

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**  
Poslovni broj: **St-997/16**  
Stečajni sudac: **Marija Levanić-Škerbić**  
Stečajni dužnik: **CONING d.d. u stečaju**  
**OIB: 49557976962**  
**Varaždin, Augusta Šenoe 4-6**

## **Izvešće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase**

*Broj 10 - Obrazac 18*

### **I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 28.02. do 28.05.2021. godine**

Poduzete radnje i tijek stečajnog postupka u ovom izvještajnom razdoblju, navode se u nastavku kako slijedi:

- ❖ Dana 14.10.2020. zaključena je 1. elektronička javna dražba za prodaju nekretnine Apartmansko naselje Kukljica na otoku Ugljanu, a koja prodaja se provodila pojedinačno za dijelove nekretnine upisane u pet zemljišno-knjižnih uložaka. Sud je dana 20.11.2020. donio rješenja o dosudi za nekretnine upisane u tri zemljišno-knjižna uložka (zl.ul. 1336, 1519 i 2528) kojim se iste dosuđuju kupcu Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb. Nakon što je rješenje o dosudi postalo pravomoćno i nakon što je kupac položio kupovninu, zaključkom od 09.03.2021. nekretnina upisana u zk.ul. 1336 predana je u posjed kupcu, dok je zaključkom od 21.04.2021. kupcu u posjed predana nekretnina upisana u zk.ul. 2528. Na rješenje o dosudi, za nekretninu upisanu u zk.ul. 1519, uložena je žalba, te se čeka odluka višeg suda.
- ❖ Dana 08.01.2021. zaključena je 2. elektronička dražba za prodaju dijelova nekretnine Apartmansko naselje Kukljica na otoku Ugljanu, upisanih u preostala dva zemljišno-knjižna uložka (zk.ul. 1179 i 1754) na kojoj nije zaprimljena ni jedna ponuda. Dana 06.04.2021. zaključena je 3. dražba. Za nekretninu upisanu u zk.ul. 1179 prvi razlučni vjerovnik HBOR dostavio je izjavu da kupuje nekretninu u visini utvrđene vrijednosti nekretnine u iznosu 18.350.410,00 kn i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom dužnika po osnovu kupoprodajne cijene. Za nekretninu upisanu u zk.ul. 1754 postignuta je cijena 3.655.087,50 kn. Adriatic Tourist Resorts d.o.o. dostavio je sudu 14.04.2021. zahtjev za korištenje prava prvokupa za obje nekretnine po gore navedenim cijenama. Očekuje se donošenje rješenja o dosudi u narednom razdoblju.
- ❖ Dana 08.01.2021. zaključena je 2. elektronička javna dražba za prodaju nekretnine Hotel Trakošćan. Na toj dražbi postignuta je cijena 29.055.000,00 kn koju je ponudilo društvo WE-KR d.o.o., OIB: 91604463925, Donja Višnjica 28, Lepoglava. Vjerovnik Adriatic Tourist Resorts d.o.o. dostavio je sudu zahtjev za korištenje prava prvokupa po postignutoj cijeni i zahtjev za oslobađanje od polaganja kupovnine, a na koji zahtjev

je društvo WE-KR d.o.o. izjavilo prigovor. Sud je 30.04.2021. donio rješenje o dosudi kojim se nekretnina Hotel Trakošćan dosuđuje kupcu Adriatic Tourist Resorts d.o.o. za iznos 29.055.000,00 kn. Rješenje o dosudi nije pravomoćno jer je na isto kupac uložio žalbu zbog iznosa za koji se kupac oslobađa od polaganja kupovnine, a koji je utvrđen rješenjem o dosudi.

