

Obrazac 18.
IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA
I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud:

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
10 000 Zagreb

Poslovni broj spisa: St-421/10

Dužnik (ime i prezime/tvrtka ili naziv,
OIB,adresa/sjedište):
Hotel Voltino d.o.o. u stečaju, OIB:431907296411
Poljička ulica 5, Zagreb

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU do 15.08.2021.

U ovom razdoblju stečajna upraviteljica je poduzela sljedeće radnje:

- Praćenje sudskih postupaka
- Kontakt s potencijalnim kupcem za navedenu nekretninu
- Podnošenje propisanih prijava i izvješća
- Komunikacija sa zakupnicima

Povodom kaznene prijave koja je podnesena protiv ranije stečajne upraviteljice Nevenke Koroman dala sam izjavu u prostorijama Županijskog državnog odvjetništva u Zagrebu 30.lipnja 2021. Također sam obaviještena da će u kaznenom predmetu protiv Nevenke Koroman biti izuzeta dokumentacija stečajnog dužnika Hotel Voltino d.o.o. u stečaju.

Općinsko državno odvjetništvo u Zagrebu podiglo je optužnicu pred Općinskim kaznenim sudom u Zagrebu protiv okrivljenog Ivana Bilinovca, zbog kaznenog djela prijetnje iz članka 139. stavka 2. i 3. Kaznenog zakona (NN 125/11, 144/12, 56/15, 61/15, 101/17, 118/18, 126/19) počinjenog na štetu sadašnje stečajne upraviteljice.

Podnesena su propisana izvješća za Registar godišnjih financijskih izvještaja Financijskoj agenciji do 30.lipnja 2021.

b) Popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima;

Postupci u tijeku mogu se grupirati kako slijedi:

1. Postupci radi utvrđenja prava vlasništva na nekretnini na adresi Zagreb, Voltino 2-4
2. Postupci radi naplate tražbina od stečajnog dužnika (za režijske troškove nastale tijekom stečajnog postupka) te postupci u vezi s tim
3. Postupci (parnični, ovršni) radi iseljenja osoba koje sa ili bez osnove (navodno) stanuju u zgradi Hotela Voltino d.o.o. Zagreb, Voltino 2-4

Postupci radi utvrđenja prava vlasništva na nekretnini na adresi Zagreb, Voltino 2-4

U predmetu P-1698/2020 određen je zastoj postupka, posljednje ročište održano 13. travnja 2021. Za daljnji nastavak postupka nužno je izraditi nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnog sudskog procjenitelja cjelokupnih zk.č.br. 1346/14 Put, površine 211 čhv, upisane u zk.ul. 5896, k.o. Vrapče i zk.č.br. 1346/17 Oranica u Sukalovu, površine 84 čhv, upisane u zk.ul. 14216, pa potom istovremeno za predmetnih 67 m².

Ovršni postupci radi iseljenja

Podnesene su žalbe na Rješenja o obustavi ovrhe u odnosu na ovršenike koji su bili predmet ročišta 21. travnja 2021.godine.

Zaprimljene su presude kojima se nalaže iseljenje dvojici stanara (Tomislav Štefanac i Bože Vukšić) te predaja u posjed tužitelju Hotel Voltino d.o.o. u stečaju sobe koje koriste.

Međutim u samoj presudi protiv tuženika Tomislav Štefanac ponovno se ističe problem sobe koju stvarno koriste ilegalni posjednici hotela, obzirom se isti sele po hotelu, a na vratima soba više nema brojeva, na nekim sobama niti nema vrata. Također u svojim iskazima pred sudom stanari i njihovi svjedoci su isticali da je zgrada derutna i da cijela prokišnjava.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Pregled predmeta stečajne mase na početku razdoblja izvješća

a) **Nekretnine**

Opis nekretnine	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost	Napomena (parnica, posjed i sl.)	Razlučno pravo
katastar: k.č.br. 623k.o. Rudeš, PL 5261, površine 613 m2 u naravi stambeno poslovniobjekt – nekada hotel za smještaj djelatnika i učenika SOUR-a „Rade Končar“ na adresi Zagreb, Voltino 2 i 4	10.630.000,00 kn (ranije: Zemljište 940.490,70 kn Objekt 20.687.885,66 kn)	16.000.000,00 kn	Parnica protiv RH radi utvrđenja prava vlasništva na dijelu zemljišta Nekretnina nije slobodna od osoba i stvari Ovršni i parnični postupci radi iseljenja	Bez tereta

