



**U Varaždinu, 27.04.2021.godine**

**STEČAJNA MASA IZA EMPORION PLUS doo – u stečaju**  
**Zagreb (Grad Zagreb) Putine 4,**

**Alma Klepac**  
**stečajna upraviteljica**

**Izvještaj o stanju sudskih predmeta Ovr-971/2019 i Pu Ovr-910/2019**

**Poštovana**

Stečajni dužnik je pred TS Rijeka 2010.godine podnio prijedlog za ovrhu na nekretninama ovršenika HOTELI NOVI doo Novi Vinodolski, temeljem ovršne isprave, zadužnice broj Ov-6082/2009 izdane 18.12.2009.godine izdane na iznos od 13.020.197,98 kuna uvećano za zz kamatu koja teče od 19.12.2009.godine, slijedom čega je TS Rijeka dana 15.07.2010.godine donio Rješenje o ovrsi radi naplate navedenog iznosa glavnice i pripadajućih kamata kao i radi naplate troškova ovršnog postupka u iznosu od 121.411,66 kn uvećano za pripadajuću zz kamatu računajući od 15.07.2010.godine. Predmetno rješenje postalo je pravomoćno dana 02.08.2010.godine budući da ovršenik protiv istog nije podnio žalbu.

Nadalje, stečajni dužnik je pred TS Rijeka 2010.godine podnio i drugi prijedlog za ovrhu na nekretninama ovršenika HOTELI NOVI doo Novi Vinodolski, temeljem ovršnih isprava, ukupno 10 zadužnica izdanih 18.12.2009.godine, svaka na iznos od 1.000.000,00 kuna uvećano za zz kamatu koja teče od 18.02.2010.godine, slijedom čega je TS Rijeka dana 10.08.2010.godine donio Rješenje o ovrsi radi naplate ukupnog iznosa glavnice od 10.000.000,00 kuna i pripadajućih kamata kao i radi naplate troškova ovršnog postupka u iznosu od 114.190,00 kn uvećano za pripadajuću zz kamatu računajući od 10.08.2010.godine. Predmetno rješenje postalo je pravomoćno dana 23.12.2010.godine kada je VTS odbio žalbu ovršenika.

Oba ovršna prijedloga podnesena su radi provedbe ovrhe na nekretninama u vlasništvu ovršenika upisanim u z.k.ul. 5482, 3078, 5345, 5752 i 5444 k.o. Novi te su navedenim redoslijedom i zabilježeni u zemljišnim knjigama.

Oba ovršna predmeta po pravomoćnosti su proslijeđena na postupanje Općinskom sudu u Crikvenici povodom kojih se pred istim vode ukupno 3 ovršna postupak i to Ovr-971/2019 na nekretninama upisanim u z.k.ul. 5752 i 5444 k.o. Novi te Pu Ovr – 910/2019 na nekretninama upisanim u z.k.ul. 5482, 3078, 5345, dok se treći ovršni postupak vodi pod poslovnim brojem PU Ovr-5553/2019 i isti je u prekidu a odnosi se na ovrhu Ovr-1091/2010 na svim nekretninama ovršenika.

Razlog zašto se povodom jednog ovršnog prijedloga stečajnog dužnika vode dva ovršna postupka pred istim provedbenim sudom je to što je pred OS Crikvenica već postojao ovršni postupak koji sada nosi poslovni broj Ovr-971/2019 koji se vodio samo na nekretninama ovršenika upisanim u

z.k.ul. 5752 i 5444 k.o. Novi i to povodom prijedloga drugih ovrhovoditelja, društva Strabag doo Zagreb (sada KF Partners doo) a temelju rješenja TS u Rijeci br. Ovr- 525/2010 od 06. travnja 2010, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 1.345.519,90 kuna te radi naplate potraživanja društva PODRAVKA d.d. Koprivnica (ranije Danica mesna industrija d.d. Koprivnica) u ovršnom predmetu br. Ovr-928/10 glavnice od 500.000,00 kn. Slijedom navedenog, za navedena dva z.k. uloška provedeno je spajanje predmeta stečajnog dužnika na postojeći predmet radi jedinstvenog vođenja ovršnog postupka u skladu s odredbom čl. 80. Ovršnog zakona.