- ❖ Sud je dana 17.02.2021. donio zaključak o prodaji nekretnine (zemljište i objekat na Ivanščici) elektroničkom javnom dražbom po utvrđenoj vrijednosti 1.161.000,00 kn. Po pozivu FINA-e uplaćen je predujam za troškove dražbe, nakon čega je FINA 30.03.2021. objavila poziv na sudjelovanje u 1. elektroničkoj dražbi koja je u tijeku i završava 23.06.2021. godine (nadmetanje od 09.06. do 23.06.2021.).
- ❖ Dana 30.03.2021. sud je donio rješenja o prodaji za nekretnine koje su na popisu nekretnina navedene kao „Nekretnine na adresi Sveti Juraj, ulica Kalic“ i „Kuglana Senj i okolne parcele“.
- ❖ Zbog vremenskih nepogoda došlo je do oštećenja na nekretnini Hotel Pagus koja su otklonjena (zamjena razbijenog stakla i popravak krovišta), a dio troška sanacije štete je nadoknađen po polici osiguranja od osiguravajućeg društva.
- ❖ Nakon otklanjanja svih prigovora i žalbi na prijedlog druge (II.) djelomične diobe, objavljen je 30.03.2021. konačni diobeni popis. Sukladno rješenju suda od 19.04.2021. kojim se daje suglasnost na konačni diobni popis, provedena je druga djelomična dioba kojom je razdijeljen iznos od 4.500.000,00 kn. Obavijest o provedenoj diobi dostavljena je sudu zajedno s listama isplaćenih i rezerviranih iznosa za djelomično namirenje tražbina vjerovnika II. višeg isplatnog reda.
- ❖ Kontinuirano se zaprimaju upiti potencijalnih kupaca za pojedine nekretnine te se istima omogućava razgledavanje, dostavljaju procjene vrijednosti i druge informacije.
- ❖ Izvršena je jedna konačna uplata po otkupu stana na kojem stečajni dužnik ima upisano založno pravo, te je nositelju stanarskog prava izdano brisovno očitovanje.
- ❖ Redovno se ispostavljaju računi za zakupe, a obveze po zakupima se relativno uredno podmiruju, te se po tom osnovu ostvaruje značajan novčani priljev na transakcijski račun stečajnog dužnika, kako je prikazano u nastavku.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

U nastavku se navode nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika koje nisu unovčene, njihova procijenjena tržišna vrijednost te status unovčenja:

**1. Hotel Pagus, u Pag** - izgrađen na zk čestici br. 8833/2, k.o. Pag, zk.ul. 6008, a koja je identična katastarskoj čestici br. 1448/1, k.o. Pag, upisane u posjedovni listi 3825, na adresi Pag, Šetalište Ante Starčevića 1 (Etaža 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10) - vrijednost procijenjena na **45.870.000 kn**

- zaključkom o prodaji utvrđena je početna vrijednost u iznos 49.000.000,00 kn, **2. elektronička javna dražba** za koju je Financijska agencija objavila poziv na sudjelovanje 19.05.2020. **odgođena** je temeljem zaključka suda od 29.05.2020. godine, a ista će biti nastavljena nakon sređivanja imovinsko-pravnih odnosa i provedbe parcelacije radi uknjižbe pomorskog dobra.

**2. Deset poslovnih prostora u Pavlinskoj 5, Varaždin, Poslovni centar „CONING“** (u zemljišnim knjigama vode se na adresi A. Šenoe 1), upisanih u k.o. Varaždin (u osnivanju), zk.ul. 12441, posebni dijelovi neodvojivo povezani sa suvlasništvom cijele nekretnine, u naravi zgrade u Augusta Šenoe 1, kč.br. 1456/2 i to: 2. ETAŽA, 4. ETAŽA, 6. ETAŽA, 7. ETAŽA, 11. ETAŽA, 14. ETAŽA, 16. ETAŽA, 46. ETAŽA, 49. ETAŽA I 64. ETAŽA – ukupno procijenjena vrijednost **1.324.600 kn** (napomena: za svaku etažu izrađena je zasebna procjena)

Zgrada je upisana na katastarskoj čestici 1465/2 Zgrada u Augusta Šenoe 1 površine 2294 m2 koja se sastoji od dvije zgrade u A. Šenoe površine 1.538 m2 i dvorišta u A. Šenoe 756 m2.

Na svim etažama upisan je fiducijarni prijenos vlasništva u korist Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d. Zagreb, Slovenska ulica 24, OIB 52848403362 (prije: KVARNER VIENNA INSURANCE GROUP d.d. Rijeka, Osječka 46). Predložena je prodaja nekretnine.

### **3. Apartmansko naselje Zelena punta, Kukljica na otoku Ugljanu**

Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, zk. odjel Zadar, k.o. Kukljica: zk.ul. 1336, zk.ul. 1179, zk.ul. 1519, zk.ul. 1754, i zk.ul. 2528, sve na adresi u Kukljici, otok Ugljan - vrijednost procijenjena na **37.570.000,00 kn**.

Rješenje o prodaji donijeto je 04.02.2020., a ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnine održano je 29.05.2020. godine. Zaključkom o prodaji od 17.06.2020. određena je prodaja nekretnine pojedinačno po zk ulošku, prema utvrđenoj vrijednosti u ukupnom iznosu 37.570.004,00 kn.

Dana 14.10.2020. zaključena je 1. elektronička dražba. Sud je 20.11.2020. donio rješenja o dosudi za nekretnine upisane u tri zemljišno-knjižna uloška (zk.ul. 1336, 1519 i 2528) kojim se iste dosuđuju kupcu Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb, Jurišićeva 2A, OIB: 00594096464. Rješenja o dosudi pravomoćna su za zk.ul. 1336 i 2528, dok se za zk.ul. 1519 čeka na odluku višeg suda zbog izjavljene žalbe.

