

Obrazac 18.
IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA
I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud:

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
10 000 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 do 07.06.2024.

Stečajna upraviteljica obavijestila je 07.travnja 2024. naslovni Sud i stečajne vjerovnike da je komunalni redar temeljem prijave građana izvršio očevid na lokaciji Voltino kod kbr.2 i 4 te utvrdio da zgrada ima oštećenja (oštećena fasada, prozori i drugi elementi) te je na jugoistočnom dijelu zgrade na površini javne namjene postavljena skela na kojoj su dotrajali i oštećeni dijelovi. U svojim izvješćima, pa i na skupštinama vjerovnika, stečajna upraviteljica je naglašavala da je zgrada u lošem stanju potencijalno opasnom za prolaznike i osobe koje borave u samom objektu. Također komunalni redar 14.03.2024. obavještava stečajnu upraviteljicu da će se novčanom kaznom od 600,00 do 1300,00 eura za prekršaj kazniti pravna osoba ako ne održava vanjske dijelove zgrade te da će se novčanom kaznom od 600,00 do 1300,00 eura kazniti za prekršaj pravna osoba ako koristi površinu javne namjene za podizanje građevinskih skela i ograda gradilišta za sanaciju ili rekonstrukciju ili zaštitu od padanja dijelova fasade bez rješenja. Stečajna upraviteljica podnijela je Gradskom uredu za mjesnu samoupravu, promet, civilnu zaštitu i sigurnost zahtjev za ozakonjenje dijela skele koji je već ranije postavljen, a nije uklonjen nakon što je Gavranović d.o.o. izašao iz prostora. Dana 03.travnja 2024. izdano je Rješenje kojim se ozakonjuje postojeća skela za potrebe zaštite pješaka, a za sve eventualne nezgode uslijed nedovoljnog osiguranja skele odgovorna je stečajna upraviteljica osobno. Obzirom na stanje preuzetog spisa, pasivnost vjerovnika i

nedostatka novčanih sredstava u ovom postupku smatram da ne mogu preuzeti nikakvu odgovornost za skelu i stanje samog objekta. Kao dokaz stanja objekta dostavljam fotografije u prilogu ovog izvješća.

Stečajnu upraviteljicu u prethodnom razdoblju kontaktirali su novi zainteresirani kupci, kao i jedna arhitektica koja je ukazala da bi obzirom na povijesnu i kulturnu vrijednost objekta zgrada trebala biti „ambijentalno zaštićena – zona „B“. U spisu nisam naišla na Rješenje nadležnog Ministarstva da bi se radilo o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra ili zaštićene kulturno povijesne cjeline, ali svakako će u budućnosti trebati povesti računa o navedenim činjenicama.

Obzirom nije moguće utvrditi identitet ni broj osoba koje stanuju u nekretnini predlažem da se prilikom prodaje postupi po članku 131. Ovršnog zakona koji se primjenjuje i u slučaju prodaje nekretnine u stečajnom postupku. Odnosno da sud, nakon što donese zaključak o predaji nekretnine kupcu, na prijedlog kupca, naredi drugim osobama koje ne raspolazu valjanim pisanim pravnim temeljem za korištenje nekretnine da je bez odgode predadu kupcu i u istom rješenju odredi protiv tih osoba ovrhu ispražnjenjem i predajom nekretnine. Provedbi ovrhe ovršni sud će pristupiti odmah po donošenju rješenja iz toga stavka. Žalba ne odgađa ovrhu. Ovrha se provodi po pravilima ovoga Zakona o ovrsi ispražnjenjem i predajom nekretnine.

b) Popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima;

Postupci u tijeku mogu se grupirati kako slijedi:

1. Postupci radi utvrđenja prava vlasništva na nekretnini na adresi Zagreb, Voltino 2-4
2. Postupci radi naplate tražbina od stečajnog dužnika (za režijske troškove nastale tijekom stečajnog postupka) te postupci u vezi s tim
3. Postupci (parnični, ovršni) radi iseljenja osoba koje sa ili bez osnove (navodno) stanuju u zgradi Hotela Voltino d.o.o. Zagreb, Voltino 2-4
4. Parnica velike vrijednosti (P-3452/2020)