Drugi predmet, Pu Ovr-910/2019 vodi se samo po Rješenju o ovrsi Ovr-1090/2010 i to na preostala tri z.k. uloška 5482, 3078, 5345, k.o. Novi povodom kojeg je ovrhovoditelj isključivo stečajni dužnik Stečajna masa iza Emporion plus doo – u stečaju.

U nastavku dajem kratak izvještaj po svakom od navedenih aktivnih ovršnih postupaka u kojima je stranka stečajni dužnik.

### ***1. OPĆINSKI SUD U CRIKVENICI, posl. br. Ovr-971/2019***

#### **Ovrhovoditelji:**

- 1. K.F. PARTNERS d.o.o. Zagreb**
- 2. PODRAVKA prehrambena industrija, d.d. Koprivnica, OIB:18928523252, Koprivnica, Ante Starčevića 32, (kao pravni sljednik DANICA mesna industrija d.o.o., OIB:71246956955, Đelekovečka cesta 21, Koprivnica),**
- 3. Stečajna masa iza EMPORION PLUS d.o.o. - u stečaju Zagreb (Grad Zagreb), Zemljakova 13 OIB: 63885706299**

**OVRŠENIK: HOTELI NOVI d.o.o., Novi Vinodolski, Hrastić 15 (ranije: Novi Vinodolski, Ulica Kralja Tomislava 4,) OIB: 22170158094,**

***Vps: 1.345.519,90 kuna + 500.000,00 kn + 13.020.197,98 kuna***

Stečajni dužnik je, nakon što je angažiran novi odvjetnički tim 2020.godine došao do saznanja da je pred OS Crikvenica, pod poslovnim brojem Ovr-971/2019 već u tijeku ovršni postupak na dvije nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišno-knjižni odjel Novi Vinodolski i to:

- čkbr. 5847/692, u naravi pašnjak površine 16 jutra, 1321 čhv ili 96825 m2, upisana u zk.ul.br. 5444, k.o. Novi,

- 5847/422, u naravi dva paviljona, gospodarska zgrada i dvorište, površine 2 jutra, 125čhv ili 11959 m2, upisana u zk.ul.br.5752, k.o. Novi.

Štoviše, u tom postupku je dana 20.08.2020. održana I. javna dražba na kojoj stečajni dužnik nije sudjelovao ni bio obaviješten obzirom da su se svi pozivi i rješenja suda vraćali s naznakom „obaviješten – nije podigao“ budući da stečajni upravitelj nije primao poštu na adresi sjedišta stečajnog dužnika. Povodom provedene prodaje na kojoj su predmetne nekretnine prodane založnom vjerovniku B2 portfolio doo ali je rješenje povodom žalbe ovršenika ukinuto budući da

sud nije vještački nalaz procjene vrijednosti nekretnina dostavio ovršeniku na očitovanje već je samo odredio prodaju čime je počinio apsolutno bitnu povredu odredbama ovršnog postupka.

U ponovnom postupku koji se vodi pod istim poslovnim brojem nakon ukidne odluke ŽS Slavonski Brod sud je pripojio ovršni predmet stečajnog dužnika na spis u kojem su ovrhovoditelji tada bili Strabag doo i Podravka doo radi jedinstvenog raspravljanja te je održao dva ročišta radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina i saslušanja sudskog vještaka Ivana Vučemila koji je predmetne nekretnine navedena dva z.k. uloška procijenio ukupnom vrijednošću od 86.260.000,00 kuna te je u međuvremenu, dana 23.04.2021.godine provedeno i mjerničko vještačenje i vanjski očevid po sudu jer se hotelska zgrada sa paviljonima u kojima su smještene sobe hotela sa pripadajućim sadržajima (recepција, komunikacijski hodnici, ugostiteljski objekti) koji svi zajedno čine jedinstvenu cjelinu protežu na dva z.k. uloška od kojih se na jednom ovrha provodi u ovom predmetu, a na drugom u predmetu Pu Ovr-910/2019 u kojem je ovrhovoditelj samo stečajni dužnik. Stoga, sud se vanjskim uredovanjem želio uvjeriti u to da se oba predmeta moraju spojiti, provesti jedinstveno vještačenje vrijednosti ali s iskazom vrijednosti svakog z.k. uloška a kako bi proveo i jedinstvenu prodaju budući da je notorno da se u svojoj ukupnosti (svih 5 z.k. uložaka) radi o resortu koji predstavlja jednu gospodarsku cjelinu.