Dana 08.01.2021. zaključena je 2. elektronička dražba za prodaju dijelova nekretnine Apartmansko naselje Kukljica upisanih u preostala dva zemljišno-knjižna uloška (zk.ul. 1179 i 1754) na kojoj nije zaprimljena ni jedna ponuda.

Dana 06.04.2021. zaključena je 3. dražba. Za nekretninu upisanu u zk.ul. 1179 prvi razlučni vjerovnik HBOR dostavio je izjavu da kupuje nekretninu u visini utvrđene vrijednosti nekretnine u iznosu 18.350.410,00 kn i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu sa protutražbinom dužnika po osnovu kupoprodajne cijene. Za nekretninu upisanu u zk.ul. 1754 postignuta je cijena 3.655.087,50 kn. Adriatic Tourist Resorts d.o.o. dostavio je sudu 14.04.2021. zahtjev za korištenje prava prvokupa za obje nekretnine po navedenim cijenama. Očekuje se donošenje rješenja o dosudi u narednom razdoblju.

#### **Pregled statusa unovčenja Apartmanskog naselja Zelena punta Kukljica:**

| <b>z.k.ul.</b> | <b>Utvrđena vrijednost</b> | <b>Postignuta cijena prema rješenju o dosudi od 20.11.2020. nakon 1. elektr. dražbe</b> | <b>Postignuta cijena na 3. elektroničkoj dražbi koja je završila 06.04.2021.</b> |
|----------------|----------------------------|---|--|
| 1179           | 18.350.410,00              |   | 18.350.410,00  |
| 1336           | 3.842.664,00               | 2.881.998,00  |  |
| 1519           | 883.820,00                 | 1.296.865,00  |  |
| 1754           | 14.460.350,00              |   | 3.655.087,50   |
| 2528           | 32.760,00                  | 337.070,00  |  |
|                | <b>37.570.004,00</b>       | <b>4.515.933,00</b>   | <b>22.005.497,50</b>   |

**4. Nekretnine na adresi Sveti Juraj, ulica Kalić** (zk.ul. 1575, zk.ul. 2194 i zk.ul. 2268 – k.o. Sveti Juraj) - procijenjena vrijednost **9.792.700,00 kn**

Dana 30.03.2021. sud je donio Rješenje o prodaji.

**5. Hotel Trakošćan i okolna zemljišta** (zk.ul. 13, 1010, 634, 912 i 931, k.o. Trakošćan) – procijenjena vrijednost **55.270.000,00 kn**.

Rješenje o prodaji doneseno je 04.02.2020., a ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnine održano je 29.05.2020. godine. Zaključkom o prodaji od 17.06.2020. određena je prodaja nekretnine, skupno svi zk ulošci, prema utvrđenoj vrijednosti u visini procijenjene vrijednosti.

Dana 14.10.2020. zaključena je 1. dražba na kojoj nije zaprimljena ni jedna valjana ponuda.

Dana 08.01.2021. zaključena je 2. elektronička javna dražba na kojoj je postignuta cijena 29.055.000,00 kn koju je ponudilo društvo WE-KR d.o.o., OIB:91604463925, Donja Višnjica 28, Lepoglava. Vjerovnik Adriatic Tourist Resorts d.o.o. dostavio je sudu zahtjev za korištenje prava prvokupa po postignutoj cijeni i zahtjev za oslobađanje od polaganja kupovnine, a na koji zahtjev je društvo WE-KR d.o.o. izjavilo prigovor.

Sud je 30.04.2021. donio rješenje o dosudi kojim se nekretnina Hotel Trakošćan dosuđuje kupcu Adriatic Tourist Resorts d.o.o. za iznos 29.055.000,00 kn. Rješenje o dosudi nije pravomoćno jer je na isto kupac uložio žalbu zbog iznosa za koji se kupac oslobađa od polaganja kupovnine, a koji je utvrđen rješenjem o dosudi.

**6. Zemljište i objekat na Ivanščici u Prigorcu** (zk.ul. 7809, kčbr 15271 i kčbr 15270/2, k.o. Ivanec) – procijenjena vrijednost 1.161.000,00 kn. Sud je 04.02.2020. donio rješenje o prodaji, a dana 17.02.2021. i zaključak o prodaji nekretnine elektroničkom javnom dražbom po utvrđenoj vrijednosti **1.161.000,00 kn**.