Vlasništvo nije upisano u zemljišnim knjigama. Zemljište na kojem je izgrađen objekt nije kao kat. čestica formirano u z.k. (nego samo u katastru), a odgovara dijelovima nekoliko z.k.č.br. 1345/15, 1346/7, 1468/8, 1346/7 (z.k.ul. 9129 k.o. Vrapče, Končar-Elektroindustrija d.d), dijelovima z.k.č.br. 1345/7, 1345/8 k.o. Vrapče (z.k.ul. 6129 i 3016) (Grad Zagreb) za koje dijelove je ishodena pravomoćna presuda o utvrđenju prava vlasništva, te na dijelovima z.k.čbr. 1346/14 i 1346/17 k.o. Vrapče (z.kul 5896 i 14216, RH) za koje je postupak radi utvrđenja prava vlasništva u tijeku.

Predmetna nekretnina prodaje se putem usmenih javnih dražbi pred sudom, po pravilima ovršnog postupka. Do sada je **održano 18. javnih dražbi**, time da je na prve 3 dražbe utvrđena vrijednost 16.000.000,00 kn, a na 18. dražbi održanoj 26.09.2017. iznos od 7.500.000,00 kn, na kojima nije bilo ponuditelja, dok daljnje dražbe nisu zakazane.

Primljeno je pismo namjere ISTO Grupa d.d. 04.svibnja 2021., što je izneseno u prethodnom izvješću, kojim se načelno iskazuje interes za kupnju nekretnine Hotel Voltino sa svim stvarnim i pravnim nedostacima, u viđenom stanju, uz navođenje identificiranih pravnih i poslovnih rizika, za cijenu od 1.500.000,00 kuna. Isto je upućeno punomoćniku najvećeg vjerovnika Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., međutim povratni odgovor nije zaprimljen.

U predmetnoj zgradi nalazi se stan na I. katu, površine 56,07 m², upisan u Knjigu položenih ugovora, poduložak 404 k.o. Vrapče Staro, sada kao vlasništvo Ljiljane Storjak(ranije vlasništvo Lidije Krizmanić, na temelju Ugovora o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo od 25.05.1992. između Končara-Financijska agencija i prednika vlasnice Kamenski Marije i Stjepana). Procijenjena vrijednost ovog stana (prema procjeni Erste nekretnine iz travnja 2013.godine iznosi 625.686,07 kn (84.308,37 EUR) (list 323 spisa).

Iz stanja utvrđenog primopredajom dužnosti, u sobama stanuju fizičke osobe (u nastavku: stanari) od koji neki imaju ugovore o najmu u obliku presude kao zaštićeni najmoprimci, dok neki stanuju bespravno, time da točno stanje nije moguće utvrditi. Radi iseljenja navedenih osoba vode se parnični i ovršni postupci, o čemu su dani detaljniji podaci u stanju sudskih postupaka s posebnim osvrtom na ovršene postupke za koje je vjerovnik Zagrebački holding d.o.o. predujmio zatražene troškove u iznosu od 92.000 kn.

Zgrada je u derutnom stanju, nije pregledana po ovlaštenom statičaru nakon potresa koji su pogodili Zagreb i Petrinju, ranije je utvrđeno da se voda slijeva po električnim instalacijama unutar zgrade, što je od samih zakupnika nekoliko puta komunicirano prema stečajnoj upraviteljici. Tijekom postupanja na ročištu 21. travnja 2021. vizualnim pregledom je zapaženo da je zgrada puna vlage, otpale žbuke, viri armatura iz stropova te je dio soba neupotrebljiv. Krajem srpnja ponovno su zakupnici obavijestili stečajnu upraviteljicu da je pukla cijev te istječe voda po okolnim ulicama. Navodno su zvali Vodoopskrbu i odvodnju d.o.o. no kako je istjecanje bilo nakon vodomjera (nije nadležnost VIO) ponovno su o vlastitom trošku sanirali puknuće cijevi jer u stečajnoj masi nema sredstava za sanaciju puknuća cijevi. Obzirom da i dalje stižu računi za utrošenu vodu u iznosu 150 – 200 000,00 kn mjesečno puknuće cijevi nije u potpunosti sanirano.