U daljnjem tijeku postupka očekuje se vještački nalaz mjerničkog vještaka nakon čega će i građevinski vještak dopuniti svoj građevinski nalaz i odrediti će se ročište radi prodaje predmetnih nekretnina i to bilo u svakom postupku odvojeno bilo skupno za sve nekretnina u oba postupka.

Temeljem navedenog, kao punomoćnik stečajnog dužnika mogu predvidjeti da, što se tiče suda ne predstoje druge ovršne radnje osim donošenja zaključka o prodaji i provođenja usmene javne dražbe.

## **2. OPĆINSKI SUD U CRIKVENICI, posl. br. Pu Ovr-910/2019**

### **Ovrhovoditelj:**

**Stečajna masa iza EMPORION PLUS d.o.o. - u stečaju  
Zagreb (Grad Zagreb), Zemljakova 13  
OIB: 63885706299**

**OVRŠENIK:           HOTELI NOVI d.o.o., Novi Vinodolski, Hrastić 15  
(raniје: Novi Vinodolski, Ulica Kralja Tomislava 4,)  
OIB: 22170158094,**

***RADI: ovrhe na nekretninama  
VPS: 13.020.197,98 kuna***

Stečajni dužnik je, nakon što je angažiran novi odvjetnički tim 2020.godine došao do saznanja da je pred OS Crikvenica, pod poslovnim brojem Pu Ovr-910/2019 već u tijeku ovršni postupak na tri nekretnine u vlasništvu ovršenika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišno-knjižni odjel Novi Vinodolski i to:

-čkb. 5847/227, u naravi restoran, recepcija, dvorište, 7 ugostiteljsko-turističkih objekata, gospodarska zgrada i pašnjak ukupne površine 6 jutara i 94 čhv odnosno 34866 m<sup>2</sup>, od čega restoran površine 1221 čhv odnosno 4392 m<sup>2</sup>, recepcija površine 89 čhv, odnosno 320 m<sup>2</sup>, dvorište površine 139 čhv, odnosno 500 m<sup>2</sup>, ugostiteljsko-turistički objekt površine 594 čhv odnosno 2136

m2, ugostiteljsko-turistički objekt površine 40 čhv odnosno 144 m2, ugostiteljsko-turistički objekt površine 83 čhv odnosno 299 m2, ugostiteljsko-turistički objekt površine 80 čhv odnosno 288 m2, ugostiteljsko-turistički objekt površine 110 čhv odnosno 396 m2, ugostiteljsko-turistički objekt površine 110 čhv odnosno 396 m2, ugostiteljsko-turistički objekt površine 83 čhv odnosno 299 m2, gospodarska zgrada površine 33 čhv, odnosno 119 m2, pašnjak 4 jutra i 288 čhv odnosno 24054 m2, odnosno ukupno 6 jutara i 94 čhv odnosno 34866 m2, upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, zemljišno knjižni odjel Novi Vinodolski, **u zk.ul.br. 5345, k.o. Novi,**

