

## OBRAZAC 20

### IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

21-07-2017

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

Neposredno - predano pošti:  
Obično-preporučeno: 20  
Pošta  
Primjeraka 1 (5 stv.)  
Pristojbe: kn, državnim biljezima  
Primalo:

#### I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 14. travnja 2011 do 21. srpnja 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, ovrhovoditelj 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. Zaprimljeno 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 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 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 ponuđena 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 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 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 ponuđenu 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 314.500,00 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 zalog 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.

*Odbor vjerovnika se nije sastao na prijedlog upućen 19.travnja 2017. zbog čega su ugovori o zakupu zaključeni na rok kraći od 6 mjeseci sa istim zakupcima kao i lani. 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 m2 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.*

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. Početkom svibnja 2017. smo pozvani da uplatimo predujam troškova za objavu oglasa u Narodnim novinama.

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 pavilion 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 paviliona po procijenjenoj vrijednosti s početka stečaja, kunsjoj protuvrijednost od 70.827,92 EUR-a (535.000,00 kuna). Za prodaju preostalih nekretnina je potrebno sačekati pravomoćni završetak sudskog postupka sa Republikom Hrvatskom.*

Ured državne uprave u PGŽ Služba za imovinsko pravne poslove Ispostava Crikvenica je započela postupak za nepotpuno izvlaštenje u svhu izgradnje kolektora odvodnje otpadnih voda sa crpnim stanicama i vodopskrbne 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.

### **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.

U Rijeci, 21. srpnja 2017.g.

Stečajna upraviteljica:  
Vesna Stančić



HOTELI NOVI d.d.  
u stečaju  
NOVI VINODOLSKI