

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 04.05.2023.**

Održana je sjednica skupštine vjerovnika 09.ožujka 2023. godine na kojoj su donesene sljedeće odluke :

1. Prihvaća se izvješće stečajne upraviteljice i sve do sada poduzete radnje.
2. Nastaviti će se sa unovčenjem nekretnine stečajnog dužnika, i to nekretnine upisane u katastar: kč.br. 623 k.o. Rudeš, PL 5261, površine 613 m2 u naravi stambeno poslovni objekt – nekada hotel za smještaj djelatnika i učenika SOUR-a „Rade Končar“ na adresi Zagreb, Voltino 2 i 4, a koja nekretnina ni je upisana u zemljišnim knjigama.

Unovčenje će provesti putem javne dražbe (sada 19. po redu) , s početnom cijenom od 3.500.000,00 kn/464.529,83 EUR

Nekretnina nije slobodna od osoba i stvari.

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.

U nekretnini se 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 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)

Jamčevina iznosi 10% od početne cijene koja mora biti uplaćena najkasnije 3 radna dana prije početka dražbe, a plaća se na žiro račun sudskog

depozita Trgovačkog suda u Zagrebu, IBAN broj HR9223900011300000460 otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, pozivom na broj 05 421/10

Dražbeni korak iznosi 5.000,00 EUR-a/37.672,50 kn.

Pravo sudjelovanja na dražbi imaju samo one osobe koje su prethodno uplatile jamčevinu i dokaz o jamčevini dostavile najkasnije na ročište za javnu dražbu

Nekretnina se prodaje i preuzima sa svim stvarnim i pravnim nedostacima, te se kupac odriče bilo kakvog potraživanja s navedene osnove prema stečajnom dužniku

Kupac je dužan položiti kupovninu u roku od 60 dana od dana donošenja rješenja o dosudi nekretnine. Ako kupac u tom roku ne položi kupovninu sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, a iz položenog osiguranja namiriti će se troškovi nove prodaje i drugi troškovi nastali uslijed odustanka kupca

Dužnici stečajnog dužnika koji žele sudjelovati na dražbi dužni su prethodno ucijelosti podmiriti svoje dospjele obveze, jer se u protivnom uplata osiguranja smatra podmirenjem duga

Poreze vezane za kupnju nekretnine snosi kupac

Pravo nadmetanja imaju sve pravne i fizičke osobe u skladu s propisima

Kamate se ne obračunavaju na jamčevinu

Najpovoljnijem ponuđaču jamčevina se uračunava u cijenu, a ostalim ponuđačima se vraća u roku od 15 dana od dana zaključenja dražbe.

Kupac nema pravo na povrat jamčevine ako odustane od kupnje ili ne isplati cijenu u određenom roku.

Stečajna upraviteljica je u kontaktu sa zainteresiranim kupcima te je za završetak ovog stečajnog postupka, posebno uzimajući u obzir stanje na tržištu, oportuno prodati nekretninu koja čini jedinu stečajnu masu, a opterećena je brojim nedostacima. Više potencijalnih kupaca je u proteklom periodu kontaktiralo stečajnu upraviteljicu.

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

Bez promjena

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 nenovćanih 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	10.630.000,00 kn  (ranije: Zemljište 940.490,70 kn	16.000.000,00 kn	Parnica protiv RH radi utvrđenja prava vlasništva na dijelu zemljišta	Bez tereta

u naravi stambeno poslovniobjekt – nekada hotel za smještaj djelatnika i učenika SOUR-a „Rade Končar“  na adresi Zagreb, Voltino 2 i 4	Objekt 20.687.885,66 kn)		Nekretnina nije slobodna od osoba i stvari  Ovršni i parnični postupci radi iseljenja	
--	-----------------------------	--	---	--

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 m<sup>2</sup>, 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	4.500,00 kn tj.3.600,00 kn + PDV
GAVRANOVIĆ d.o.o	trgovina na malo u prizemlju	8.000,00 kn tj. 6.400,00 kn +PDV
KICKBOXING klub ALFA TEAM	prostor u mezaninu	625,00 kn tj. 500,00 kn + PDV, (niža cijena zbog ranijih ulaganja)

Zakupnik Gavranović je izvijestio stečajnu upraviteljicu da je zgrada opasna za boravak zaposlenika i kupaca te da će raskinuti Ugovor o zakupu obzirom na okolnosti.

#### **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 blagajni .....0,00 kn  
- novčana sredstva na računu suda za pologe.....10.250,00 kn  
UKUPNO .....10.250,00 kn

Stanje računa dužnika na dan 04.05.2023. je 0 kn/Eur.

**PREGLED PRILJEVA I ODLJEVA (NOVČANI TIJEK)**  
za razdoblje od 19.09.2020. do 04.05.2023.

PRIHODI (NAPLAĆENI) – PRILJEVI na račun steč.dužnika i račun suda	383.072,67kn	50.842,48 EUR
Najamnine (stanari fiz.osobe)	1.322,00 kn	175,46 EUR
Zakupnine (posl.prostori)	381.749,80kn	50.666,91 EUR
Kamate po viđenju po računu	0,83kn	0,11 EUR
ODLJEVI–PLAĆENI TROŠKOVI I OBVEZE STEČAJNE MASE	383.072,67kn	50.842,48 EUR

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

Zakupnine 383.072,67kn / 50.842,48 EUR  
UKUPNO 383.072,67kn / 50.842,48 EUR

#### 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 stečajnih vjerovnika: tražbina	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 tražbina 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**

Sukladno odluci skupštine vjerovnika nastaviti sa unovčenjem nekretnine i sudjelovati na javnoj dražbi. Pružiti potencijalnim kupcima sve potrebne informacije.

Preuzeti prostor kojeg je koristio zakupnik Gavranović d.o.o.

Pratiti sudske postupke koji su u tijeku.

Stečajni upravitelj  
Anita Velić Fabijanić, mag.oec.