

Admiral turizam d.o.o.u stečaju Zadar
OIB:12520025456
Ulica Antuna Barca 3D, Zadar
Zadar, 23. 01. 2017 g.

1st-401/16 2/6

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Prilježeno neposredno – preko pošte (obično-preporučeno)

24.01. 2017. god. u 1 primjeraka sa

3 Posl. br. spisa I St-401/16 rubrika.

Pismeno stiglo poštom otvoreno – s obojnim ometom.

Predano na poštu preporučeno dana

20. god.

Plaćena pristojba

Nedostaje pristojba

Prilježene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.)

Potpis djelatnika:

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

sutkinja A. Bajlo

U privitku Vam dostavljam Izvješće stečajnog upravitelja radi rsprave i odlučivanja na skupštini vjerovnika zakazanoj za 08. 02. 2017 g.

S poštovanjem.

ADMIRAL TURIZAM d.o.o.
u stečaju
ZADAR

Stečajni upravitelj:

Ante Poljak

1st-401/16

IZVIJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE S PRIJEDLOGOM DALJNJIH MJERA

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Posl.broj spisa I St-401/16

Dužnik: Admiral turizam d.o.o.u stečaju Zadar

OIB:12520025456,

Ulica Antuna Barca 3D, Zadar

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

24-01-2017

PRIMLJENO

I) Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 15 lipnja 201 do 08 veljače 2017 g.

Stečaj nad stečajnim dužnikom Admiral turizam d.o.o. u stečaju Zadar otvoren je dana 21. ožujka 2016.godine.

Dana 14 lipnja 2016 g. održano je ispitno ročište na kojem su utvrđene tražbine vjerovnika drugog višeg isplatnog reda u iznosu od **6.253.750,44** kn, od čega:

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| 1. Grad Zadar | 5.652,01 kn |
| 2. Savjetovanje Fidelist d.o.o. | 30.443,50 kn |
| 3. Heta Asset Resolution Ag | 6.217.654,903 kn |

Ukupna vrijednost materijalne imovine procijenjena po popisnom povjerenstvu iznosi 3.243.938,20 kn.

Osim utvrđene vrijednosti materijalne imovine dužnik Admiral Turizam d.o.o. u stečaju Zadar ima iskazani poslovni udjel u Društvu Orada d.o.o. Zadar, čija je vrijednost iskazana u iznosu 390.000,00 kn.

Cjelokupna imovina Društva sastoji se od nekretnina /zemljišta/ koje čini zasebnu cjelinu, kupljeno s ciljem da se na istom sagrade sportski rekreacijski objekti.

Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina k.č. br. 731, 732, 734. 741 k.o.

Korenica od dana 10 prosinca 2007 g. prodavatelj općina Plitvička jezera jamčio je kupcu da su nekretnine njegovo isključivo vlasništvo.

Društvo Admiral Turizam d.o.o. Zadar, kupilo je zemljište od općine Plitvička jezera za iznos od 294.780,00 kn, te je platilo porez na promet nekretnina u iznosu 14.739,00 kn. Dakle izravni troškovi stejcanja nekretnine od općine Plitvička jezera iznose 309.519,00 kn /u prilogu se dostavlja Ugovor i Aneks Ugovora/.

Osim navedenog zemljišta, za projekt su kupljena i druga zemljišta koja se nastavljaju ili čine cjelinu s navedenim zemljištem, radi realizacije projekta. Ulaganje u druga zemljišta i plaćeni porez na promet nekretnina kod prijenosa iznosi 2.394.723,74 kn.

Također, Društvo Admiral Turizam d.o.o. je financiralo izradu DPU, prema Odluci općine Plitvička jezera /Odluka u prilogu/, a u poslovnim knjigama se vode slijedeći troškovi vezano za projekte:

- Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o. Zagreb, temeljem Ugovora o izradi detaljnog plana uređenja sportsko-rekreacijskog centra Vrelo Koreničko, u iznosu 253.000,00 kn.
- Geodetski obrt Ivan Magdić - temeljem Ugovora od 18. 12. 2007 g. na iznos 130.600,00 kn, te Vejnović Milan na iznos 108.095,46 kn.

Ukupna vrijednost ulaganja u projekte iznosi 491.695,46 kn.

S obzirom da se radilo o projektu kao cjelini, ako Admiral Turizam d.o.o. izgubi zemljište koje je općina prodala, cijeli projekt je doveden u pitanje.

Osim navedenog Društvo Admiral Turizam d.o.o. je kupilo i Društvo Orada d.o.o. za 390.000,00 kn.