Poslovni prostori dani su u zakup zakupnicima kako slijedi:

Zakupnik	Prostor	Iznos zakupnine
INES HERC j.d.o.o	caffe bar u prizemlju	4.500,00 kn tj. 3.600,00 kn + PDV
GAVRANOVIĆ d.o.o	trgovina na malo u prizemlju	8.000,00 kn tj. 6.400,00 kn + PDV
KICKBOXING klub ALFA TEAM	prostor u mezaninu	625,00 kn tj. 500,00 kn + PDV, (niža cijena zbog ranijih ulaganja)

Smatram da je potrebno raskinuti ugovor o zakupu sa zakupnicima jer zgrada nije sigurna za život pa tako ni za boravak legalnih zakupnika i njihovih klijenata. Zgrada nema upravitelja kojem bi se povjerilo poslove upravljanja i održavanja zgrade niti Hotel Voltino d.o.o u stečaju ima raspoloživa sredstava koja bi se izdvajala u zajedničku pričuvu.

Kao stečajna upraviteljica navedenog objekata, a u čiji posjed niti ne mogu ući, ne mogu zakupnicima garantirati sigurnost te odbijam prihvatiti odgovornost za zdravlje i živote ljudi koji u objektu borave.

Na samo stanje stečajne mase priljevi od zakupnina ionako nemaju gotovo nikakav učinak, zbog blokade računa te troškova vode zbog nesaniranog puknuća vodnih cijevi.

S obzirom na stanje obveza stečajne mase i predvidive troškove i obveze do zaključenja, jasno da je stečajni vjerovnici neće biti namireni, a troškovi i obveze stečajne mase mogu biti namireni samo djelomično, pri čemu se % namirenja smanjuje svakim danom.

b) Pokretnine

-nema

c) Novčane tražbine, financijska imovina, vrijednosni papiri

c.1

Stanje na dan otvaranja stečajnog postupka:

Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost (naplativost)	Napomena (parnice, ovrhe sl.)
Potraživanja od kupaca: Beber d.o.o. Gavranović doo Mesnica Čehulić Super Hrvoje Matij Vrbane Zlamal doo	460.304,60 kn Naknadno otpisano. Sadašnja knjigov. vrijednost-nema	Nenaplativo	Izvrješće na ročištu od 30.10.2012. Otpisano i isknjiženo iz poslovnih knjiga prije primopredaje.

c.2.

Potraživanja po osnovi zakupnina djelomično su naplaćena.

c.3.

Stanje predujmova/potraživanja (ili obveze po osnovi nagrade ranijoj stečajnoj upraviteljici Nevenki Koroman i/ili poreza i doprinosa) biti će moguće utvrditi nakon što sud odluči u pogledu nagrade ranijoj stečajnoj upraviteljici odnosno donese rješenje o nagradi, u koju će se uračunati isplaćeni predujmovi. U protivnom, nije moguće utvrditi stanje potraživanja (i/ili obveza) po osnovi isplaćenih predujmova nagrade ranijoj stečajnoj upraviteljici te stoga niti poduzimanje radnji radi povrata više isplaćenih predujmova nagrade i troškova.

d) Ostalo (nenovčane tražbine i dr.) – nema

f) Novčana sredstva na računu i u gotovini

Na dan podnošenja izvješća knjigovodstveno stanje novca je:

-na žiro računu.....	0,00 kn
-u blagajni	0,00 kn
- novčana sredstva na računu suda za pologe.....	10.250,00 kn
- novčana sredstva na računu suda za pologe	92.000,00 kn
UKUPNO	102.250,00 kn

Zatražena je isplata sredstava sa sudskog depozita za troškove zastupanja odvjetnika i sastavljanja žalbi u parničnim/ovršnim postupcima u iznosu 16.375,00 kn te u iznosu 2.200,00 kn za troškove sudskih pristojbi na žalbe protiv Rješenja o obustavi ovrhe.

Stanje računa dužnika na dan 15. kolovoza 2021. je 0,00 kn.

Račun dužnika je blokiran te se svi priljevi prenose za naplatu ovrha.

S obzirom na stanje stečajne mase, ranija stečajna upraviteljica podnosila je tijekom stečajnog postupka prijave nedostatnosti za ostale obveze stečajne mase te predlagala postupak sukladno čl. 204 SZ (npr. izvješće od 18.01.17.)koji prijedlozi nisu prihvaćeni.

