

OBRAZAC 20

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: St-115/2011-228

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

PRIMLJENO:

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

24-04-2017

Neposredno - predano pošti:
Obično-preporučeno: _____
Pošta _____ R _____ 20 _____
Primjeraka _____ priloga _____
Pristojbe: _____ kn, državnim biljezima
Prilog: _____

I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 14. travnja 2011 do 18. travnja 2017.

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 se sastao osam puta.

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. Zaprimiteljeno 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.

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 ponudena na prodaju sva imovina i to:

- Hotel Lišanjski deponiranjem 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 kuna.
- 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 kuna.
- 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 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 ponudena po slijedećim cijenama:

- Hotel Lišanjski s dependansom 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 kuna. 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 kuna.
- 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 kuna, 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.

Prva djelomična dioba

Na sjednici odbora vjerovnika održanoj 20. svibnja 2014. godine. dana je suglasnost na prvu djelomičnu diobu vjerovnicima drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 3.700.000,00 kuna koja je isplaćena 29.07.2014. godine.

Postupak prodaje objekata u Kampu Povile i četvrtog paviljona u postupku otvaranja ponuda pred javnim bilježnikom

Dana 15. prosinca 2015 godine održano je otvaranje ponuda nakon što je oglašeno prikupljanje ponuda za prodaju dvije unovčive nekretnine. Zaprimljeno je 7 ponuda za objekte Kampu Povile i to:

- Projekt Povile iznos od 3.025.000,65 kuna;
- TRI-AD NOVI d.o.o. iznos od 1.100.010,50 kuna;
- KAMP ŠIMUNI d.o.o. iznos od 800.000,00 kuna;
- VETA TRADE d.o.o. iznos od 502.010,25 kuna;
- LAPIS TEXTUM d.o.o. iznos od 500.000,00 kuna;
- Srećko Butković iznos od 301.000,00 kuna i
- HOTELI NOVI d.o.o. iznos od 250.000,00 kuna.

Kako je Projekt Povile d.o.o. odustao od ponude ponuda za zaključenje ugovora dana je Tri AD Novi d.o.o. koji je također odustao kao i ponuditelj KAMP ŠIMUNI d.o.o.. Obzirom da je postupak prodaje započet te da je ponuditelj, VETA TRADE d.o.o. prihvatio da kupi nekretnine u Kampu povile za ponudenu cijenu pristupilo se zaključenju ugovora. Ugovor je zaključen 29.7.2016..

Za objekt paviljona u Povilama nije po ovom pozivu pristigla niti jedna ponuda, niti je bilo interesa.

Neunovčene nekretnine

Preostale, još neunovčene nekretnine su buffet Puntica i pripadajuće zemljište, Restaurant Fortuna koji se nalazi na pomorskom dobru te dvije cjeline od dvanaest i petnaest bungalova sa zemljištem u turističkom naselju Povile, objekti sanitarija u Kampu Povile koji se nalaze na pomorskom dobru nije moguće još prodavati obzirom da postoji sudski spor koji se pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodio pod brojem P-1048/2013 sa Republikom Hrvatskom. U ovom predmetu je odbijen tužbeni zahtjev Republike Hrvatske na što je uložena žalba.

Ured državne uprave, Služba za imovinsko pravne poslove ispostava Crikvenica je 05.travnja 2017. donijela rješenje kojim se nalaže Hotelima Novi d.d. u stečaju da isplate 629.000,00 kuna za zemljište ekspropirano rješenjem Općine Crikvenica, Sekretarijata za opću upravu od 20.07.1982. godine u korist RO Jadran Crikvenica OUR Lišanj, bivšim vlasnicima. Radi se o zemljištu u kampu upisanom u zemljišnim knjigama općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel u Crikvenici upisano je u K.O. Ledenice u zk.ul. 1454 k.č. 3255/1 I zk.ul. 1454 k.č. 3255/2. Ukupna površina zemljišta iznosi 1601 m2. Prijave tražbina po ovoj osnovi nema.

Imovinu društva također čini i udjel od 26% u Hoteli Novi d.o.o. za koji je u tijeku prodaja od strane Hypo Alpe Adria bank d.d., odnosno njenih sljednika, koja ima upisan залог na udjelima.

Ugovori o zakupu za sezonu 2016. godine bili su 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 40.000,00 kuna.

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

Obzirom na navedeno te činjenicu da se ugovor o zakupu može zaključiti samo do prodaje u stečajnom ili ovršnom postupku a najdulje do 31. prosinca ove godine kao i do sada odboru vjerovnika će se predložiti da se i ove godine zaključe ugovori sa dosadašnjim zakupcima pod istim uvjetima kao i prethodne godine.

Odbor vjerovnika također treba odlučiti o zakupnini za neprodane objekte na pomorskom dobru u Kampu Povile (umivaonik i sanitarni čvor) te zemljište u kampu upisano u zemljišnim knjigama općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel u Crikvenici upisano je u K.O. Ledenice u zk.ul. 1454 k.č. 3255/1 I zk.ul. 1454 k.č. 3255/2. Ukupna površina zemljišta iznosi 1601 m2. Prošle godine je u tijeku sezone (29.7.2017.) prodan preostali dio objekata u kampu koji su se nalazili van granica pomorskog dobra. Stoga je ugovor sa zakupnikom Konoba Lucija vlasnika Srečka Butkovića zaključen tek nakon toga i po cijeni od 27.499,98 kuna (četvrtina ranije cijene obzirom da je veći broj objekata sada u vlasništvu zakupca).

