

IZGRADNJA HOTELI d.o.o. – u stečaju
Selce, Emila Antića 78, OIB: 08462001075
zastupano po stečajnoj upraviteljici ANAMARII IVANKOVIĆ iz Zagreba, Britanski trg 10
M: 099/505-0000, E-mail: ivankovic@odvjetnica-ivankovic.hr

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU
STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba

Poslovni broj spisa: St-1065/11

IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju, Selce, Emila Antića 78, OIB: 08462001075,
zastupan po stečajnoj upraviteljici Anamarii Ivanković iz Zagreba, Britanski trg 10, OIB:
26902318451

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 30.09.2011. DO 19.12.2019. g.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu poslovni broj St-1065/11-306 od 07. listopada 2016. godine, imenova sam stečajnim upraviteljem u postupku nad stečajnim dužnikom IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju, Selce, Emila Antića 78, OIB: 08462001075.

U odnosu na ranija izvješća iznosi se promjene.

POSTUPCI U TIJEKU

U nastavku izvješća daje se pregled sudskih postupaka:

1. P-5838/13

Općinski građanski sud u Zagrebu

Tužitelj: IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju

Tuženik: LORETTA JAKOVAC iz Zagreba, Štrigina 7, OIB: 80545353260

VPS: 188.660,13

RADI: isplate

U parničnom postupku P-5838/13 koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu po tužbi tužitelja IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju protiv tužene LORETTE JAKOVAC iz Zagreba, Štrigina 7, OIB: 80545353260, donešena je pravomoćna presuda P-5383/13-54 od dana 24.10.2014. godine, potvrđena presudom Županijskog suda u Zagrebu pod poslovnim brojem Gž-1204/2015 od dana 17.04.2018. god. te je i dalje u tijeku ovrha pred Finom na novčanim sredstvima ovršenice Lorette Jakovac budući tražbina do danas nije naplaćena u cijelosti.

Ujedno se ističe da je u navedenom predmetu rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske, posl. br.: Rev-2189/2018 od dana 04. listopada 2018 god revizija tužene odbačena kao nedopuštena kao i rješenjem Ustavnog suda Republike Hrvatske, posl. br.: U-III-3019/2020 od dana 12. veljače 2020. god. ustavna tužba podnesena od strane Lorete Jakovac odbačena.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. NEKRETNINE

A. Nekretnine upisane kod Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišno knjižni odjel Ogulin:

1. Nekretnina kč.br. 211/1 – park u površini od 136 čhv, upisana u zk.ul. 6997, k.o. Ogulin, a koja u naravi predstavlja park tj. okoliš autobusnog kolodvora u Ogulinu Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena je po stalnom sudskom vještaku Borisu Nagliču na iznos od 109.575,00 kuna.

Rješenjem tog suda, broj gornji od dana 05. rujna 2019. god. kupcu BRANKO BERTOVIĆ, Ogulin Gavani 2a, OIB: 13150733153 dosuđene su naprijed pobrojane nekretnine za iznos od 30.211,10 kn, a koje nekretnine su mu predane u posjed zaključkom tog suda, broj gornji od dana 04.10.2019. god. te je održano ročište radi diobe kupovnine odnosno izvršena je isplata razlučnog vjerovnika temeljem pravomoćnog rješenja o diobi kupovnine.

2. Nekretnine upisane u zk.ul. 2812, k.o. Ogulin i to:
kč.br. 3883/2 – neplodno Lomost u površini od 80 čhv,
kč.br. 3883/6 – oranica Lomost u površini od 142 čhv,
kč.br. 3883/7 – oranica Lomost u površini od 174 čhv i
kč.br. 3980/2 – oranica Lomost u površini od 231 čhv

Na nekretninama opisanim pod rednim brojem 2. pod brojem Z-1006/07, na temelju Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu od 22. ožujka 2007.g. uknjiženo je pravo zaloge kao osiguranje za sve postojeće i buduće tražbine Karlovačke banke d.d. Karlovac prema Izgradnja d.o.o. Ogulin do najvišeg iznosa od 5.000.000,00 kn. Nakon Karlovačke banke d.d. razlučno pravo upisano je i u korist razlučnog vjerovnika RH Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Karlovac, te vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Slavonska Avenija 6 A, Zagreb (prije Hypo Alpe Adria Bank d.d. Zagreb).

U postupku reambulacije, navedene čestice kč.br. 3883/2, kč.br. 3883/6 i kč.br. 3883/7 u katastarskom operatu dolaze upisane kao dio novoformirane kč.br. 4505/1, a kč.br. 3980/2 kao dio novoformirane kč.br. 4505/1 i dio novoformirane kč.br. 4505/2.

Kao posjednik novoformirane čestice 4505/1, k.o. Ogulin, u površini od 12.787 m², u posjedovnom listu broj 3208, upisan je Grad Ogulin, dok je čestica 4505/2, k.o. Ogulin, u površini od 520 m², upisana u posjedovni list broj 3161 kao suposjed Grada

Ogulina, Autohrvatska d.o.o. Rijeka, V. Nazora 3, Ogulin, te RADIN drvena industrija Ravna Gora, Vijenac Ive Marinkovića, Ogulin, i to svaki u 1/3 dijela.

Novoformiranu katastarsku česticu 4505/1 čini zemljište oko zgrada izgrađenih na Vijencu Ive Marinkovića, a katastarska čestica 4505/2 je zemljište ispod jednog od izgrađenih stambenih objekata na istom području.