Dana 15.travnja 2021. sadašnja stečajna upraviteljica podnijela je prijavu nedostatnosti stečajne mase uz prijedlog poziva vjerovnika na uplatu predujma te ako isti ne bude uplaćen da se stečajni postupak obustavi sukladno članku 293. Stečajnog zakona, a sve obzirom na stanje obveza stečajnog dužnika o čemu se odluka tek treba donijeti.

PREGLED PRILJEVA I ODLJEVA (NOVČANI TIJEK)
za razdoblje od 19.09. do 15.08.2021.

PRIHODI (NAPLAĆENI) – PRILJEVI na račun steč.dužnika i račun suda	
Najamnine (stanari fiz.osobe)	495,72
Zakupnine (posl.prostori)	123.500,00
Kamate po viđenju po računu	0,02

UKUPNI ODLJEVI–PLAĆENI TROŠKOVI I OBVEZE STEČAJNE MASE	123.995,74
Vodoopskrba i odvodnja doo (naplata Ovr-270/15)	123.995,74

2. Predmeti stečajne mase unovčeni u ovom razdoblju i iznos unovčenja

Zakupnine	123.995,74 kn
UKUPNO	123.995,74 kn

3. Neunovčeni predmeti stečajne mase i razlozi neunovčenja

Neunovčena stečajna masa sastoji se od:

- nekretnine na adresi Zagreb, Voltino 2 i 4, koja je neunovčena nakon 18. pokušaja prodaje na usmenim javnim dražbama pred sudom
- potraživanja za zakupnine
- eventualna potraživanja po osnovi više isplaćenih predujmova nagrade ranijoj stečajnoj upraviteljici, što će biti moguće utvrditi tek nakon što sud donese rješenje o nagradi.

Potrebno je donijeti odluku o daljnjim uvjetima unovčenja nekretnine te se predlaže:

- na sjednici skupštine vjerovnika donijeti odluku o pismu namjere ISTO Grupa d.d. od 04.svibnja 2021., kojim se načelno iskazuje interes za kupnju nekretnine Hotel Voltino sa svim stvarnim i pravnim nedostacima, u viđenom stanju, za cijenu od 1.500.000,00 kuna

4. Razlučna prava

Tijekom postupka nisu primljene nikakve obavijesti o postojanju razlučnih prava, niti je u javnim knjigama nađeno da bi ona postojala.

5. Izlučna prava

Tijekom postupka nisu primljene obavijesti o izlučnom pravu.

6. Vjerovnici stečajne mase

Ništa od ranijih i novonastalih troškova (najveći trošak su računi za vodu) i obveze stečajne mase, osim naplate ovrha Vodoopskrbe i odvodnje doo, u ovom razdoblju nije plaćeno zbog blokade računa te nastaju i daljnji ogromni troškovi zbog curenja vode.

Zbog toga predvidivi troškovi, kako je navedeno u ranijem izvješću, i dalje nastaju. Da su se mogli riješiti identificirani problemi, moglo bi se očekivati da **smanjenje troškova režija za više od 98%**, te bi se računi za vodu sveli na ono što potroše stanari objekta, što su dužni snositi.

7. Isplate plaća radnika (ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka)

Na dan otvaranja stečajnog postupka nisu zatečeni nikakvi radnici u radnom odnosu.

Nakon otvaranja stečajnog postupka nije bilo zaposlenih radnika.

Prema stanju poslovnih knjiga, ne postoje obveze za neto plaće radnika niti kakva druga prava radnika iz radnog odnosa.