Dakle, kad se sve zbroji kupnja zemljišta, plaćeni porez na promet nekretnina, ulaganja u projekte, kupnja drugog Društva, dolazi se do ukupnog iznosa 3.585.938,20 kn.

Dana 17 ožujka 2016 g. RH podnijela je tužbu Trgovačkom sudu u Rijeci protiv:

1. Općina Plitvička jezera
2. Admiral Turizam d.o.o.
3. Hete Asset Resolution Ag, radi utvrđivanja prava vlasništva i nevaljanosti upisa hipoteke, te predaje u posjed, ističući kako stjecanje prava vlasništva nad predmetnim nekretninama u korist općine Plitvička jezera nije pravno valjana.

Dana 27 lipnja 2016 g. na podnjetu tužbu odgovor je dala Banka, dok Admiral Turizam nije.

U odgovoru Banka u bitnome ističe, kako je nad Admiral Turizmom otvoren stečajni postupak, pa predlaže donošenje Rješenja o prekidu postupka.

Dana 30 kolovoza 2016 g. Trgovački sud u Rijeci, utvrdio je prekid postupka, jer je nad Admiral Turizmom otvoren stečajni postupak, te je odložio zakazano ročište za 29 rujna 2016 g.

II Stanje stečajne mase

1. Stanje stečajne mase na dan otvaranja stečaja iznosi 3.248.595,72 kn.
2. Nije bilo unovčenja predmeta stečajne mase.

III Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

Donijeti Odluku da se pokrene parnica protiv općine Plitvička jezera radi naplate štete koju je nanijela Admiral Turizmu u iznosu cca 2.000.000,00 kn, jer je prodala zemljište čiji nije bila vlasnik, a Admiral Turizam ga je kao kupac stekao na temelju javnog natječaja i u dobroj vjeri od jedinice lokalne samouprave.

Stečajni upravitelj:
Ante Poljak



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U KARLOVCU

Broj: P-DO-3 /2016
Karlovac, 17. ožujak 2016.
SUŠ/SUŠ

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

21-03-2016

PRIMLJENO

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

51000 RIJEKA

Na broj:

TUŽITELJ: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, koju zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Karlovcu

TUŽENICI: 1. OPĆINA PLITVIČKA JEZERA, OIB: 85318862912, Korenica, Trg Sv. Jurja 6, koju zastupa zakonski zastupnik načelnik

2. ADMIRAL TURIZAM d.o.o.Zadar, OIB: 12520025456, Ulica Antuna Barca 3/d, Zadar

3. HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNACIONAL AG, OIB: 90730821413
Republika Austrija Klagenfurt, Alpen-Adrija Platz 1

radi: utvrđenja prava vlasništva
i nevaljanosti upisa hipoteke
te predaje u posjed

v.p.s. 510.000,00 kn

TUŽBA

s prijedlogom za zabilježbu spora

I. Tužiteljica se, sukladno odredbi čl. 186.a Zakona o parničnom postupku, obratila tuženicima sa zahtjevom za mirno rješenje spora od dana 24. studenog 2015. S obzirom da između stranaka nije postignuta nagodba, tužiteljica podnosi ovu tužbu.

Dokaz: - preslika zahtjeva za mirno rješenje spora od dana 24. studenog 2015.,
- preslika dokaza o izvršenoj dostavi

II. U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižnog odjela Korenica nekretnine označene kao k.č.br. 731, 732, 743, 741 k.o. Korenica upisane su kao vlasništvo Admiral turizam d.o.o.Zadar, Ulica Antuna Barca 3/d.

Dokaz: - izvadak iz zbirke pologa isprava br. ZP-404/10 k.o. Korenica.

III. Nekretnine iz točke II. ove tužbe na dan 1. siječnja 1997., odnosno na dan stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj, 91/96), bile su uknjižene kao društveno vlasništvo (organ upravljanja Općinska Skupština T. Korenica).

Rješenjem Općinskog suda u Korenici, broj ZP-337/06, od 25. rujna 2006., na prijedlog prvotuženika brisano je društveno vlasništvo i pravo korištenja a dopušteno je stjecanje prava vlasništva za korist Općine Plitvička Jezera, Korenica, Trg sv. Jurja 6. u cijelosti.

Takav način stjecanja prava vlasništva na predmetnim nekretninama za korist prvotuženika nije pravno valjan, s obzirom da je izvršen na temelju Uvjerenja o statusu nekretnina od 11. rujna 2006., prema Prostornom planu uređenja općine Plitvička Jezera koji je objavljen 13. srpnja 2006., koji je predmetne nekretnine stavio unutar područja planiranom za športsko rekreacijsku namjenu-golf igralište R1.