Dana 17.06.2021.god. stečajna upraviteljica zaprimila je Zapisnik Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Ogulin, broj Z-11122/2019/10989 od 20.05.2021.god. koji je sastavljen povodom osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige na osnovu Zakona o zemljišnim knjigama za katastarsku općinu OGULIN 1. U istom se navodi da je dana 20.05.2021.god. povučena k.čbr. 2710/4 iz katastarskog operata. Izlaže se čestica br. 2710/4, pl. 2716 koja odgovara dio k.čbr. 3856/2, k.čbr. 3856/1, 3856/3, 3887/5, 3861/2, 3856/4 upisana u zk.ul.br. 5568 k.o. Ogulin, dio k.čbr. 3858/1 upisana u zk.ul.br. 7706 k.o. Ogulin, dio k.čbr. 3883/6, 3883/7 upisana u zk.ul.br. 2812 k.o. Ogulin, k.čbr. 3861/1, 3860/1, 3857/1, dio k.čbr. 3887/1, upisana u zk.ul.br. 7619 k.o. Ogulin, k.čbr. 3863/1 upisana u zk.ul.br. 2161 k.o. Ogulin, dio k.čbr. 3860/2 upisana u zk.ul.br. 7865 k.o. Ogulin. U istom je iznesen Nacrt uložka u kojem se iznosi da se čestica k.čbr. 2710/4 iz zk.ul. 10989, k.o. OGULIN 1 upisuje u novi zk.ul.br.: 10989 osnovane, obnovljene ili dopunjene zemljišne knjige tako da su novi vlasnici k.o. OGULIN 1, zk.ul. 10989, udio: 1/1, Grad Ogulin, Ogulin, Bernarda Frankopana 11 (OIB: 58264108511) temeljem zapisnika broj Z-11122/2019/10989 kojim se uknjižuje nositelj prava vlasništva na gore opisane nekretnine.

B. Nekretnine upisane kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Crikvenica:

1. - 32406/388496 dijela k.čbr. 2227/7 – Dvor u površini od 457 čhv, upisana u zk.ul. 2734, k.o. Selce, a koja u naravi predstavlja:

- a) - garaža broj 15 u površini 112,11 m² udio 18027/388496

- b) - parkirno mjesto broj 34 u površini 13,05 m²

(Napomena: - parkirno mjesto broj 34 djelomično je izgrađeno i na k.čbr. 2227/6, upisanoj u zk.ul. 2734, k.o. Selce, a koja je u vlasništvu fizičkih osoba, iz kojeg razloga se nije započelo sa prodajom ove nekretnine).

Navedene nekretnine opterećene su razlučnim pravom upisanim u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Karlovac, pod poslovnim brojem Z-2257/06 od 18.07.2006.god. temeljem rješenja o ovrsi Ovr-185/06 od 09.08.2006.godine.

Zaključkom tog suda, broj gornji od dana 20.09.2018. god. određena je prodaja nekretnina i to garaže broj 15 u površini od 112,11 ,2 upisane u uk.ul.br.2734, k.o. Selce i to udio 18027/388496 te je dražna bila zakazana za dan 18.10.2018. god. Rješenjem tog suda, broj gornji od dana 19.10.2018. god. nekretnina i to garaže broj 15 u površini od 112,11 ,2 upisane u uk.ul.br.2734, k.o. Selce i to udio 18027/388496 dosuđena je kupcu Branku Elez iz Sesveta te je kupac uplatio razliku kupovnine o čemu je obaviješten sud te je održano

ročište radi diobe kupovnine odnosno izvršena je isplata razlučnog vjerovnika temeljem pravomoćnog rješenja o diobi kupovnine.

2. udio 27632/62430 dijela - kč.br. 2226/5 – izgrađeno građevinsko zemljište upisano u zk.ul. 2677, k.o. Selce

Na opisanoj nekretnini izvršena je zabilježba spora koji se pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodi pod poslovnim brojem P-978/2015 tužiteljice Bojane Zrinski kako je naprijed opisano u ovom izvješću a koja zabilježba onemogućava prodaju nekretnina u stečajnom postupku. Međutim kako je donesena pravomoćna presuda to je upućen podnesak sudu za brisanje zabilježbe spora kako bi se stvorili uvjeti za prodaju nekretnine u stečajnom postupku. Za navedenu nekretninu nije izvršeno etažirenje, a što je nužno kako bi se po završetku parničnog postupka moglo započeti s prodajom ove nekretnine stečajnog dužnika odnosno u izostanku istoga u predmetu etažiranja sudjelovati će kupac. Ujedno se skreće pozornost da je procjena izvršena za sve dijelove navedene nekretnine kao jedinstvena cjelina te će se obzirom na zabilježbu spora na djelu nekretnine, kao i radi mogućnosti prodaje dijelova nekretnine po procjeni stečajne upraviteljice za slučaj zainteresiranih kupaca dan je nalog za izradu revizija procjene.

C. Nekretnine u izvanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika

Stečajni dužnik izvanknjižni je vlasnik dva stana u Ogulinu na adresi Josipa bana Jelačića 2 i to stan u potkrovlju korisne neto površine 80,45 m² – procijenjena vrijednost stana 419.968,19 kuna i stan u potkrovlju korisne neto površine 49,07 m² – procijenjena vrijednost stana 274.377,90 kuna, te je i dalje u tijeku pribava dokumentacije kako bi se ostvarili uvjeti za prodaju, a što je otežano obzirom na vanknjižno vlasništvo te statusne promjene stečajnog dužnika, građevinsku dokumentaciju.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U tijeku su uskalde stanja s nadležnim institucijama glede namirenja vjerovnika u ovom stečajnom postupku te se ujedno poduzimaju druge radnje nužne za provođenje stečajnog postupka.

Za IZGRADNJA HOTELI d.o.o. u stečaju
stečajna upraviteljica Anamaria Ivanković

U Zagrebu, 17.05.2022. god.