

Obrazac 20.
IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA
I STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
10000 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 OD 06.08.2019. DO 05.11.2019.

Sukladno prijedlogu stečajne upraviteljice za sazivanje sjednice skupštine vjerovnika, a nastavno na izvješća od 05.02.2018. nadalje, zakazana je sjednica skupština vjerovnika za dan 06.05.2019. godine radi razmatranja slijedećih pitanja:

1. Hitna sanacija vodnih instalacija i fasade te osiguranje nekretnine
2. Utvrđivanje stvarnog posjedovnog stanja nekretnine i sprječavanje daljnjih bespravnih useljenja i premještanja unutar zgrade
3. Ishođenje ovršnih isprava na iseljenje te provedba postupaka iseljenja
4. Utvrđenje i uknjižba prava vlasništva na nekretnini
5. Ubrzanje unovčenja nekretnine
6. Utvrđivanje točnog stanja imovine i obveza, novčanog tijeka (priljeva i odljeva), nastalih i predvidivih troškova i obveza stečajne mase uključujući i odlučivanje o nagradi ranijoj stečajnoj upraviteljici
7. Odluka o parnicama velike vrijednosti i sl.

Na navedenoj skupštini donesen je dio predloženih odluka, dok je u odnosu na dio predloženih odluka odluka odgođena do slijedeće skupštine, zakazane za dan 10.06.19. Navedena skupština je odgođena.

U ovom razdoblju, novomenovana stečajna upraviteljica poduzela je slijedeće radnje:
- praćenje i sudjelovanje u sudskim postupcima te je na održanim ročištima tuženicima predloženo sklapanje sudskih nagodbi, sukladno odluci vjerovnika, na način da se tuženik obvezuje se iseliti iz sobe-prostorije (naznaka sobe ako je poznata) u zgradi Hotela Voltino d.o.o. u stečaju (ranije: Hotel Končar d.o.o.) na adresi Zagreb, Voltino 2-4, a koja zgrada je upisana u posjedovni list 5261 k.o. Rudeš kao kčbr. 623 Voltino, kuća br. 2 i 4, Zagreb, Voltino 2,4, površine 613 m², te navedene sobe-prostorije, slobodne od osoba i stvari predati u posjed tužitelju te se obvezuje napustiti navedenu zgradu i sve sobe i/ili druge prostorije u toj zgradi, time da se tuženik obvezuje sve prethodno navedeno izvršiti **u roku 3 mjeseca od prodaje** prethodno navedene zgrade odnosno nekretnine na kojoj je sagrađena, odnosno do pravomoćnosti rješenja o dosudi navedene nekretnine kupcu, **a ukoliko nekretnina ne bude prodana do 01.09.2023. godine, sve navedeno će izvršiti najkasnije do 01.09.2023. godine,**

time da se do iseljenja, predaje u posjed i napuštanja zgrade obvezuje plaćati najamninu u skladu sa Zakonom o najmu stanova (Nar.Nov. br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18).

Podnošena su propisane porezne prijave i izvješća.

Dio ranije predviđenih radnji nije bilo moguće izvršiti jer je potrebna odluka vjerovnika obzirom je račun dužnika je i dalje u dugotrajnoj blokadi, ponajviše za tražbinu vjerovnika Vodoodskrba i odvodnja d.o.o.

Vjerovnik Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. ima 77,61% utvrđenih tražbina, koji je istovremeno i najveći vjerovnik stečajne mase uslijed čije tražbine je i račun dužnika dulje vrijeme blokiran, što onemogućuje sva potrebna postupanja u ovom stečajnom postupku, a upravo navedeni vjerovnik ima najveću mogućnost utjecati na daljnji tijek ovog postupka te o njegovim stajalištima ponajviše ovisi daljnji tijek ovog postupka.

b) Popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je stečajni upravitelj sudjelovao

Stečajna upraviteljica u ovom izvještajnom razdoblju pratila je status (rokovi, ročišta itd) sudskih postupaka u kojima je stečajni dužnik stranka i sudjelovala u postupcima vezanim za iseljenja te je u ovom tromjesečnom razdoblju primljeno 14 rješenja u ovršnim postupcima (o zastoju odnosno nastavkupostupka), 1 zaključak kojima se poziva na očitovanje u parnici protiv V.Starinca sukladno kojem je sudu dana 30.09.19. predan podnesak slijedom čega je zakazano ročište za 04.02.2020. godine)

-sudjelovala na 4 ročišta u parnicama

Na održanim ročiptima u parnicama radi iseljenja (16.09.19. Špiljak Marijan, 16.09.19 Ilija Tolić, 19.9.19 Ivan Kelava) tuženicima je ponuđeno sklapanje sudskih nagodbi te su oni zatražili rok, slijedeća ročišta zakazana su za siječanj 202 godine,

U parnici koju je pokrenuo Ivo Bilinovac (Ps-208/18 OGS ZG radi nadomještanje ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom) održano je dana 12.11.19 godine ročište. Sudska nagodba mu nije ponuđena obzirom se protiv njega vodi ovršni postupak radi iseljenja po već ranije ishodenoj presudi.

