

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 05.02.2019. DO 04.05.2019.

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.

U ovom razdoblju, novimenovana stečajna upraviteljica poduzela je slijedeće radnje:

- praćenje i sudjelovanje u sudskim postupcima
- podnošenje propisanih poreznih prijava i izvješća

Pribavljen je novi očevidnik o redoslijedu 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).

Preostale radnje 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.

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) brojnih sudskih postupaka u kojima je stečajni dužnik stranka i sudjelovala u postupcima vezanim za iseljenja te je u ovom tromjesečnom razdoblju:

- primila 1 tužbu radi odgovora, kojom Ivan Bilinovac traži nadomještanje ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom (Ps-208/18 OGS ZG)
- primila je 18 rješenja o nastavku i/ili zastoju ovršnih postupaka radi iseljenja i u parnicama, od kojih 1 rješenje o obustavi ovrhe (Franjo Krivec), 6 zaključaka u ovršnim postupcima i 1 podnesak protustranke
- 1 žalbu (Franjo Krivec)
- podnijela 8 podneska
- sudjelovala na 6 ročišta ((06.02.19 Ilija Tolić, 04.03.19 Špiljak Marijan, Tomislav Štefanec, Ivan Bilinovac, 15.03.19 Ante Kelava, 20.03.19. Ivica Lako,)

Zakazano je 4 daljnjih ročišta u predmetima radi iseljenja (07.05.19. Bože Vukšić, 14.05.19. Željko Grgić, 16.09.18. Špiljak Marijan, 19.9.19 Ivan Kelava) 1 rok (Ivica Lako, 20.05.19.)

-Ps-208/18 OGS ZG Ivan Bilinovac traži nadomještanje ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom. Održano je ročište te je podnesen odgovor na tužbu kojom se ističe da se protiv njega dugi niz godina vodi ovršni postupak radi iseljenja te da ne postoji nikakva zakonska niti ugovorna obveza na sklapanje takvog ugovora.

Napominje se i da je prema nekim neformalnim izvorima, Ivan Bilinovac ranije već napustio zgradu Hotela Voltino i odselio u Jelkovec, unatoč čemu podnosi ovu tužbu.

U nekim od sudskih postupaka naloženo je dužniku očitovanje o procesnom stavu (u parnicama velike vrijednosti) ili plaćanje predujmova 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.

U većini parnica radi iseljenja tuženici se ne odazivaju pozivima na ročište, prigovaraju identifikaciji sobe i sl.

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..

Uspjeh u većini postupaka radi iseljenja je slabo izgledan, jer u postupcima u kojima osobe imaju sudske presude kojima se nadomješta ugovor o najmu nije otkazano 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.

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 m ² 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 prodaje 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, kao vlasništvo Lidije Krizmanić, na temelju Ugovora o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo od 25.05.1992. između Končara-Financijska agencija i prednika vlasnice Kamenski Marije i Stjepana. Procijenjena vrijednost ovog stana (prema procjeni Erste nekretnine iz travnja 2013.godine iznosi 625.686,07 kn (84.308,37 EUR) (list 323 spisa)

Iz stanja utvrđenog primopredajom dužnosti, 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 detaljniji podaci u stanju sudskih postupaka.

Poslovni prostori su u posjedu 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, (niža cijena zbog ranijih ulaganja)

Sa Gavranović d.o.o. bio je sklopljen je Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora na 6 mjeseci, te isti podmiruje zakupninu.

Ugovor se ugovor o zakupu sa INES HERC jdoo produžuje se, do sjednice Skupštine vjerovnika ili Odbora vjerovnika te isti djelomično podmiruje zakupninu.

KICKBOXING klub ALFA TEAM ne prima poštu niti na adresi sjedišta niti na adresi zakupljenog poslovnog prostora te ne plaća zakupninu (osim jedne plaćene zakupnine u zadnjih više od 1 godine)..

Ukupno mjesečne zakupnine 15.125,00 (12.100 kn + PDV 25%).

Ugovore o zakupu nije moguće produljiti bez odobrenja vjerovnika.

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

Zakupnik InesHerc jdoo dostavio je 28.5.18 zamolbu za smanjenje zakupnine na 2.500-3.000 kn mjesečno s PDV-om, navodeći kako je visina zakupnine od 4500 kn mjesečno dogovorena prije 7 godina otkad se stanje objekta bitno progorsalo te je imao troškove, za koje je dostavio 11 računa iz razdoblja 2016-2018 u ukupnom iznosu od 22.465,87 kn. O toj zamolbi nije moguće odlučiti bez suglasnosti vjerovnika.

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	460.304,60 kn	Nenaplativo	Izvješće na ročištu od 30.10.2012.

kupaca: Beber d.o.o. Gavranović doo Mesnica Čehulić Super Hrvoje Matij Vrbane Zlamal doo	Naknadno otpisano. Sadašnja knjigov. vrijednost-nema		Otpisano i isknjiženo iz poslovnih knjiga prije primopredaje.
--	---	--	--

c.2

Potraživanja po osnovi zakupnina djelomično se naplaćuju, a radnje radi prisilne naplate nije moguće poduzeti zbog nedostatka sredstva za podmirenje javnobilježničke pristojbe, 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 04.05.19. je 0,00 kn.

Račun dužnika i dalje blokirao se 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 zzzk za rješenja o ovrsi koja su naknadno predana na provedbu u FINA-u), od čega je na prisilnu naplatu predan tek dio tih rješenja.

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 04.05.2019.

PRIHODI (NAPLAĆENI) – PRILJEVI na račun steč.dužnika i račun suda	285.655,24
Najamnine (stanari fiz.osobe)	1.405,12
Zakupnine (posl.prostori)	285.250,00
Kamate po viđenju po računu	0,12

UKUPNI ODLJEVI – PLAĆENI TROŠKOVI I OBVEZE STEČAJNE MASE	285.655,24
Vodoopskrba i odvodnja doo (naplata Ovr-270/15)	285.655,24

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

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

Najamnine (stanari fiz.osobe)	0,00
Zakupnine (posl.prostori)	19.000,00
UKUPNO	19.000,00

3. Neunovčeni predmeti stečajne mase i razlozi neunovčenja

Neunovčena stečajna masa sastoji se od:

- 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.

Potrebno je donijeti odluku o daljnjim uvjetima unovčenja nekretnine.

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

Ništa od ranijih i novonastalih troškova (najveći trošak su računi za vodu) i obveza stečajne mase u ovom razdoblju nije plaćeno, osim naplate rješenja o ovrsi Vodoopskrbe i odvodnje doo (Ovr-270/15) u visini cjelokupnog priljeva iz ovog razdoblja, zbog blokade računa a nastaju i daljnji ogromni troškovi zbog curenja vode.

Zbog toga ogromni predvidivi troškovi, kako je navedeno u ranijim izvješćima, i dalje nastaju.

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.

Stečajna upraviteljica ostaje pri prijedlozima iz izvješća od 05.02.2018. godine te se prijedlogu odluka iz podneska kojim je bilo predloženo sazivanje skupštine koja se održava 06.05.2019.

Radnje koje će stečajni upravitelj poduzeti u slijedećem razdoblju od 05.05.2019. do 05.08.2019.:

- podnošenje propisanih poreznih prijava i izvješća
- sudjelovanje na posebnoj sjednici skupštine 06.05.19. i daljne postupanje sukladno odlukama vjerovnika
- sudjelovanje na javnim dražbama po njihovom zakazivanju te ostale radnje radi prodaje nekretnine
- u slučaju deblokade računa, plaćanje propisanih obveza, plaćanje preostalih troškova i obveza prema vjerovnicima stečajne mase, te predvidivih troškova prema njihovom nastanku i dospijeću, sukladno raspoloživim sredstvima
- u slučaju postojanja dostatnih novčanih sredstava, poduzeti radnje radi hitne sanacije vodnog priključka i fasade i druge radnje predviđene ovim izvješćem
- poduzeti dostupne radnje radi naplate novčanih tražbina stečajnog dužnika (zakupnine)

- pratiti status postupaka u kojima sudjeluje stečajni dužnik te u njima sudjelovati sukladno odluci vjerovnika na predloženoj posebnoj sjednici skupštine kada ona bude održana i raspoloživim sredstvima za vođenje parnica
- ispitati i utvrditi prava i obveze stečajnog dužnika s obzirom na Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o najmu stanova (NN 68/2018) u pogledu osoba koje raspolažu presudama kojima se nadomješta ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom

Mjesto i datum

Stečajni upravitelj

Zagreb, 05.05.2019. god