koje se odnosi njegovo razlučno pravo.

Na istom ročištu sud je naznačio predlagatelju da je sukladno odredbi čl. 11. SZ-a po službenoj dužnosti izvršio uvid u e-Spis i na e-Oglasnu ploču na koju je stavljena sva dokumentacija koju je dužnik podnio u predstečajnom postupku pokrenutom nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka te u istoj postoji procjena vrijednosti sačinjena po Hypo Alpe Adria nekretnine d.o.o. u kojem je utvrđena vrijednost nekretnina u iznosu od 72.704.921,80 kn.

Predlagatelj je predložio da se provede građevinsko vještačenje, a radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina na kojima ima založno pravo budući smatra da se neće moći u potpunosti namiriti iz istih, čemu se dužnik nije protivio te smatra da će se predlagatelj u cijelosti namiriti iz vrijednosti nekretnine.

3. Sud u ovom postupku prije svega ispituje da li su ispunjene procesne pretpostavke, odnosno da li je predlagatelj ovlašten podnijeti prijedlog za otvaranje stečajnog postupka u smislu odredbe čl. 109. st. 3. SZ-a, a kojom je propisano da je razlučni vjerovnik kojemu je dužnik osobno odgovoran ovlašten podnijeti prijedlog za otvaranje stečajnoga postupka ako učini vjerojatnim da tražbinu neće moći potpuno namiriti iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo.

4. Sukladno odredbi čl. 11. st. 3. SZ-a, a uz suglasan prijedlog stranaka, određeno je izvođenje dokaza građevinskim vještačenjem po Davoru Petračiću, dipl. ing. građ., stalnom sudskom vještaku iz PETRAČIĆ-projekt d.o.o., Karlovac, Domobraska 3, OIB: 08290645350.

5. Vještak u svom nalazu navodi da je nekretnina Hotel Selce i dvorište, na lokaciji Šetalište Ivana Jeličića 14, Selce kč. br. 4876/1 k. o. Selce te se za zemljište koristio usporednom metodom a za zgrade troškovnom metodom. Zgrada da je stara 37 godina, dobro održavana te nisu primijećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost, a nalazi se na najboljoj lokaciji za nekretninu na obali. Temeljem procjene, a nakon obrade i izračuna za opisanu nekretninu iznosi mišljenje da je tržišna vrijednost istih 9.209.100,00 eura/69.386.000,00 kuna.

U očitovanju na istaknute prigovore predlagatelja vještak navodi da procijenjena vrijednost sadrži sve poreze, osim poreza na promet nekretnina čija obaveza plaćanja nastaje u času kupoprodaje i iznosi 3%, dok u odnosu na odabir metode procjene ističe da zbog nedostataka podataka o prihodima hotela ili najma hotelskih kapaciteta i njegovog sezonskog rada, a koji je u vrijeme očevida bio zatvoren odabrana je troškovna metoda dok je prihodovna metoda služila kao „metoda potpore“ koja je davala i veće i manje tržišne vrijednosti od troškovne metode, ovisno o pojedinim parametrima te je prema njega kao vještaka odabrana troškovna metoda primjerena za ovaj hotel zbog nedostataka podataka o prihodima i zbog toga velikom odstupanju rezultata prihodovne metode. Također da bi istu tržišnu vrijednost davala i prihodovna metoda uz pretpostavku cjelogodišnjeg najma hotela po 10,00 eura po m² mjesečno i trošak od 22,3% od EBP. Kod troškovne metode je primijenjen OVK od 120 godina jer je njegova procjena kao vještaka da je konstrukcija suvremena, potresno otporna i gabarita koji su prilagodljivi potrebama hotela te neće biti potrebe za rekonstrukcijom prije isteka roka od 120 godina.