Napominje se i da su prema nekim informacijama Ivan Bilinovac, Vitomir Starinec i Tomislav Štefanec i dr. već ranije napustili zgradu Hotela Voltino i odselili, unatoč čemu se na nekim dokumentima ponovno pojavljuju kao „stanari”.

U nekim od sudskih postupaka naloženo je dužniku očitovanje o procesnom stavu (u parnicama velike vrijednosti) ili plaćanje predumova za troškove izlaska sudskog dostavljača, a u drugima su predvidivi troškovi izlaska na očevid, za što zbog blokade računa nema sredstava u ovom stečajnom postupku, te su od uređujućih parničnih i ovršnih sudaca više puta zamoljeni dodatni rokovi koje nije i dalje moguće održati, što sve ozbiljno ugrožava uspješno vođenje tih postupaka. Vjerovnici se nisu suglasili s prijedlogom stečajnog upravitelja za uplatu pologa za troškove ovrha i parnica u tijeku tako da se u daljnjim postupcima neće platiti predumovi za očevid.

U većini parnica radi iseljenja tuženici se ne odazivaju pozivima na ročište, prigovaraju identifikaciji sobe i sl. Uspjeh u većini postupaka radi iseljenja je slabo izgledan, jer u

postupcima u kojima osobe imaju sudske presude kojima se nadomješta ugovor o najmu ranija stečajna upraviteljica nije otkazala ugovore prije podnošenja tužbe, a u preostalim postupcima jer nije moguće identificirati sobu iz koje se traži iseljenje (sobe nemaju nikakvih oznaka, tuženici ne dolaze na sud, sredstava za očevid nema, svjedoci iskazuju da ne znaju točno i sl.) niti uopće da bi tuženik uopće bio u posjedu sobe.

Predmet P-2848/17 OGS Zg radi utvrđenja prava vlasništva dužnika protiv RH ustupljen je 13.12.2018. godine nadležnom Trgovačkom sudu u Zagrebu te se vodi pod brojem P-2943/2018. te nije bilo daljnjih radnji..

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona
2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu
3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga
4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji
5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji
6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju
7. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka
8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe).
9. ostali podaci.

1. Pregled predmeta stečajne mase na početku razdoblja izvješća

a) Nekretnine

Nema promjena u odnosu na ranije izvješće.

Opis nekretnine	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost	Napomena (parnica, posjed i sl.)	Razlučno pravo
katastar: k.č.br. 623 k.o. Rudeš, PL 5261, površine 613 m2 u naravi stambeno poslovni objekt – 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 ishodaena pravomoćna presuda o utvrđenju prava vlasništva, te na dijelovima z.k.č.br. 1346/14 i 1346/17 k.o. Vrapče (z.kul 5896 i 14216, RH) za koje je postupak radi utvrđenja prava vlasništva u tijeku. (P-2943/2018 TS Zagreb).

Predmetna nekretnina prodavala 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 26.09.17. iznos od 7.500.000,00 kn, na kojima nije bilo ponuditelja, dok daljnje dražbe nisu zakazane.

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 a potom i slijednika vlasnice Kamenski Marije i Stjepana). Procjenjena vrijednost ovog stana (prema procjeni Erste nekretnine iz travnja 2013. godine iznosi 625.686,07 kn (84.308,37 EUR) (list 323 spisa). 13.05.19. upućen je dopis Ljiljani Storjak kao novoj vlasnici tog stana, obzirom je uvidom u z.k. izvadak naknadno je utvrđeno da Krizmanić Lidija odnosno Kamenski Marija i Stjepan nisu više vlasnici tog stana, obzirom da je ugovorom o darovanju vlasništvo preneseno na Storjak Ljiljanu. Ona se dopisom primljenim 27.05.19. očitovala kako smatra da Skupština vjerovnika nije ovlaštena donositi odluku o prodaji zgrade kao cjeline jer Hotel Voltino doo u stečaju nije vlasnik cijele zgrade. Ona nadalje navodi da je suglasna prodati Hotelu Voltino doo u stečaju svoj stan, i to isključivo na način da se najprije sa njom sklopi ugovor o kupoprodaji kojim će Hotel Voltino doo u stečaju od nje kupiti navedeni stan po cijeni od 150.000 EUR.

Iz stanja utvrđenog primopredajom dužnosti od ranije stečajne upraviteljice, 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 (postoji popis stanja na dan otvaranja stečaja u prilogu izvješća za izvještajno ročište ali stvarno stanje po otvaranju stečaja nije pojedinačno provjeravano, te nadalje postoji popis koji su sami stanari napravili u pregovorima sa Gradom Zagrebom, ali točnost popisa u odnosu na osobe i korištene prostorije je upitna). Radi iseljenja navedenih osoba vode se parnični i ovršni postupci, o čemu su dani detaljniji podaci u stanju sudskih postupaka.