Naime, pretvorba društvenog vlasništva za nekretnine koje su se na dan stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine broj, 34/91) dana 24. srpnja 1991., kao i na dan stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama dana 16. listopada 1991., (Narodne novine broj, 52/90), nalazile izvan granica građevinskog područja i bile su poljoprivredno odnosno šumsko zemljište, izvršena je na način da su iste temeljem navedenih zakona dakle, ex lege postale vlasništvo Republike Hrvatske, bez obzira tko je bio upisan kao nositelj prava korištenja.

Dakle, u trenutku upisa uknjižbe prava vlasništva na spornim nekretninama za korist prvotuženika, tužiteljica Republika Hrvatska bila je izvanknjižna vlasnica predmetnih nekretnina koje je stekla temeljem gore navedenih zakona.

U svezi toga niti daljnje raspolaganje prvotuženika predmetnim nekretninama, odnosno prodaja nekretnina drugotuženiku na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 10. prosinca 2007., nije pravno valjana.

- Dokaz: - Rješenje Općinskog suda u Korenici, broj ZP-337/06, od 25. rujna 2006.,
- Povijest promjena na katastarskim česticama od 6. listopada 2011.,
- Uvjerenje Ureda državne uprave u Ličko-senjskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Korenica o statusu nekretnina ,broj klasa: 034-04/06-01/104, od 11. rujna 2006.
- Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 10. prosinca 2007.

IV. Nekretnine iz točke II. ove tužbe, po kulturi su označene kao poljoprivredno zemljište (pašnjak, oranica), i na dan 16. listopada 1990., i 23. srpnja 1991., godine, nalazile su se **izvan granica građevinskog područja** kako to proizlazi iz Uvjerenja o statusu nekretnina Ličko-senjske županije, Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo, Ispostava Korenica, broj klasa: 034-03/11-01/78 od 13. listopada 2011. Posebna namjena unutar granica građevinskog područja kao što je pod III. ove tužbe navedeno određena je tek prostornim planom iz 2006.

Osim toga sve predmetne nekretnine nalaze se u pregledniku poljoprivrednog zemljišta tzv. ARKOD, putem kojeg se vrši identifikacija i način korištenja poljoprivrednog zemljišta. Uvidom u ARKOD proizlazi da predmetne nekretnine nisu promijenile svoju poljoprivrednu namjenu, odnosno nisu privedene namjeni koja je za njih određena prostornim planom iz 2006., čime se dokazuje da su nedvojbeno i na dan 23. srpnja 1991., bile poljoprivredno zemljište.

Iako namjena zemljišta određena prostorno planskom dokumentacijom nije od utjecaja na stjecanje prava vlasništva, pa čak ako je određena i prije 23. srpnja 1991., (Odluka VSRH, Rev broj, 510/12).

Dokaz: - Uvjerenje o statusu nekretnina Ličko-senjske županije, Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo, Ispostava Korenica, broj klasa: 034-03/11-01/78 od 13. listopada 2011.,
- Uvid u ARKOD,
- Odluka VSRH, Rev broj, 510/12.

V. Kako dakle, uknjižba prava vlasništva na predmetnim nekretninama nije pravno valjana, kao ni prodaja predmetnih nekretnina, jer prvotuženik Općina Plitvička Jezera u vrijeme sklapanja pravnih poslova nije bio vlasnik predmetnih nekretnina, to niti drugotuženik nije valjano stekao vlasništvo na nekretninama.

Drugotuženik kao nevlasnik nije mogao zasnovati niti hipoteku u korist trećetuženika, na nekretninama koje su bile stvarno vlasništvo tužiteljice, što znači da je nevaljano stjecanje u korist trećetuženika.

Kako su nekretnine u vrijeme stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima bile uknjižene kao društveno vlasništvo, to znači da za te nekretnine temeljem odredbe članka 388. stavka 5., navedenog Zakona ne važi načelo povjerenja u zemljišne knjige, pa je potpuno irelevantna dobra vjera tuženika prilikom stjecanja nekretnine, odnosno stjecanja hipoteke, te istu nije potrebno niti utvrđivati.

Takvo pravno shvaćanje zauzeo je i Vrhovni sud Republike Hrvatske u svojoj odluci broj GZZ-70/05 od 14. travnja 2005.

VI. Temeljem navedenog, tužiteljica je povrijeđena u svom knjižnom pravu radi čije zaštite podnosi ovu tužbu i predlaže naslovnom sudu da nakon provedene rasprave donese slijedeću

P R E S U D U

1. Utvrđuje se da su nekretnine označene kao k.č. br. 731, 732, 743, 741 k.o. Korenica vlasništvo Republike Hrvatske temeljem zakona, slijedom čega se određuje brisanje prava vlasništva sa drugotuženika Admiral turizam d.o.o. Zadar uz istovremeni upis prava vlasništva tužiteljice Republike Hrvatske.