6. Na održanom ročištu vještak je na postavljena pitanja predlagatelja naveo da se radi o hotelu koji nije u funkciji i ne radi, te nema pouzdanih podataka o njegovom poslovanju. Pretpostavlja da se nekretnina koristi sezonska, a u vrijeme kada ju je obilazio ista nije radila te nema podataka da li se uopće u nekretnini posluje a vidio je da je nekretnina opremljena kao hotel i spremna za poslovanje. Vještak nadalje navodi da je dan prikaz izračuna po prihodovnoj metodi gdje je navedeno da bi uz pretpostavku najma hotela u iznosu od 10,00 eura po m² svaki mjesec u godini rezultat bi bio izjednačen sa troškovničkom metodom, a koju je koristio u svom nalazu. S obzirom na lokaciju, veličinu i položaj nekretnine pokušao se približiti procjeni kakva bi se mogla postići na tržištu, te dodaje da na tržištu nema hotela na prodaju a da je temeljem metode kojom se koristio zapravo uzeo najmanju vrijednost te da na toj poziciji hotel može samo više vrijediti, odnosno da je uzeta vrijednost od 1.500,00 eura po m² korisne površine dok je opće poznato da se nekretnine na moru prodaju po daleko većim cijenama. Za zemljište da je dostavio izvod iz zbirke položenih cijena jer je procjenu zemljišta radio usporednom metodom, a za troškovnu metodu jedini podatak koji je dokaziv je cijena građenja, a koja je navedena u elaboratu. U odnosu na korištenje troškovne metode da se uzimaju u obzir tri koeficijenta FK matrice od kojih se u proračun uzima najlošiji, prvi se odnosi na lokaciju, potražnju i ponudu, drugi na infrastrukturu, oblikovanje i fleksibilnost uporabe, a treći na oštećenja, stabilnost i uporabivost. Po njegovom mišljenju lokacija, potražnja i ponuda ima maksimalnu ocjenu odnosno minimalni FK koeficijent koji iznosi 1, drugi koeficijent infrastruktura i dr. isto maksimalnu ocjenu – koeficijent 1 jer se isti može i prenamijeniti a povezan je sa kompletnom infrastrukturom i treći koji se odnosi na oštećenja i dr. je isto ocjena maksimalna odnosno koeficijent 1 zbog toga što na njemu nisu primijećena bitna oštećenja, a konstrukcija je armirano betonska što garantira uporabljivost, stabilnost i dugotrajnost u daljnjem korištenju te FK matrice ne uključuju starost kao faktor, nego se u daljnjem proračunu obračunava ostatak održivog vijeka korištenja gdje se uzima starost. Hotel je izgrađen 1986. godine, ne zna da li je isti renoviran ali je vidljivo da u konstrukciju nije dirano. Procijenio je da je održivost nekretnine 120 godina, s obzirom na način gradnje i armiranobetonsku konstrukciju. Troškovnu metodu je potrebno korigirati za koeficijent za prilagodbu, te je na ime razvijenosti kraja u kojem se nalazi taj hotel, odnosno žive poslovne aktivnosti u turizmu, dodano 20% na procijenjenu vrijednost i zbog same činjenice da je to poslovni objekt dodano je još 10%.

7. Nakon detaljnog očitovanja stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, čiji nalaz i mišljenje sud u cijelosti prihvaća budući je isti sačinjen savjesno, u skladu s pravilima struke, sud je mišljenja da predlagatelj svoju tražbinu prema dužniku osiguranu razlučnim pravom na nekretninama dužnika u iznosu od 28.808.185,73 kuna može u potpunosti namiriti iz vrijednosti nekretnina čija je tržišna vrijednost procijenjena na iznos od 9.209.100,00 eura/69.386.000,00 kuna.

8. Slijedom iznesenog, a budući razlučni vjerovnik kojemu je dužnik osobno odgovoran nije učini vjerojatnim da tražbinu neće moći potpuno namiriti iz predmeta

na koji se odnosi njegovo razlučno pravo, valjalo je sukladno odredbi čl. 109. st. 3. SZ-a prijedlog predlagatelja odbaciti kao nedopušten, pa je odlučeno kao u izreci rješenja.

U Karlovcu 12. prosinca 2023.

Sudac:
Vesna Fundurulić Perišin

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od dostave rješenja, a podnosi se putem ovog suda u 2 primjerka. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu (čl. 12. st. 1. SZ).

Dna:

1. Predlagatelj po pun.
2. Dužnik po pun.
2. e-Oglasna ploča
3. Spis

Broj zapisa: **9-30860-ea809**

Kontrolni broj: **06886-9d737-71af0**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=VESNA FUNDURULIĆ-PERIŠIN, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.