

## OBRAZAC 18

### IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE OD 14.11.2011 DO 23.12.2021.

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: St- 115 / 2011

Dužnik: HOTELI NOVI d.d. u stečaju, Novi Vinodolski, Kralja Tomislava 4

OIB:16257188822

#### I. Tijek stečajnog postupka

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.broj 7 St-115/2011-25 od 14. travnja 2011 nad dužnikom HOTELI NOVI d.d. za hoteljerstvo i turizam, Novi Vinodolski, Kralja Tomislava 4 otvoren je stečajni postupak.

U razdoblju od otvaranja stečaja je:

Osnovano povjerenstvo za popis pokretnina i nekretnina u vlasništvu dužnika te izvršen popis imovine, pregledane poslovne knjige i dokumentacija, produženi ugovori o zakupu dužnika sa zakupoprincipima, pregledano zemljišnoknjižno i stvarno stanje nekretnina u vlasništvu dužnika. Prvo ispitno i izvještajno ročište održano je 14. lipnja 2011., a drugo drugo ispitno ročište održano je 23. listopada 2012.

U stečajnom postupku je osnovan odbor vjerovnika koji je održao devet sjednica.

Hypo Alpe - Adria banka d.d. iz Zagreba i Hypo Alpe Adria Bank International a.g. iz Klagenfurta nastavile su prodaju u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Rijeci, Stalna služba u Crikvenici koji se vodio pod poslovnim brojem Ovr-619/12 te je tako unovčen najveći dio nekretnina za 59.542.707,11 kuna.

U ovršnom postupku Ovr – 3959/2015, ovrhovoditelja Hypo Alpe Adria Bank d.d., pred Općinskim sudom u Rijeci, Stalna služba u Crikvenici je unovčena nekretnina upisana u zemljišnim knjigama istog suda u k.o. Novi, zk.ul. 4531, k.č. 3674/2 u naravi terasa LEUT ispred hotela Klek. Nekretninu je na II dražbi održanoj 09. srpnja 2015. kupio razlučni vjerovnik.

Dana 15. prosinca 2015 godine održano je otvaranje ponuda nakon što je oglašena prodaja za posljednje dvije unovčive nekretnine. Zaprimito je više ponuda za objekte Kampu Povile. Za objekt paviljona u Povilama nije pristigla niti jedna ponuda. Objekti van granica pomorskog dobra su po ovom natječaju prodani.

Odbor vjerovnika kasnije nije odobrio prodaju preostale imovine niti zaključenje stečaja.

Na Trgovačkom sudu u Rijeci se vodi postupak prodaje preostale imovine opterećene sa založnim pravima u korist B2 Portfolio d.o.o. Zagreb pod poslovnim brojem Ovr-9/2020. Na usmenoj javnoj dražbi održanoj 08. prosinca 2020. prodane su tri od ukupno 4 oglašene nekretnine.

Prema odluci skupštine vjerovnika od 20.7.2021. godine preostale unovčive nekretnine ponuđene su na prodaju.

## II. Stanje stečajne mase

Kada je otvoren stečaj je nastavljena prodaja nekretnina u ovršnim postupku Hypo Alpe - Adria banka d.d. iz Zagreba i Hypo Alpe Adria Bank International a.g. iz Klagenfurta pred Općinskim sudom u Rijeci, Stalna služba u Crikvenici koji se vodio pod poslovnim brojem Ovr-619/12. Na prvom ročištu za prodaju održanom 22. travnja 2013. godine bila je ponuđena na prodaju sva imovina i to:

- Hotel Lišanjski depandansom Horizont i teniskim terenima po cijeni od 123.239.292,00 kuna.
- Upravna zgrada Slavuja za 9.247.264,58 kuna.
- Hotel Klek za cijenu od 7.103.612,78 kuna.
- Hotel San Marino po cijeni 6.999.783,51 kunu.
- Zemljište u luci po cijeni od 1.071.421,86 kuna.
- Podrumski prostor u centru za cijenu od 322.322,27 kuna.
- Centralni objekt u turističkom naselju Povile po cijeni od 5.725.192,81 kunu.
- Tri paviljona i dvorište u turističkom naselju Povile za 3.191.897,05 kuna.
- Buffet Puntica i zemljište uz Punticu, Restaurant Fortuna, objekti sanitarija i zemljište u Kampu Povile te dvanaest i petnaest bungalova u turističkom naselju Povile nisu prodavani zbog prigovora Republike Hrvatske i tužbe radi proglašenja ovrhe nedopuštenom u odnosu na ove nekretnine.

Tada je prodan Hotel Klek za cijenu od 4.735.741,85 kuna te Tri paviljona i dvorište u turističkom naselju Povile za 2.127.931,36 kuna.

U ovršnom postupku koji se vodio pod poslovnim brojem Ovr-619/12 drugo ročište za prodaju bilo je sazvano za 24. svibnja 2013. no nije održano stoga što je na dan ročišta uručen prigovor na provedbu ovrhe na nekretninama treće osobe LIR d.o.o. na koji je dano očitovanje 29.05.2013. Treća osoba LIR d.o.o. upućena je na parnicu za proglašenje ovrhe nedopuštenom.

Imovina koja je preostala za prodaju bila je na trećoj dražbi održanoj 02. srpnja 2013 ponuđena po slijedećim cijenama:

- Hotel Lišanjski s depandansom Horizont i teniskim terenima po cijeni od 123.239.292,00 kuna, te se nije mogao prodati za cijenu nižu od 41.079.764,00 kuna.
- Upravna zgrada Slavuja za 9.247.264,58 kuna, te se nije mogao prodati za cijenu nižu od 3.082.421,52 kuna
- Hotel San Marino po cijeni 6.999.783,51 kunu. te se nije mogao prodati za cijenu nižu od 2.333.261,17 kuna
- Zemljište u luci po cijeni od 1.071.421,86 kuna, te se nije moglo prodati za cijenu nižu od 357.140,62 kune.
- Podrumski prostor u centru za cijenu od 322.322,27 kuna, te se nije mogao prodati za cijenu nižu od 107.440,75 kuna

- Centralni objekt u turističkom naselju Povile po cijeni od 5.725.192,81 kunu, te se nije mogao prodati za cijenu nižu od 1.908.397,60 kuna.

Sve nekretnine se na ovoj dražbi nisu mogle prodati za iznos manji od 48.868.425,67, a unovčene su za iznos od 59.542.707,11 kuna.

U ovršnom postupku Ovr – 3959/2015, ovrhovoditelja Hypo Alpe Adria Bank d.d., pred Općinskim sudom u Rijeci, Stalna služba u Crikvenici je unovčena nekretnina upisana u zemljišnim knjigama istog suda u k.o. Novi, zk.ul. 4531, k.č. 3674/2 u naravi terasa LEUT ispred hotela Klek. Nekretninu je na II dražbi održanoj 09. Srpnja 2015. kupio razlučni vjerovnik MMSVTK d.o.o. iz Ljubljane, vlasnik hotela Klek. Troškove obračunate temeljem čl. 170 stečajnog zakona, u iznosu od 44.203,45 kuna, kupac je uplatio na račun Trgovačkog suda u Rijeci.

Na dražbi održanoj 08.prosinca 2020 prodane su nekretnine upisane u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski kako slijedi:

1. nekretnine upisane u z.k.ul. 2734 k.o. 302660, LEDENICE na čkbr. 3271/1 u naravi 15 bungalova i dvor ukupne površine 2592 m<sup>2</sup> po vrijednosti od 3.841.093,79 kuna koje su prodane za 4.250.000,00 kupcu Viking d.o.o..
2. nekretnine upisane u z.k.ul. 2643 k.o. 302660, LEDENICE čkbr. 3291/1 u naravi 6 bungalova i dvor ukupne površine 1295 m<sup>2</sup> i čkbr. 3291/22 u naravi 6 bungalova i dvor ukupne površine 1291 m<sup>2</sup>, u z.k.ul. 1454 k.o. 302660, LEDENICE na čkbr. 3289/1 u naravi neplodno površine 530 m<sup>2</sup>, čkbr.3291/5 u naravi dio gradilišta površine 917 m<sup>2</sup>, čkbr. 3291/15 u naravi dio gradilišta površine 942 m<sup>2</sup>, i čkbr. 3291/19 u naravi neplodno površine 320 m<sup>2</sup>, u z.k.ul. 1742 k.o. 302660, LEDENICE čkbr. 3291/9 u naravi Cesta u Povilama površine 93 m<sup>2</sup>, čkbr. 3291/16 u naravi dio puta površine 29 m<sup>2</sup>, čkbr. 3291/17 u naravi neplodno površine 11m<sup>2</sup>, čkbr. 3291/18 u naravi dio puta površine 29 m<sup>2</sup>, čkbr. 3291/20 u naravi dio puta površine 58 m<sup>2</sup> i čkbr. 3291/21 u naravi dio puta površine 68 m<sup>2</sup> u vrijednosti od 4.581.107,71 kuna koje su prodane za 3.380.000,00 kuna kupcu Mešić d.o.o. i
3. nekretnine upisane u z.k.ul. 1454 k.o. 302660, LEDENICE čbr 3255/1 u naravi pustoš površine 1572 m<sup>2</sup> u vrijednosti od 874.797,87 kuna prodane za 1.000.000,00 kuna Srećku Butkoviću.

Na istom ročištu za prodaju za nekretnine upisane u z.k.ul. 2646 k.o. 302660, LEDENICE čkbr. 3269/3 u naravi kuća i kamp površine 924 m<sup>2</sup>, u z.k.ul. 1382 k.o. 302660, LEDENICE čkbr. 3269/12 u naravi neplodno površine 151 m<sup>2</sup>, čkbr. 3269/13 u naravi neplodno površine 175 m<sup>2</sup> u vrijednosti od 1.521.446,37 kuna, ponudu je dao Kupac Donato Pasquali u iznosu od 1.550.000,00. Na rješenje o dosudi je žalbu uložila Republika Hrvatska zastupana po ŽDO Rijeka stoga što dio nekretnine ( nije poznato koliko) čkbr. 3269/12 u naravi neplodno površine 151 m<sup>2</sup> u z.k. ul. 1382 k.o. Ledenice, predstavlja pomorsko dobro temeljem Prijedloga granice pomorskog dobra za pojas Luka Povile- Uvala Golubinac izrađen od strane povjerenstva za granice pomorskog dobra u PGŽ iz 2014. godine. Ovakav prijedlog nije bio zabilježen u zemljišnim knjigama. Radi navedenog prigovora je Sud oglasio nevažećom dosudu svih ovih nekretnina kupcu Donatu Pasqualiju.

Odlukom Viskog trgovačkog suda je proglašena kao nedopuštena žalba treće osobe Republike Hrvatske protiv rješenja Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-9/2020-84 od 3. veljače 2021. Nekretnine upisane u z.k.ul. 2646 k.o. 302660,

LEDENICE čkbr. 3269/3 u naravi kuća i kamp površine 924 m<sup>2</sup> i čkbr. 3269/13 u naravi neplodno površine 175 m<sup>2</sup> dosuđene su kupcu Donato Pasquali za iznos od 1.550.000,00 kuna. Kupac je sredstva uplatio. **Ročište za diobu je održano 29.11.2021. a razlučni vjerovnik B2 Portfolio d.o.o. namiren sa iznosom kupovnine i zadržane jamčevine od 152.144,64, koji je preostao nakon namirenja troškova stečajnog postupka koji iznose 65.029,47.**