Odboru vjerovnika će se predložiti da se i ove godine preostala dva objekta i zemljište površine 1.601,00 m2 da u zakup Konobi Lucija vl. Srečka Butkovića obzirom da sada ima u vlasništvu sve ostale objekte u Kampu Povile. Predlažem da to bude za cijenu od 30.000,00 kuna.

Radi provedbe vlasništva u zemljišnim knjigama nad imovinom u vanknjižnom vlasništvu započeti su pojedinačni ispravni postupci za jedan bungalov i jedan paviljon u turističkom naselju Povile.

Ponuditelj **MORSKA GROTA d.o.o.** iz Bribira (OIB 99075689268) je i dalje zainteresiran za kupnju paviljona prema ponudi danoj u srpnju 2014 godine. Ponuda se odnosi za kupovinu građevine (objekt) paviljon, površine 164m², koja je izgrađena na kč .br. 3269/4 , k.o. Ledenice u Povilama, Ul. Marijana Butkovića bb, zajedno s uplaćenim komunalijama, vododoprinosom te zakupljenom snagom el.energije od 8,5kW te iznosi 35.000,00 EUR-a. (Nalaz sudskog vještaka po otvaranju stečajnog postupka za predmetni paviljon utvrđuje vrijednost u iznosu od 70.827,92 EUR-a.) Ponuda se ne odnosi na zemljište s obzirom da Hoteli Novi d.d. u stečaju Novi Vinodolski nisu upisani u zemljišne knjige kao vlasnici pa isto nije uračunato u cijenu.

Odboru vjerovnika će se predložiti da se ponovno provede postupak prikupljanja ponuda pred javnim bilježnikom radi prodaje četvrtog paviljona po procijenjenoj vrijednosti s početka stečaja, kunsjoj protuvrijednost od 70.827,92 EUR-a (535.000,00 kuna).

Naplata novčanih tražbina

Radi naplate novčanog potraživanja s osnove zakupnine za 2013. godinu od LIŠANJ TURIST d.o.o. predana je na naplatu zadužnica u iznosu od 714.332,60 kuna. Započet je i sudski postupak radi naplate duga od direktora Velimira Piškulića. Pripremno ročište je održano 23. veljače a glavna rasprava zakazana za 16. svibnja 2017.

Radi naplate tražbine GOTIS d.o.o. u postupku predstečajne nagodbe, započet je u lipnju 2014 ovršni postupak pred Općinskim sudom u Crikvenici radi naplate tražbine u iznosu od 54.411,00 kuna. Obzirom da GOTIS d.o.o. ne izmiruje svoje obveze i ima blokiran račun za očekivati je otvaranje stečajnog postupka. Društvo ne raspolaže imovinom. Ovi postupci su završeni nakon što je Gotis d.o.o. predao posjed prostora kavane Plaža.

Radi naplate tražbine od NOVI RESORT d.o.o. predana je prijava tražbine u stečajnom postupku na iznos od 146.764,14 kuna. Stečaj je zaključen zbog nedostatka stečajne mase.

Uprava prednika stečajnog dužnika započela je naplatu u ovršnim postupcima protiv:

Konobe Lucija vl. Emilije Butković. Predmet se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci pod brojem P-3772/11 za naplatu iznosa od 602.316,13. Po prekidu radi otvaranja stečaja postupak je preuzet. U tijeku stečaja izvršena je uplata iznosa od 50.000,00 kuna. Dužnik je u podnesku naveo da je izvršio znatna ulaganja u zakupljene prostore u ukupnom iznosu od 621.709,15 kuna, zbog čega je kasnije ustao i protutužbom. Predmet se pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodi pod brojem P-2633/2012. U predmetu P-3772/11 je na prvom stupnju presuđeno u korist stečajnog dužnika na što je uložena žalba. Nalazom vještaka graditeljske struke izvršena je procjena ulaganja u uređenje zakupljenih prostora, što bi prema mišljenju opunomoćenog odvjetnika, u obimu utvrđenom od strane vještaka trebalo i priznati.

Novi Fortis d.o.o. s osnove zakupa dugovao je 325.250,00 kuna. Predmet se vodio kod Trgovačkog suda u Rijeci pod brojem P-2254/11. Utužen je bio iznos od 345.250,00. U tijeku stečaja je uplaćeno 20.000,00. Po prekidu radi otvaranja stečaja postupak je preuzet. Zaključena je sudska nagodba na polovinu iznosa, i isti naplaćen u dogovorenom roku.

III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

Obzirom da je zaključen ugovor za prodaju unovčivih objekata u Kampu Povile, onih izvan granica pomorskog dobra, jedina nekretnina koja je preostala za unovčenje je paviljon u Povilama. Odboru vjerovnika će se predložiti prodaja ponovno po procijenjenoj vrijednosti kao i zaključenje ugovora o zakupu sa dosadašnjim zakupcima.

U Rijeci, 18. travnja 2017.g.

HOTELI NOVI d.o.o.
u stečaju
NOVI VINODOLSKI

Stečajna upraviteljica:
Vesna Stančić

Vesna Stančić