-čkbr. 5847/38 u naravi auto kamp površine 6 jutra i 820 čhv, odnosno 37477 m2, čkbr. 5847/443, u naravi pašnjak Zagori površine 1 jutro i 334 čhv, odnosno 6956 m2, čkbr. 5847/695, u naravi put površine 295 čhv, odnosno 1061 m2, čkbr. 5847/873 u naravi pašnjak Zagori u Zagori površine 663 čhv, odnosno 2385 m2, čkbr. 5847/891, u naravi Bribirska obala ukupne površine 11750 m2 od čega autocamp površine 11307 m2 i poslovna zgrada površine 443 m2, sveukupne površine 7 jutra, 2112 čhv odnosno 59629 m2, upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, zemljišno knjižni odjel Novi Vinodolski, **u zk.ul.br. 3078, k.o. Novi,**

-na posebnim suvlasničkim dijelovima nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, zemljišno knjižni odjel Novi Vinodolski, **u zk.ul.br. 5482, k.o. Novi,** i to čkbr. 5847/228, u naravi garaža, dječje igralište, 2 poslovne zgrade, dvorište, 3 zemljišta za sport i rekreaciju, 2 restorana, 3 nadstrešnice, 12 zgrada za iznajmljivanje tip B, 8 zgrada za iznajmljivanje tip C, 12 zgrada za iznajmljivanje tip A1 i 3 zgrade za iznajmljivanje tip A2 površine 18 jutra i 331 čhv, odnosno 104776 m2, od čega zgrada za iznajmljivanje tip B površine 117 čhv, odnosno 420 m2, zgrada za iznajmljivanje tip B površine 117 čhv, odnosno 419 m2, zgrada za iznajmljivanje tip B površine 117 čhv, odnosno 420 m2, zgrada za iznajmljivanje tip B površine 117 čhv, odnosno 421 m2, zgrada za iznajmljivanje tip B površine 117 čhv, odnosno 420 m2, zgrada za iznajmljivanje tip B površine 115 čhv, odnosno 414 m2, zgrada za iznajmljivanje tip B površine 117 čhv, odnosno 419 m2, zgrada za iznajmljivanje tip B površine 115 čhv, odnosno 416 m2, zgrada za iznajmljivanje tip B površine 117 čhv, odnosno 423 m2, zgrada za iznajmljivanje tip B površine 117 čhv, odnosno 423 m2, zgrada za iznajmljivanje tip C površine 117 čhv, odnosno 419 m2, zgrada za iznajmljivanje tip C površine 117 čhv, odnosno 419 m2, zgrada za iznajmljivanje tip C površine 117 čhv, odnosno 419 m2, zgrada za iznajmljivanje tip C površine 117 čhv, odnosno 419 m2, zgrada za iznajmljivanje tip C površine 116 čhv, odnosno 419 m2, zgrada za iznajmljivanje tip C površine 116 čhv, odnosno 419 m2, zgrada za iznajmljivanje tip C površine 116 čhv, odnosno 419 m2, zgrada za iznajmljivanje tip C površine 116 čhv, odnosno 419 m2, zgrada za iznajmljivanje tip A1 površine 53 čhv, odnosno 193 m2, zgrada za iznajmljivanje tip A1 površine 53 čhv, odnosno 193 m2, zgrada za iznajmljivanje tip A1 površine 53 čhv, odnosno 193 m2, zgrada za iznajmljivanje tip A1 površine 54 čhv, odnosno 193 m2, zgrada za iznajmljivanje tip A1 površine 54 čhv, odnosno 193 m2, zgrada za iznajmljivanje tip A1 površine 54 čhv, odnosno 194 m2, zgrada za iznajmljivanje tip A1 površine 54 čhv, odnosno 193 m2, zgrada za iznajmljivanje tip A1 površine 54 čhv, odnosno 193 m2, zgrada za iznajmljivanje tip A1 površine 54 čhv, odnosno 194 m2, zgrade za iznajmljivanje tip A2 površine 54 čhv, odnosno 193 m2, zgrade za iznajmljivanje tip A2 površine 54 čhv, odnosno 194 m2, zgrade za iznajmljivanje tip A2 površine 54 čhv, odnosno 193 m2, garaža površine 1453 čhv, odnosno 5226 m2, dječje igralište površine 707 čhv, odnosno 2543 m2, poslovna zgrada površine 338 čhv, odnosno 1216 m2, poslovna zgrada površine 7 čhv, odnosno 25 m2, dvorište površine 14 jutra i 224 čhv, odnosno 81371 m2, zemljišta za sport i rekreaciju površine 94 čhv, odnosno 338 m2, zgrada za iznajmljivanje tip B površine 117 čhv, odnosno 419 m2, zgrada za iznajmljivanje tip B površine 117 čhv, odnosno 420 m2, zemljišta za sport i rekreaciju površine