### **Realizacija odluka skupštine od 20.07.2021**

Nekretnine koje nemaju upisana založna prava ponuđene su na prodaju neposrednom pogodbom na način kako je to odredila skupština vjerovnika i to:

- I. Paviljon i dvorište koji pripada cjelini od ukupno četiri paviljona sa zemljištem. Društvo MORSKA GROTA d.o.o., je na dražbi 2013. godine kupilo tri paviljona sa pripadajućim zemljištem. U rješenju HFP navedena je čestica k.o. Ledenice z.k. ul. 1334 k.č. 3269/4 površine 324 m<sup>2</sup> koja je kod otvaranja stečaja bila u vlasništvu desetak suvlasnika. Dužnik se nije uspio uknjižiti kao vlasnik u pojedinačnom ispravnom postupku radi žalbe Morska grota d.o.o., društva koje je u međuvremenu od tih suvlasnika otkupilo zemljište ispod ovog, četvrtog, paviljona. To društvo je zainteresirano za kupnju i ovog paviljona. Procijenjena vrijednost na početku stečaja je iznosila 70.827,92 eur.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika održane 20.7.2021. i ponudi Morske Grote d.o.o. za kupnju paviljona po cijeni od 445.000,00 kuna, je društvu Morska Grota d.o.o. 27.07.2021. dostavljen prijedlog kupoprodajnog ugovora. Gospodin Šimac nije želio potpisati predloženi ugovor dok nije pismeno uređen odnos Grada Novi Vinodolski i Hoteli novi d.d. u stečaju glede vlasništva nad zgradom i dijela vlasništva nad zemljištem upisanim u OS Crikvenica, zemljišnoknjižni odjel Novi vinodolski k.o. Ledenice, k.č. 3269/4 u 36/120 dijela. Pisanim očitovanjem potpisanim od strane stečajnog dužnika i Grada Novi Vinodolski je jasno definirano da je Grad Novi Vinodolski vlasnik samo zemljišta te da ne polaže nikakva prava na zgradu i obrnuto, što je trebalo ukloniti sve sumnje gospodina Šimca. Očitovanje mu je mailom dostavljeno 1.9.2021. **Tada nije popisao ugovor zato što još od Grada nije dobio isto očitovanje, što se ispostavilo kao neistinito. Naime, Morska grota d.o.o. dao je novu ponudu na 300.000,00 kuna. Ponuda je proslijeđena vjerovniku B2 portfolio d.o.o. Dana 23.12.2021. je gospođa Tihana Pavičić iz B2 u mailu odgovorila da je uprava vjerovnika spremna prihvatiti i smanjenu ponudu, no nije još dostavila službeno očitovanje.**

- II. Dvanaesti bungalov i zemljište ispod njega u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici upisano u K.O. Ledenice u zk.ul. 1179 k.č. 3296/5 površine 173 m<sup>2</sup> je bilo u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika. Dužnik je uknjižen kao vlasnik nakon provedenog pojedinačnog ispravnog postupka te je procjenu potrebno povećati za vrijednost zemljišta. Ako primijenimo ostvarenu cijenu za prodanu cjelinu od 11 bungalova od 605,5

kuna po m2, ovo zemljište vrijedi 104.751,50 kuna. **Mešić com d.o.o. je kupio zemljište i platio kupoprodajnu cijenu u rujnu 2021.**

## **Neunovčiva imovina**

U ovu skupinu imovine spada:

**Udjel od 26% u Hoteli Novi d.o.o.** koji nije unovčiv prije okončanja predstečajne nagodbe st-1/2020 koja se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci. Vrijednost udjela će ovisiti o ishodu predstečajne nagodbe koja traje od 07.05. 2013. godine. U rujnu 2019. godine je revizorska tvrtka SYSKOPOS – CROATIA d.o.o. izradila procjenu vrijednosti neto imovine društva statičkom-knjigovodstvenom metodom na dan 31.12.2018. godine u iznosu od 50.358.517,00 kuna. Pri tome nije uzeto u obzir da podaci o dugu s osnove kredita u bilanci društva ne sadržavaju kamate u visini od oko 770 milijuna kuna ( 101 mil. Eur) što predstavlja potencijalnu obvezu prema B2 PORTFOLIO. Obzirom da se radi o razlučnom vjerovniku obveza je realna ali je visina s kojom bi založni vjerovnik mogao biti namiren u slučaju prodaje ograničena tržišnom vrijednosti nekretnine. U sudskom registru više nema zabilježbe ovog zaloga na udjelu.