2. Utvrđuje se da je nevaljana uknjižba hipoteke u korist trećetuženika na nekretninama iz točke 1. ove presude, izvršena temeljem rješenja Općinskog suda Gospiću broj ZP-125/10 od 19. travnja 2010., slijedom čega se određuje brisanje hipoteke uknjižene u njegovu korist na k.č. br. 731, 732, 743, 741 k.o. Korenica.
3. Nalaže se drugotuženiku Admiral turizam d.o.o. Zadar, da preda u posjed tužiteljici Republici Hrvatskoj nekretnine označene kao k.č. br. 731, 732, 743, 741 k.o. Korenica, u roku osam dana.
4. Tuženici su dužni tužiteljici naknaditi parnični trošak u roku od osam dana.

Podnoseći ovu tužbu tužiteljica predlaže da naslovni sud dozvoli **ZABILJEŽBU** ovog spora u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Gospiću, zemljišnoknjižni odjel u Korenici.



ZAMJENICA
ŽUPANIJSKE DRŽAVNE ODVJETNICE

Sonja Uroić Štefanko

Troškovnik: - za sastav tužbe
6.000,00 kuna

Na temelju članka 78. Zakona o prostornom uređenju i gradnji («Narodne novine», broj: 76/07) i članka 127. odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Plitvička jezera i točke 1.3.3. programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Plitvička jezera za razdoblje lipanj 2006. – lipanj 2010. godine «Županijski glasnik» Ličko-senjske županije, broj: 14/06) i članka 17. Statuta općine Plitvička jezera («Županijski glasnik», broj 23/01 i 7/03) Općinsko vijeće općine Plitvička jezera na 15. sjednici održanoj dana 20. prosinca 2007. godine donijelo je

ODLUKU

O izradi detaljnog plana uređenja sportsko rekreacijske zone
Vrelo Koreničko

Članak 1.

Ovom Odlukom pristupa se izradi detaljnog plana uređenja (DPU-a) sportsko rekreacijske zone Vrelo Koreničko.

Članak 2.

Sudionici izrade DPU-a su:

- Nositelj izrade: Općina Plitvička jezera
- Naručitelj izrade Plana: Admiral turizam d.o.o. Zadar
- Stručni izradivač plana po odabiru naručitelja
- Koordinator izrade plana-Općine Plitvička jezera-Općinsko poglavarstvo

Članak 3.

Izrada Plana donosi se sukladno uredbi o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova i sastoji se od grafičkog i tekstualnog dijela.

Članak 4.

Troškove izrade DPU-a iz članka 1. ove Odluke snosi naručitelj.

Članak 5.

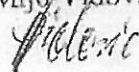
Ova odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u «Županijskom glasniku» Ličko – Senjske županije.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PLITVIČKA JEZERA

KLASA:350-02/07-01/08
URBROJ:2125/11-03-07-02
Korenica, 20.12.2007.

PREDSTEDNIK VIJEĆA

Mijo Vidović



OPĆINA PLITVIČKA JEZERA, OPĆINSKO POGlavARSTVO zastupano i
predsjedniku Poglavarstva MILI ČANČARU, Brinjska 6, Korenica, kao prodavatelju
(u daljnjem tekstu: PRODAVATELJ)

I

ADMIRAL TURIZAM d.o.o. Zadar Antuna Barca 3/d kojeg zastupa direktor DENIS
KARLOVIĆ (u daljnjem tekstu: KUPAC)
Sklapaju dana, 10. prosinca 2007. godine

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

I

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje slijedeće nekretnine: Zemljište u Vrelu
Koreničkom športsko-rekreacijske namjene i to k.č.br. 731, 732, 734 i 741 k.o. Korenica.

II

Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu od

294.780,00 kn

(Slovima: dvjestodevedesetčetiristisućeisedamstoosandesetkuna)

Kupac je uplatio prodavatelju iznos od 51.171, 74 kn na ime jamstva za ponudu
natječaja što se uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ostali iznos od 243.608,26 kn kupac će
uplatiti prodavatelju u roku od 8 dana od dana potpisa ovoga Ugovora.

III

Ovim Ugovorom kupac se obvezuje priložiti garanciju banke za realizaciju I (prve)
faze, a koja obuhvaća otkup cjelokupnog zemljišta unutar planirane zone i izradu Detaljnog
plana uređenja sukladno Zakonu i Prostornom planu općine Plitvička jezera.