Po pozivu FINA-e uplaćen je predujam za troškove dražbe, nakon čega je FINA 30.03.2021. objavila poziv na sudjelovanje u 1. elektroničkoj dražbi koja je u tijeku i završava 23.06.2021. godine (nadmetanje od 09.06. do 23.06.2021.).

Nekretnina je opterećena razlučnim pravom u korist razlučnog vjerovnika Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d. Zagreb, Slovenska ulica 24 (fiducijarno vlasništvo).

**7. Zemljište u Lukovu** (k.o. Sveti Juraj, kčbr. 5466, zk.ul. 2148) – procijenjena vrijednost **21.200,00 kn**

**8. Zemljište Biškupec** - ukupno procijenjena vrijednost u vlasništvu CONING – **1.333.000,00 kn**:

zk.ul. 1261, kčbr 1349, k.o. Biškupec – procijenjena vrijednost 293.000,00 kn od čega  $\frac{1}{2}$  u vlasništvu CONING **146.500,00 kn** ( $\frac{1}{2}$  je u vlasništvu Zagorje-tehnobeton d.d.)

zk.ul.554, kčbr 1346, k.o. Biškupec – procijenjena vrijednost 538.000,00 kn, od čega  $\frac{1}{2}$  u vlasništvu CONING **269.000,00 kn** ( $\frac{1}{2}$  je u vlasništvu Zagorje-tehnobeton d.d.)

zk.ul.1243, kčbr 1347, k.o.o Biškupec – procijenjena vrijednost 977.000,00, od čega  $\frac{1}{2}$  u vlasništvu CONING **488.500,00** ( $\frac{1}{2}$  je u vlasništvu Zagorje-tehnobeton d.d.)

zk.ul. 509, kčbr 1348, k.o. Biškupec – procijenjena vrijednost 858.000,00 kn od čega  $\frac{1}{2}$  u vlasništvu CONING **429.000,00 kn** ( $\frac{1}{2}$  je u vlasništvu Zagorje-tehnobeton d.d.)

**9. Kuglana Senj** i okolne parcele u Senju, Ulica Kolan - ukupno procijenjena vrijednost **2.026.100,00 kn**:

- kčbr 32/2 i 33/2, k.o. Senj, upisana u zk.ul. 1725 – procijenjena vrijednost 76.100,00 kn

- zk.ul. 2116, kčbr 31, 32/1 i 33/1, k.o. Senj) – procijenjena vrijednost 1.950,000 kn

Rješenje o prodaji doneseno je 30.03.2021. godine.

**10. Zemljišta i objekti u Stinici** (zk.ul. 549, 1056, 1215, 1288 i 1289, k.o. Stinica) – procijenjena vrijednost **9.100.000,00 kn**. Procjena vrijednosti po zk.ulošcima:

| z.k.ul. | Iznos procjene (kn) |
|---------|---------------------|
| 549     | 239.906,13          |
| 1056    | 17.508,99           |
| 1215    | 7.870.365,00        |
| 1288    | 358.814,01          |
| 1289    | 615.300,98          |

**9.101.895,11**

**11. Planinarski dom u Oltarima** (zk.ul. 2414, kčbr 5059, k.o. Sveti Juraj) – procijenjena vrijednost **530.000,00 kn**

**12. Bivši hotel Velebit u Senju** (zk.ul. 586, zk.ul. 285, k.o. Senj) – procijenjena vrijednost **1.900.000,00 kn**

**13. Stan u Karlovcu** (zk.ul. 6917, kčbr 1837/3, k.o. Karlovac II, Etaža 105) – procijenjena vrijednost **58.000,00 € ili 432.000,00 kn**.

#### **Unovčenje predmeta stečajne mase**

U ovom tromjesečnom razdoblju nije okončana procedura unovčenja Hotela Trakošćan i dijelova nekretnine Apartmansko naselje Kukljica, te se iste još vode kao neunovčene.

#### **PROVEDENE DIOBE**

Provedena je **prva (I.) djelomična dioba** stečajne mase kojom su namireni vjerovnici I. višeg isplatnog reda u 100%-tnom iznosu namirenja - ukupno **2.477.421,01 kn**.

U ovom tromjesečju provedena je **druga (II.) djelomična dioba** sukladno Rješenju naslovnog suda poslovnj broj 7 St-997/2016-447 od 19.04.2021. u kojoj je razdijeljen iznos od **4.500.000,00 kn** na način da je na račune vjerovnika II. isplatnog reda čije su tražbine utvrđene isplaćeno 3.694.329,44 kn dok je iznos od 805.670,56 kn prenesen na poseban račun i rezerviran do ostvarenja uvjeta za isplatu (osporene tražbine za koje se vode parnice i tražbine stečajnih i razlučnih vjerovnika koji su dostavili izjavu o iznosu za koji neće biti odvojeno namireni). Postotak namirenja tražbina II. višeg isplatnog reda koje su uzimaju pri drugoj djelomičnoj diobi iznosi **6,73%** (u izračunu primijenjen 6,726796%)

#### **Novčana sredstva na računu**

Na dan 28.05.2021. godine stanje novčanih sredstava na glavnom računu iznosi **2.911.469,69 kn**, a priljevi i odljevi po računu u izvještajnom razdoblju prikazani su u nastavku.

**Priljevi i odljevi u razdoblju od 01.03.2021. do 28.05.2021.**

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| <b>Početno stanje 28.02.2021.</b> | <b>7.113.400,62</b> |
|-----------------------------------|---------------------|

| <b>Priljevi (uplate)</b>   | <b>Iznos priljeva</b> |
|--|-----------------------|
| Naplaćene zakupnine poslovnih prostora i opreme                            | 365.295,93            |
| Naplata održavanja i administrativnih usluga za TPN Graberje d.o.o.        | 71.340,00             |
| Uplate po osnovi otkupa stanova  | 13.898,50             |
| Naplata ostalih potraživanja nastalih prije stečaja                        | 500,00                |
| Naplata troškova parničnih postupaka                                       | 4.069,95              |
| Naknada štete za razbijena stakla Hotel Pagus po polici Croatia osiguranja | 4.671,18              |
| PDV u primicima  | 109.158,98            |
| Pozitivna kamata   | 16,38                 |
| <b>Ukupno priljevi</b>   | <b>568.950,92</b>     |

| <b>Odljevi (isplate)</b>   | <b>Iznos odljeva</b> |
|--|----------------------|
| Isplata 2. djelomična dioba  | 3.694.329,44         |
| Prijenos na račun posebne namjene za rezervaciju 2. djelomične diobe   | 805.670,56           |
| Plaćanje PDV-a u stečaju   | 101.025,46           |
| Neto isplaćene plaće i naknade po ugovorima o djelu  | 47.424,00            |
| Doprinosi i porezi na plaću i ugovore o djelu u stečaju  | 26.665,29            |
| Mjesečni najam servera IPC   | 3.600,00             |
| Vođenje financija, kataloga nekretnina, administrativne usluge, priprema, analiza i pohrana dokumentacije i dr.) | 22.400,00            |
| Plaćene sudske pristojbe, biljezi, poštarine i sl.   | 3.618,13             |
| Komunalna naknada za posl. prostore  | 7.459,15             |
| Knjigovodstvene usluge   | 7.500,00             |
| Troškovi režija (struja, voda, smeće) i interneta  | 14.230,96            |
| Pričuva posl.prostori  | 9.426,00             |
| Naknade (banka, FINA, JB)  | 1.985,61             |
| Popravak krova i zamjena stakla na Hotelu Pagus  | 10.704,19            |
| Materijalni troškovi   | 4.733,58             |
| Predujam za dražbu FINA  | 3.500,00             |
| PDV u odljevima  | 6.609,48             |
| <b>Ukupno odljevi</b>  | <b>4.770.881,85</b>  |

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Stanje novčanih sredstava na dan 28.05.2021.</b> | <b>2.911.469,69</b> |
|---|---------------------|

Priljevi i odljevi na koje je obračunat PDV iskazani u neto iznosu (bez PDV-a)

Otvoren je račun posebne namjene broj HR3823900011500211663 na koji su sa redovnog računa broj HR7723900011101045388 preneseni rezervirani iznosi kod druge djelomične diobe. Stanje na računu rezervacija iznosi 805.670,56 kn.

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Stanje novčanih sredstava na računu posebne namjene (rezervacija 2. djelomična dioba)</b> | <b>805.670,56</b>   |
| <b>Ukupno novčana sredstva na računima 28.05.2021.</b>                                       | <b>3.717.140,25</b> |

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

Stečajna upraviteljica će u narednom razdoblju:

- za nekretnine za koje nema pravnih ili drugih zapreka za prodaju, predložiti unovčenje u skladu sa odredbama Stečajnog zakona
- omogućiti zainteresiranim kupcima razgledavanje nekretnina, pratiti tijek dražbi koje su u tijeku, te u slučaju prodaje poduzimati radnje u okviru svojih nadležnosti (dostava obračuna troškova, predaja u posjed i dr.)

U Čakovcu, 28.05.2021. godine

Stečajna upraviteljica  
Lidija Lesar

Prilog: *Izvještaj o stanju sudskih spisa i poduzetim radnjama*