**Druga skupina neunovčive imovine su nekretnine na pomorskom dobru.** Radi se o objektima koje su prednici Hoteli Novi d.o.o. izgradili prije 7.10.2003. godine kada je stupio na snagu Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama. Objekti su ušli u temeljni kapital društva u postupku pretvorbe i u vanknjižnom su vlasništvu te stoga na njima ne postoje razlučna prava.

Pojedini objekti kao što je sanitarni čvor u Kampu Povile i Kavana „Plaža“ se nalazi na česticama na kojima je u zemljišnim knjigama provedeno da se radi o pomorskom dobru. Pojedini objekti kao što su restoran „Fortuna“ i bife „Puntica“ sa terasom se nalaze na zemljištu gdje još nije utvrđena granica pomorskog dobra.

- a) Vanknjižno vlasništvo – restoran “Fortuna”- Zgrada restorana i dvorište su upisani u zemljišnim knjigama u K.O. Ledenice, zk.ul. 2149 k.č. 4223/2 površine 396 m2. Procijenjena vrijednost u stečajnom postupku je 132.069,00 eur. Neto korisna površina iznosi 274,30 m2. Na zemljištu je u tijeku utvrđivanje granice pomorskog dobra.

**Postupak mirnog rješavanja spora.** Republika Hrvatska je u lipnju 2021. predložila da u postupku mirnog rješavanja spora pod brojem N-DO-51/2021 od 28.05.2021. stečajni dužnik mirno prenese vlasništvo nad restoranom “Fortuna”- što čini zgrada restorana i dvorište upisani u zemljišnim knjigama u K.O. Ledenice, zk.ul. 2149 k.č. 4223/2 površine 396 m2. Dužnik nije mogao pristati na ovakav prijedlog obzirom da je prednik stečajnog dužnika uložio znatna sredstva u izgradnju restorana. Prihvaćanjem ovakve ponude bila bi načinjena šteta razlučnom vjerovniku kao i stečajnim vjerovnicima. U kontra ponudi za prijenos vlasništva je

zahtijevana isplata poštene novčane vrijednosti. Kontra ponudi je priložena procjena vještaka na iznos od 321.572,47 eura.

- b) Kavana Plaža. Procijenjena vrijednost je 65.171,93 eur. U ugovoru o zakupu se navodi da se radi o k.č. 3771/3 k.o. Novi. Zemljišnoknjižno stanje na ovom području nije usklađeno sa stanjem u katastru.
- c) Sanitarni čvor u Kampu Povile koji se nalazi na pomorskom dobru.
- d) Vanknjižno vlasništvo-buffet "Puntica". Procijenjena vrijednost je 11.910,26 eur a neto korisna površina iznosi 37,8 m<sup>2</sup>. Sam objekt se nalazi na zemljištu u vlasništvu Grada Novi Vinodolski na k.č. 3270/2 z.k. ul.791-833 k.o. Ledenice. Prema katastarskom planu, terasa objekta je djelomično izgrađena na k.č. 3269/12, koja parcela je djelomično na pomorskom dobru. Nakon što je utvrđeno i da se i čestica 3270/2 djelom nalazi na pomorskom dobru i ovaj objekt vjerojatno neće biti moguće prodati dok RH ne utvrdi točne granice pomorskog dobra.