8. Namirenje stečajnih vjerovnika (diobe)

Na općem ispitnom ročištu dana 24.05.2011. utvrđene su tražbine kako slijedi:

Rekapitulacija stečajnih vjerovnika:	tražbina	Prijavljeno (kn)	Priznato (kn)	Osporeno (kn)
1.viši isplatni red		0,00	0,00	0,00

2. viši isplatni red	1.768.458,80	1.527.471,45	240.987,35
UKUPNO	1.768.458,80	1.527.471,45	240.987,35

Napomene:

-prijavljena tražbina r.br.1 Zagrebački holding d.o.o. (Podružnica Vodoopskrba i odvodnja d.o.o.), Zagreb, Folnegovićeve 1 u cijelosti je osporena u iznosu od 240.987,35 te je na parnicu upućen stečajni vjerovnik, koju nije pokrenuo odnosno nije uskladio tužbeni zahtjev u već ranije pokrenutoj parnici P-4483/2011 pa je tužba pravomoćno odbačena

- prijavljena tražbina r.br.2 HELIOS VIENA INSURANCE GROUP d.d. Zagreb, Poljička 5 (sada WIENER OSIGURANJE) u iznosu od 1.168.054,89 kn djelomično je priznata u iznosu od 381.316,71 kn, a djelomično osporena u iznosu od 786.738,18 kn. Presudom na temelju priznanja posl.br. P-4432/11 TS Zagreb od 12.10.2012. godine osporena tražbina utvrđena je osnovanom u preostalom dijelu, te je ranija stečajna upraviteljica podneskom od 25.10.2012. zatražila ispravak tablice 2. višeg isplatnog reda

Na posebnom ispitnom ročištu dana 30.10.2012. utvrđene su tražbine kako slijedi:

Rekapitulacija tražbina stečajnih vjerovnika:	Prijavljeno (kn)	Priznato (kn)	Osporeno (kn)
1.viši isplatni red	0,00	0,00	0,00
2. viši isplatni red	5.347.689,86	5.295.699,86	51.990,00
UKUPNO	5.347.689,86	5.295.699,86	51.990,00

Napomena:

-prijavljena tražbina r.br.5 Zagrebački holding d.o.o. (Podružnica Vodoopskrba i odvodnja d.o.o.), Zagreb, Ul.grada Vukovara 41 djelomično je osporena u iznosu od 51.990,00 kn te je na parnicu upućen stečajni vjerovnik

Slijedom navedenoga, ukupno utvrđene i osporene tražbine su:

Rekapitulacija stečajnih vjerovnika: tražbina	Prijavljeno (kn)	Priznato (kn)	Osporeno (kn)
1.viši isplatni red	0,00	0,00	0,00
2. viši isplatni red	7.116.148,66	6.823.171,31	292.977,35
UKUPNO	7.116.148,66	6.823.171,31	292.977,35

Utvrđene tražbine stečajnih vjerovnika su:

R.br. prijave	Stečajni vjerovnik	Utvrđena tražbina	Osporeno
2	HELIOS VIENA INSURANCE GROUP d.d. Zagreb, Poljička 5 (sada WIENER OSIGURANJE),	1.168.054,89	
3	Republika Hrvatska - Ministarstvo financija, Porezna uprava, Podr.ured Zagreb	338.655,58	
4	Zagrebački holding d.o.o., (Podružnica Čistoća), Zagreb, Radnička c.82	20.760,98	
1 i 5	Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. OIB: 83416546499, (ranije:Zagrebački holding d.o.o., Podružnica Vodoopskrba i odvodnja)	5.295.699,86	292.977,35

6.823.171,31

Do sada nije bilo dioba.

S obzirom na stanje stečajne mase njenu prodajnu vrijednost u odnosu na dosadašnje troškove i obveze stečajne mase, nije vjerojatno namirenje tražbina stečajnih vjerovnika u redovnom stečajnom postupku.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

predlaže se:

da sud **žurno zakaže posebnu sjednicu skupštine vjerovnika**, sa slijedećim dnevnim redom:

1. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka, stanju stečajne mase (Obavijest o nedostatnosti stečajne mase za pokriće troškova stečajnog postupka) te nastalim i predvidivim troškovima postupka
2. Odluka o načinu i uvjetima daljnjeg unovčenja neunovčenih predmeta stečajne mase
3. Odluka o raskidu Ugovora o zakupu sa zakupnicima poslovnih prostora

na kojoj se predlaže donijeti slijedeće odluke:

Ad 1.

Prihvaća se izvješće stečajne upraviteljice o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase te se odobravaju do sada poduzete radnje stečajne upraviteljice

Ad 2.

Donosi se odluka o pismu namjere ISTO Grupa d.d. od 04. svibnja 2021.

Ad 3.

Donosi se odluka o raskidu Ugovora o zakupu sa zakupnicima poslovnih prostora

Stečajni upravitelj
Anita Velić Fabijanić, mag.oec.