Postupci radi utvrđenja prava vlasništva na nekretnini na adresi Zagreb, Voltino 2-4

P-2078/2022 (ranije posl.br. P-1940/2021,P-1698/2020)

Tužitelj, odnosno Hotel Voltino d.o.o. u stečaju , je još 09.10.2015. godine (dopunjeno podneskom od 04.02.2016. godine, podnio zahtjev za mirnim Rješavanjem spora (kasnije je predana tužba) protiv tuženika Republika Hrvatska kojim se predlaže da se donese presuda kojom bi se utvrdilo da je Hotel Voltino d.o.o u stečaju vlasnik nekretnine novoformirane k.čbr. 1347/102 k.o. Vrapče , stambena zgrada Voltino 2 i 4 , površine 613 m² , koja odgovara kčbr. 623 k.o.Rudeš te da je tuženik dužan trpjeti da se u zemljišnim knjigama izvrši prijenos vlasništva dijela kčbr.1345/7 k.o. Vrapče, koji dio ima površinu od 2 m², dijela 1346/14 k.o.Vrapče , koji dio ima površinu od 51m², dijela 1346/17 k.o.Vrapče, koji dio ima površinu od 14 m² ((zku 5896 i 14216, RH).

Županijsko državno odvjetništvo je 20.travnja 2020. u parnični spis dostavilo podnesak nadležnog Ministarstva državne imovine kojim ukazuje da tužitelj nije dostavio u spis Rješenje o utvrđivanju građevne čestice . Da bi Ministarstvo državne imovine utvrdilo vrijednost spornih 67 m² potrebno je izraditi nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnog sudskog procjenitelja. Tužitelj bi morao Republici Hrvatskoj nakon sklopljene sudske nagodbe isplatiti tržišnu cijenu nekretnina, sukladno procjembenom elaboratu, ukoliko isti bude prihvaćen. Također u istom podnesku se ukazuje da geodetski elaborat društva Pervisus d.o.o. izrađen u Strmcu 04. kolovoza 2015.godine kojim se usklađuje zemljišnoknjižno stanje sa stanjem u katastarskom elaboratu k.o. Rudeš zajedno sa prijavnim listom za zemljišnu knjigu možda nije izrađen po postojećim katastarskim propisima. U slučaju da niti taj elaborat ne zadovoljava , bez obzira na plaćanje tržišne vrijednosti nekretnine tuženiku (Republika Hrvatska), neće se moći provesti parcelacija i prijenos vlasništva na Hotel Voltino d.o.o. u stečaju , što ponovno predstavlja potencijalne opasnosti neriješenog vlasničkog stanja predmetnih nekretnina.

Nastavno na gore izneseno sljedeće ročište u predmetu P-2078/2022 će se održati 27.06.2024. Napominjem da za ovu parnicu vjerovnici nisu stečajnoj upraviteljici dali dozvolu za angažman odvjetnika.

Uz troškove zastupanja odvjetnika potrebno je osigurati sredstva za procjenu vrijednosti nekretnina te nakon toga i sredstva za sklapanje nagodbe sa Republikom Hrvatskom kako bi se isplatila tržišna vrijednost nekretnine. Sve troškove bi morali snositi vjerovnici obzirom je stečajna masa opterećena dugovima za isteklu vodu na samom objektu.

Uz gore navedeno, kao što je ŽDO upozorilo, postoji potencijalna opasnost da se neće moći provesti uknjižba te će biti potrebno izraditi novi geodetski elaborat , ali treba uzeti u obzir da

je elaborat izrađen prije skoro 10 godina, da je zastario te da će i taj trošak pasti na vjerovnike ukoliko se uknjižba prava vlasništva bude provodila tokom otvorenog stečajnog postupka.

Ovršni postupci radi iseljenja

Bez promjena.