Stečajnom upravitelju je upućen zahtjev dugogodišnjeg zakupca DS GRADNJA d.o.o. za građenje i usluge sa pismom namjere za kupnju poslovnog objekta Kavane Plaža sa svim pravnim i materijalnim nedostacima. Ovom zahtjevu neće se moći udovoljiti stoga što nije moguće raspolagati sa nekretninom na pomorskom dobru.

#### **Zahtjev Ugostiteljskog obrta Konoba Lucija vlasnice Emilije Mandukić Butković**

Gospođa Emilija Mandukić Butković podnijela je zahtjev za oprost dijela duga po pravomoćnoj i ovršnoj presudi trgovačkog suda u Rijeci poslovnog broja P-279/2017 od 20 listopada 2017. godine. Zamolila je da skupština vjerovnika ponovi odluku odbora vjerovnika donesenu 2014. godine kada je ona, radi nesporazuma, propustila iskoristiti ponuđenu nagodbu za sporazum. Odbor vjerovnika je 2014. godine donio odluku da se Emiliji Mandukić Butković jednako kao i drugom dužniku s osnove zakupnine NOVI FORTIS d.o.o. oprosti pola glavnice duga i kamate uz uvjet da se preostali dio duga plati u roku od 30 dana.

Sukladno odluci vjerovnika sa skupštine održane 20.7.2021. je, dana 14.9.2021., sa Emilijom Mandukić Butković potpisana nagodba za isplatu 50 posto glavnice što iznosi 301.158,00 kuna i 68.218,01 kuna troškova zastupanja. **Isplata u iznosu od 280.000,00 kuna je izvršena.**

#### **Informacija o sporu i dvostrukoj zapljeni sredstava od strane Grada Novi Vinodolski**

Hoteli novi d.d. je na temelju pravomoćne i ovršne presude Općinskog suda u Crikvenici poslovni broj P-471/2007 od 20. listopada 2008.godine proveo ovrhu i s računa Grada Novi Vinodolski naplatio iznos od 313.101,68 kn. Ova odluka je je postala pravomoćna 16. siječnja 2015., a ovršna 4. ožujka 2015. Grad Novi Vinodolski je 9. lipnja 2020. predložio da se provede prijeboj sa njegovom priznatom tražbinom u drugom višem isplatnom redu koja je priznata u iznosu od 2.948.969,58 kn. Djelomičnom diobom je Gradu Novi Vinodolski bilo isplaćeno

104.183,62 kn 2015. godine, te njihova tražbina sada iznosi 2.844.785,96 kn. Taj prijeboj nije bilo moguće prihvatiti jer preostala tražbina stečajnog vjerovnika Grad Novi Vinodolski u drugom višem isplatnom redu nije dospjela za isplatu. Ove činjenice su Gradonačelniku objašnjene. Unatoč toga je Grad podnio prijedlog za protuovrhu sa privremenom mjerom koja je na prvom stupnju odbijena. Postupak za određivanje privremene mjere se vidio na Trgovačkom sudu u Rijeci pod brojem R1-88/2020 u okviru postupka Ovr-20/20. Međutim, Visoki trgovački sud je ovu odluku preinačio i privremenu mjeru odobrio. Tada je prvi puta skinut novac sa računa dužnika u iznosu od 313.108,68 kuna, dana 04.11.2020.

Odvojen je postupak radi protuovrhe i on se vodi pred Općinskim sudom u Crikvenici pod poslovnim brojem Ovr-280/20. U tom postupku je Sud 31.ožujka 2021. odredio ovrhu koja je provedena 08.04.2021. To se nije smjelo dogoditi obzirom da su sredstva već zaplijenjena. Na ovo rješenje uložena je žalba 14.04.2021.