122 čhv, odnosno 439 m<sup>2</sup>, restoran 49 čhv, odnosno 176 m<sup>2</sup>, restoran površine 27 čhv, odnosno 97 m<sup>2</sup>, nadstrešnica 23 čhv, odnosno 83 m<sup>2</sup>, nadstrešnica 22 čhv, odnosno 79 m<sup>2</sup>, nadstrešnica 7 čhv, odnosno 25 m<sup>2</sup>, zemljišta za sport i rekreaciju površine 521 čhv, odnosno 1874 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 18 jutra i 331 čhv, odnosno 104776 m<sup>2</sup>, uključujući suvlasničke dijelove zemljišta te zajedničke dijelove i uređaje zgrade, te na tim suvlasničkim dijelovima uspostavljeno i s njima povezano vlasništvo posebnih dijelova nekretnine (etažno vlasništvo) što u naravi predstavljaju apartmane upisane u etažama (1-337 osim dvije etaže koje su u vlasništvu treće osobe).

U ovom predmetu sud je dana 24.11.2020.godine donio rješenje o nastavku ovog ovršnog postupka budući da je isti bio u prekidu zbog vođenja postupka predstečajne nagodbe nad ovršenikom međutim, po prijedlogu ovrhovoditelja, budući da postupak psn temeljem zakona ne utječe na razlučna prava koje stečajni dužnik ima, postupak ne nastavljen. Na rješenje o nastavku postupka ovršenik se žalio ali je ŽS u Varaždinu potvrdio rješenje o nastavku postupka radi čega je sud 26.02.2021.godine donio zaključak o provođenju građevinskog vještačenja po istom vještaku kao i u predmetu Ovr-971/2019 i pozvao stečajnog dužnika na platež predujma za vještačenje u iznosu od sto pedeset tisuća kuna, pod prijetnjom obustave postupka ako se isti ne plati. Budući da je u vrijeme pozivanja ovrhovoditelja na platež predujma stečajni upravitelj stečajnog dužnika bio u pritvoru to je punomoćnik ovrhovoditelja, u skladu s odredbama Zakona o odvjetništvu, sam platio predujam za provođenje predmetnog vještačenja kako bi zaštitio prava i interese stranke za koju nije mogao stupiti u kontakt s odgovornom osobom iz gore opisanog razloga. Štoviše, budući da nakon radnje utvrđenja vrijednosti nekretnina dolazi do radnje prodaje predmetnih nekretnina to će stečajnom dužniku, odnosno njegovom punomoćniku, u skladu s odredbom čl. \_\_\_ Ovršnog zakona predmetni plaćeni trošak vještačenja biti podmiren kao prioritetni iznos koji se prvo namiruje rješenjem o namirenju.

U trenutku sastavljanja ovog izvještaja očekuje se predaja vještačkog nalaza procjene vrijednosti nekretnina u sudski spis nakon čega će stranke dobiti rok od 8 dana radi očitovanja na isti te će sud odrediti ročište radi utvrđenja vrijednosti a nakon toga i donijeti zaključak o prodaji, osim ako se predmetni spis ne spoji na predmet Ovr-971/2019 pa će se sve nekretnina ovršenika prodati u jedinom ovršnom postupku.

**U slučaju potrebe za dodatnim informacijama stojim na raspolaganju i ostajem s poštovanjem**

**Željka Brlečić,**  
**odvjetnik**