Parnica velike vrijednosti (vrijednost predmeta spora 5.539.283,26 kn) posl. br. P-3452/2020 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu (ranije P-2844/2015 kod Trgovačkog suda u Zagrebu)

Bez promjena.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Za daljnji nastavak postupka nužno je donijeti Odluku o načinu i uvjetima daljnjeg unovčenja nenovčanih predmeta stečajne mase.

1. Pregled predmeta stečajne mase na početku razdoblja izvješća

a) Nekretnine

Opis nekretnine	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena vrijednost	Napomena (parnica, posjed i sl.)	Razlučno pravo
katastar: k.č.br. 623k.o. Rudeš, PL 5261, površine 613 m2 u naravi stambeno poslovniobjekt – 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 ishodena pravomoćna presuda o utvrđenju prava vlasništva, te na dijelovima z.k.čbr. 1346/14 i 1346/17 k.o. Vrapče (z.kul 5896 i 14216, RH) za koje je postupak radi utvrđenja prava vlasništva u tijeku.

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 26.09.2017. 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, sada kao vlasništvo Ljiljane Storjak(ranije vlasništvo Lidiye 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. Radi iseljenja navedenih osoba vode se parnični i ovršni postupci.

Poslovni prostori dani su u zakup zakupnicima kako slijedi:

Zakupnik	Prostor	Iznos zakupnine
INES HERC j.d.o.o	caffe bar u prizemlju	597,25 Eura
KICKBOXING klub ALFA TEAM	prostor u mezaninu	82,95 eura

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 kupaca: Beber d.o.o. Gavranović doo Mesnica Čehulić Super Hrvoje Matij Vrbanek Zlamal doo	460.304,60 kn Naknadno otpisano. Sadašnja knjigov. vrijednost-nema	Nenaplativo	Izvješće na ročištu od 30.10.2012. Otpisano i isknjiženo iz poslovnih knjiga prije primopredaje.

c.2.

Potraživanja po osnovi zakupnina djelomično su naplaćena.

c.3.

Stanje predujmova/potraživanja (ili obveze po osnovi nagrade ranijoj stečajnoj upraviteljici Nevenki Koroman i/ili poreza i doprinosa) biti 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

Na dan podnošenja izvješća knjigovodstveno stanje novca je:

-na žiro računu.....0,00kn
-u blagajni0,00 kn
- novčana sredstva na računu suda za pologe.....10.250,00 kn
UKUPNO10.250,00 kn

PREGLED PRILJEVA I ODLJEVA (NOVČANI TIJEK)
za razdoblje od 19.09.2020. do 07.06.2024.

PRIHODI (NAPLAĆENI) – PRILJEVI na račun steč.dužnika i račun suda	58.384,48EUR
Najamnine (stanari fiz.osobe)	175,46 EUR
Zakupnine (posl.prostori)	58.208,91 EUR
Kamate po viđenju po računu	0,11EUR

ODLJEVI-PLAĆENI TROŠKOVI I OBVEZE STEČAJNE MASE	58.384,48EUR
---	--------------

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

Zakupnine 58.384,48EUR

UKUPNO 58.384,48EUR

3. Neunovčeni predmeti stečajne mase i razlozi neunovčenja

Neunovčena stečajna masa sastoji se od:

- nekretnine 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 ranijoj stečajnoj upraviteljici, što će biti moguće utvrditi tek nakon što sud donese rješenje o nagradi.

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

Najveći trošak su računi za vodu koji čine i najveći dio obveze stečajne mase

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 sutražbine 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:	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 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.

S obzirom na stanje stečajne mase njenu prodajnu vrijednost u odnosu na dosadašnje troškove i obveze stečajne mase, nije vjerojatno namirenje tražbina stečajnih vjerovnika u redovnom stečajnom postupku.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Sudjelovati na sjednici skupštine vjerovnika koja je zakazana za 14.lipnja 2024.

Osvrt na parnicu P-2078/2022 dan je u prvom dijelu izvješća, dostava fotografija objekta u prilogu.

Stečajni upravitelj
Anita Velić Fabijanić, mag.oec.