Prema preporuci vjerovnika na skupštini održanoj 20.07.2021. je sa Gradom Novi Vinodolski je zaključena Izvansudska nagodba pod brojem 102-07/21. **Navedeni postupci su obustavljeni i dužniku su vraćena duplo uskraćena sredstva u iznosu od 313.101,68 kuna.**

### **Informacija o postupku za isplatu naknade za izvlastene nekretnine**

Hotel Novi d.d. u stečaju započeli su 2011. godine postupak za isplatu naknade za izvlaštene nekretnine koji se pod brojem - klasa: UP/I-944-07/13-01/01, ur.broj: 2170-07-02/9-19-20 vodi pred RH Ured državne uprave PGŽ Služba za imovinsko pravne poslove u Crikvenici. U tom predmetu je 5.7.2012. donijeto rješenje kojim je odbačen zbog nenadležnosti zahtjev društva Hoteli Novi d.d. u stečaju za isplatu novčane naknade za nekretnine k.č. br. 4223/2, k.o. Ledenice, k.č. br. 3674/2, i 3895/1, k.o. Novi ( dio kampa Povile). Na to rješenje je društvo Hoteli Novi d.d. u stečaju podnijelo žalbu koju je Ministarstvo pravosuđa usvojilo te predmet vratilo na ponovni postupak. U ponovnom postupku prvostupanjsko tijelo treba utvrditi da li su u odnosu na nekretnine k.č. br. 3895/1 i 3674/2, k.o. Novi i k.č. br. 4223/2, k.o. Ledenice ( Restoran Fortuna) nastupili učinci potpunog izvlaštenja temeljem rješenja o utvrđenju pomorskog dobra. Postupajući po uputama drugostupanjskog tijeka, Služba za imovinsko pravne poslove u Crikvenici je od Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture pribavila rješenje Povjerenstva za granice pomorskog dobra iz kojeg se vidi da je u pojas pomorskog dobra obuhvaćena nekretnina dio k.č. br. 3674/2, k.o. Novi ( terasa Leut). Također je prvostupanjsko tijelo utvrdilo da su Uredbom Vlade RH o određivanju granice pomorskog dobra u pojas djelomično obuhvaćene i nekretnine k.č. br. 3895/1, k.o. Novi i k.č. br. 4223/2, k.o. Ledenice. Prvostupanjsko tijelo je onda još jednom zatražilo 12.2.2016. od Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture podatak da li se k.č. br. 4223/2, k.o. Ledenice, k.č. br. 3674/2, k.o. Novi i k.č. br. 3895/1, k.o. Novi nalaze u pojasu pomorskog dobra kao i dostavu rješenja o utvrđivanju granice pomorskog dobra. Budući da je u svojem dopisu Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture pogrešno navelo oznaku čestice, prvostupanjsko tijelo je ponovno zatražilo Ministarstvo da se o tome očituje. Stečajnom dužniku je 29.5.2019., na njegovo traženje, dostavljen dopis koji je zapravo požurnica prvostupanjskog tijela Ministarstvu da se očituje na navodnu omašku u pisanju čestice k.č. br. 3674/2, k.o. Novi te o tome da li je za k.č. br. 4223/2, k.o. Ledenice i k.č. br. 3895/1, k.o. Novi doneseno novo rješenje Povjerenstva za granice pomorskog dobra. U srpnju 2021. je ažuriran zahtjev za naknadu iz kojeg je uklonjen zahtjev vezano uz prodaju k.č.3674/2 u ovršnom postupku 2015. godine.

### **Informacije o zakupu nekretnina**

Ugovori o zakupu za sezonu 2016. godine bili su zaključeni su Konobom Lucija za restoran Fortunu, sa Josipom Tomičićem za bife Punticu te sa DS Gradnja za kavanu Plaža. Ugovorene najamnine iznosile su za bife Punticu 20.000,00 kuna, kavanu Plaža 40.000 kuna i restoran Fortunu 40.000,00 kuna.

Zakupnici namiruju obveze, održavaju nekretnine i ulažu u njih kako bi mogli zadovoljiti standarde ugostiteljske djelatnosti.