IV

Prodavatelj ovlašćuje kupca da po uplati cjelokupnog iznosa i prilogu garancije banke
bez bilo kakvoga daljnjeg pitanja ili odobrenja, može u zemljišnim knjigama ili drugim
javnim očevidnicima ishoditi uknjižbu prava vlasništva kupljenih nekretnina iz točke I ovog
Ugovora na svoje ime.



-2-

V

Ukoliko kupac u roku od 2 (dvije) godine od dana potpisa ovog Ugovora zbog svoje krivnje ne izradi Detaljni plan uređenja za sportsko-rekreacijsku namjenu u Vreću Koreničkom, a koji obuhvaća katastarske čestice iz ovoga Ugovora, ovaj Ugovor se raskida. Kupac gubi uložena sredstva, a prodavatelj prema njemu nema nikakvih obveza.

VI

Prodavatelj jamči kupcu da su prodane nekretnine njegovo isključivo vlasništvo, te da nisu opterećene nikakvim uknjiženim ni neuknjiženim teretima.

VII

Porez na promet nekretnina po ovom ugovoru po sporazumu stranaka snosi KUPAC. Troškove u svezi s ovjerom potpisa na ovom Ugovoru, troškove sastavljanja ovog Ugovora i troškove prijenosa prava vlasništva kupljenih nekretnina u zemljišnim knjigama ili drugim javnim očevidnicima snosi KUPAC.

VIII

Prodavatelj i Kupac prihvaćaju prava i obveze iz ovog Ugovora što potvrđuju potpisom ovog Ugovora.

IX

Eventualne sporove po ovom Ugovoru stranke će rješavati sporazumno a ukoliko to ne uspiju ovim Ugovorom ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Korenici.

X

Ovaj Ugovor stupa na snagu kad ga potpišu obje ugovorene strane.

XI

Ovaj Ugovor sklopljen je u 8 (osam) primjeraka, od kojih kupcu pripada 5 (pet) primjeraka, a prodavatelju pripada 3 (tri) primjerka.

PRODAVATELJ
OPĆINA PLITVIČKA JEZERA
OPĆINSKO POGLAVARSTVO

NAČELNIK

MILE ČANČAR

Klasa: 940-02/07-01/06
Ur.broj: 2125/11-02-07-12



KUPAC
ADMIRAL TURIZAM d.o.o.
ZADAR

DIREKTOR

DENIS KARLOVIĆ

ADMIRAL TURIZAM d.o.o.
Ulica Antuna Barga 3/a, Zadar

OPĆINA PLITVIČKA JEZERA, OPĆINSKO POGLAVARSTVO zastupano po
predsjedniku Poglavarstva MILI ČANČARU, Brinjska 6, Korenica, kao prodavatelju
(u daljnjem tekstu: PRODAVATELJ)

i

ADMIRAL TURIZAM d.o.o. Zadar, Ulica Antuna Barca 3/d, kojeg zastupa direktor DENIS
KARLOVIĆ, (u daljnjem tekstu: KUPAC)
Sklapaju dana 18. prosinca 2007. godine

ANEKS UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNOSTI

I

Ugovorene strane utvrđuju da su dana 10. prosinca 2007. godine sklopile Ugovor o
kupoprodaji nekretnosti navedene u članku I i to k.č.br. 731, 732, 734 i 741 k.o. Korenica.

II

Ugovorne strane ovim Aneksom potvrđuju da je predmet kupoprodaje bilo zemljište
označeno kao k.č.br. 731, 732, 743 i 741 k.o. Korenica upisane u zbirku pologa isprava Z.P.- 337
/ 06 k.o. Korenica.

III

Ugovorne strane su suglasne da se čestice k.č.br. 731, 732, 743 i 741 k.o. Korenica upisane u
zbirku pologa isprava Z.P.- 337 / 06 k.o. Korenica upišu na kupaca - novog vlasnika ADMIRAL
TURIZAM d.o.o., Zadar.

IV

Ovaj Aneks Ugovora sastavljen je u 8 (osam) primjeraka od kojih kupcu pripada 5 (pet)
primjeraka, a prodavatelju 3 (tri) primjerka.

PRODAVATELJ
OPĆINA PLITVIČKA JEZERA
OPĆINSKO POGLAVARSTVO

NAČELNIK
MILE ČANČAR



Klasa: 940-02/07-01/06
Ur.broj: 2125/11-02-07-12/01

KUPAC
ADMIRAL TURIZAM d.o.o.
ZADAR

DIREKTOR

DENIS KARLOVIĆ

ADMIRAL TURIZAM d.o.o.
Ulica Antuna Barca 3/d, Zadar