Poslovni prostori su u posjedu (ranijih) zakupnika 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	10.000,00 kn tj. 8.000,00 kn + PDV
KICKBOXING klub ALFA TEAM	prostor u mezaninu	625,00 kn tj. 500,00 kn + PDV

Na samo stanje stečajne mase priljevi od zakupnina nemaju gotovo nikakav učinak, jer je račun blokiran, a istovremeno mjesečno nastaje 10-ak puta veći trošak zbog nesaniranog puknuća vodnih cijevi.

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 Vrbanek Zlamal doo	460.304,60 kn Naknadno otpisano. Sadašnja knjigov. vrijednost-nema	Nenaplativo	Izvješće na ročištu od 30.10.2012. Otpisano i isknjiženo iz poslovnih knjiga prije primopredaje.

c.2

Potraživanja po osnovi zakupnina djelomično su naplaćena, a radnje radi prisilne naplate nije moguće poduzeti zbog nedostatka sredstva za podmirenje javnobilježničkih nagrada/pristojbi i troškova, bez koje javni bilježnik nije dužan postupati.

c.3

Stanje predujmova/potraživanja (ili obveza po osnovi nagrade prema ranijoj stečajnoj upraviteljici i/ili poreza i doprinosa) bit 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

Stanje računa dužnika na dan 05.11.19. je 0,00 kn.

Račun dužnika i dalje blokiran te se svi priljevi istog ili slijedećeg radnog dan prenose za naplatu ovrha.

Postoje **pravomoćna rješenja o ovrsi** za iznos tražbina od najmanje **12.139.596,58** kn (uvećano za zzk za rješenja o ovrsi koja su naknadno predana na provedbu u FINA-u), od čega je na prisilnu naplatu predan tek dio tih rješenja.

Pribavljen je očevidnik o redosljedu plaćanja na dan 07.03.2019 prema čemu stanje blokade na navedeni dan iznosi 8.988.145,34 kn (glavnica 5.566.072,40 i kamate 3.668.822,30, naplaćeno 246.749,36 kn), time da nisu sva pravomoćna rješenja o ovrsi predana na naplatu.

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 niti je o njima bilo odlučeno.

Stanje, priljevi i odljevi nakon imenovanja nove stečajne upraviteljice

PREGLED PRILJEVA I ODLJEVA (NOVČANI TIJEK)
za razdoblje od 01.11.2017 do 05.11.2019.

PRIHODI (NAPLAĆENI) – PRILJEVI na račun steč.dužnika i račun suda	300.155,24
Najamnine (stanari fiz.osobe)	1.405,12
Zakupnine (posl.prostori)	298.750,00
Kamate po viđenju po računu	0,12

UKUPNI ODLJEVI – PLAĆENI TROŠKOVI I OBVEZE STEČAJNE MASE	300.155,24
Vodoopskrba i odvodnja doo (naplata Ovr-270/15)	300.155,24

Ukupni priljevi i odljevi od početka stečajnog postupka prilažu se izvješću.

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

Nema unovčenja.

3. Neunovčeni predmeti stečajne mase i razlozi neunovčenja

- neopterećene nekretnine (zgrade bivšeg samačkog Hotela „Rade Končar“ 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 i troškova te pozajmica ranijoj stečajnoj upraviteljici, što će biti moguće utvrditi tek nakon što sud donese rješenje o nagradi i nakon što se utvrdi financijsko stanje troškova i pozajmica.

Razlozi neunovčenja prethodno su navedeni.

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

Zbog višegodišnje velike blokade računa, ništa od ranijih i novonastalih troškova (najveći trošak su računi za vodu) i obveza stečajne mase u ovom razdoblju nije plaćeno, a u ranijim razdobljima su jedini odljevi novčanih sredstava po osnovi naplate rješenja o ovrši Vodoopskrbe i odvodnje doo (Ovr-270/15) u visini cjelokupnog priljeva.

Zbog toga i dalje nastaju ogromni predviđeni troškovi (curenje vode, zatezne kamate). Samo u ovom razdoblju primljeni su računi za vodu u iznosu od ukupno 520.924,62 kn te manji redovni troškovi (čistoća, knjigovodstvo, bankovne naknade)

Da su se mogli riješiti identificirani problemi u izvješću od 05.02.2018., moglo 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 i što bi, u odnosu na sadašnju utrošenu vodu bez koristi, bilo zanemarivo.

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 tražbina stečajnih vjerovnika:	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 (prema ishodu parnica i dostupnim podacima o pokrenutim parnicama) 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, niti je izgledno da će ih biti.

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

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u naredom razdoblju od _____ do _____.

Ako stečajni upravitelj izvješće podnosi radi donošenja odluka pojedinog tijela stečajnoga postupka, izvješće sadrži i prijedlog odluka.

Radnje koje će stečajni upravitelj poduzeti u slijedećem razdoblju od 06.11.2019. do 06.02.2020.:

- sudjelovanje na nastavku posebne sjednice skupštine vjerovnika kada ono bude zakazano te daljne postupanje sukladno odlukama vjerovnika
- u slučaju deblokade računa, plaćanje obveza i troškova
- pratiti status postupaka u kojima sudjeluje stečajni dužnik te u njima sudjelovati sukladno odluci vjerovnika

Mjesto i datum

Stečajni upravitelj

Zagreb, 05.12.2019. god