*Odbor vjerovnika se nije sastao na prijedlog upućen 19.travnja 2017. zbog čega su ugovori o zakupu za prošlu sezonu zaključeni na rok kraći od 6 mjeseci sa istim zakupcima kao i godinu ranije. Zaključeni su sa Konobom Lucija za restoran Fortunu, sa Josipom Tomičićem za bife Punticu te sa DS Gradnja za kavanu Plaža. Ugovorene najamnine iznosile su za bife Punticu 20.000,00 kuna, kavanu Plaža 40.000 kuna i restoran Fortunu 42.000,00 kuna. Preostala dva objekta, umivaonik i sanitarni čvor te zemljište površine 1.601,00 m<sup>2</sup> dan u zakup Konobi Lucija vl. Srećka Butkovića obzirom da sada ima u vlasništvu sve ostale objekte u Kampu Povile. Ugovorena je cijena od 32.000,00 kuna.*

Gospodin Josip Tomičić je krajem 2017. zatvorio obrt i bilo je potrebno pronaći novog zakupca za caffè bar Punticu. Obzirom da je iskazan veliki interes za zakup u Butigi Novog Lista je oglašen Poziv za prikupljanje pisanih ponuda radi davanja u zakup za vrijeme od 15.05. do 01.11. 2018. godine. Otvaranje ponuda je održano 29. ožujka 2018. Najbolju ponudu je dalo društvo PROJEKT POVILE d.o.o. na iznos od 32.000,00 kuna.

Za 2018. godinu su zaključeni ugovori o zakupu sa Konobom LUCIJA za restoran FORTUNU za 42.000,00 kuna i zemljište u Kampu povile za 32.000,00 kuna. Zakup cafe bara PUNTICA je ugovoren sa PROJEKTOM POVILE d.o.o. za cijenu od 32.000,00 kuna kao i zakup kavane PLAŽA sa DS gradnjom d.o.o. za 40.000,00 kuna. Ugovori su zaključeni samo za ovu sezonu. Odbor vjerovnika, na desetoj sjednici održanoj 07. lipnja 2018. nije prihvatio prijedlog da se ugovori o zakupu zakluče za period do prodaje nekretnina u stečajnom postupku sa istim zakupcima.

Za 2019. godinu je zaključen ugovor o zakupu kavane PLAŽA sa DS gradnjom d.o.o. pod jednakim uvjetima kao i prošle godine.

Za sezonu 2020. zaključeni su ugovori o zakupu sa istim zakupcima. Za Konobu Lucija i Projekt povile su zadržani isti uvjeti kao i prošle godine, dok je DS Gradnji snižena cijena za jednu četrtinu, proporcionalno kraćem vremenu korištenja zakupa. Pod istim uvjetima su zaključeni ugovori i za 2021. godinu.

**Postupak za nepotpuno izvlaštenje nad nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica u K.O. Ledenice zk.č. 3269/12, 3269/3 i 3291/9**



Ured državne uprave u PGŽ Služba za imovinsko pravne poslove Ispostava Crikvenica je provela postupak za nepotpuno izvlaštenje u svrhu izgradnje kolektora odvodnje otpadnih voda sa crpnim stanicama i vodoopskrbne mreže sustava Novi Vinodolski – područje naselja Povile na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica u K.O. Ledenice zk.č. 3269/12, 3269/3 i 3291/9.

### **III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju**

Dovršiti prodaju i naplatu imovine kako je to predviđeno odlukama skupštine od 20.7.2021.

Stečajnom sudu ću dostaviti završno izvješće i prijedlog završne diobe kada to bude moguće, odnosno nakon što se do kraja provedu odluke skupštine vjerovnika:

1. Emilija Mandukić Butković uplati još 20.158,00 kuna.
2. Morska Grota d.o.o. uplati kupovninu za četvrti paviljon. To pretpostavlja da se B2 portfolio d.o.o. pismeno suglasi sa nižom ponudom, da se potpiše novi ugovor i izvrši isplata 300.000,00 kuna.

U Rijeci, 23.12. 2021.g.

Stečajna upraviteljica: