

PRIMLJENO:

18-01-2018

HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju

Omišalj

Stečajni upravitelj

Neposredno - predano pošti: 20
Obično-preporučeno: 20
Pošta: 1 (11.800)
Primjeraka: 1 (581)
Pristojbe: kn, državnim biljezima
Primio: [signature]

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O PROVEDENIM AKTIVNOSTIMA

NA UREĐENJU VLASNIČKIH ODNOSA, STANJU UPISANIH RAZLUČNIH PRAVA I

STANJU UPISANIH ZABILJEŽBI SPOROVA RADI UTVRĐENJA VLASNIŠTVA NA NEKRETNOSTIMA

KOJE NA DAN OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA DOLAZE UPISANE KAO VLASNIŠTVO STEČAJNOG

DUŽNIKA

Na dan otvaranja stečajnog postupka sve dužnikove nekretnine opterećene su razlučnim pravima (hipotekama i zabilježbama ovrhe) osim neznatnog dijela nekretnina čija je procijenjena vrijednosti 1.506.449.-kn. što čini tek 1,3% od njihove ukupno procijenjene vrijednosti u iznosu od 112.663.214.-kn.

Pri tome stanje upisanih razlučnih prava (hipoteka) upisanih u korist kreditora Privredna banke d.d. i HBOR-a ne odražava stvarno činjenično stanje. Naime Republika Hrvatska kao jamac – platac je prije otvaranja stečajnog postupka u cijelosti isplatila kreditne obveze dužnika prema Privrednoj banci d.d. i HBOR-u u ukupnom iznosu od 31.208.478.-kn. te je slijedom toga i dobivenih tabularnih izjava stekla pravo na sebe prenijeti razlučna prava, što nije bilo provedeno u zemljišnim knjigama te ista i dalje ostala upisana u korist HBOR-a i Privredne banke Zagreb d.d.

Nadalje dio upisanih razlučnih prava zasnovan prisilnim sudskim putem zabilježbom ovrhe na nekretninama stečen je unutar 60 dana prije podnošenja prijedloga za pokretanje stečajnog postupka te nema pravnog učinka.

Dio nekretnina koje u zemljišnim knjigama i dalje dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika a u naravi predstavljaju stanove koji su prije provedene pretvorbe temeljem ugovora sa prodavateljem Općinom Omišalj prodane tadašnjim nositeljima stanarskih prava.

Posebno se napominje da su na dijelu tih istih nekretnina ukupne površine 49.616m2 procijenjene vrijednosti 36.035.933.- kn. ujedno upisane i zabilježbe sporova radi utvrđenja vlasništva i utvrđenja naknade za oduzetu imovinu.

Sve katastarske čestice osim djela na lokalitetu „Pesja“ (pomorsko dobro) čine jedinstvenu funkcionalnu gospodarsku cjelinu na kojima su izgrađeni ugostiteljski objekti : Hotel Adriatic kao centralni objekt sa glavnom recepcijom, kuhinjom i restoranom (dimenzioniranim za cijeli hotelski kompleks) i sobama, Hotel Jadran – opožaren te nije u funkciji, depandansama Primorka, Jadranka i Ruža koje kao „spavaonice“ mogu funkcionirati kao sastavni dio cijelog hotelskog kompleksa, kao i bungalovi, centralno parkiralište i tenis tereni.

Razlučna prava su upisana u korist Republike Hrvatske (prvoupisana na objektima Hotel Jadran depandansama Primorka, Jadranka, i Ruža, tenis igrališta i parking, HBOR-a (prvoupisan na Hotel Adriatic) Privredne banke Zagreb d.d. (drugoupisana na objektima –depandansama Primorka i Marina) i Nenada Baljka (prvoupisani na k.č. na kojima su izgrađeni bungalovi koji nisu upisani u zemljišnim knjigama) bivšeg zaposlenika dužnika.

Na području katastarske općine Omišalj u tijeku je postupak preoblikovanja zemljišnih knjiga koji potencijalno može otvoriti dodatna pitanja u svezi sa utvrđenjem vlasništva te neusklađenosti između gruntovnice i katastra.

Tako je na primjer za katastarsku česticu broj 1228/1 upisana u z.k.ul. 4555 k.o. Omišalj utvrđeno da je u gruntovnici iskazana površina 7.563m² (prema iskazanoj površini sudski vještak procijenio je njenu vrijednost na 5.556.298.- kn) dok je u katastru iskazana površina od 1.098m² (te bi analogno tome njena procijenjena vrijednost bila znatno manja).

Po zahtjevu stečajnog dužnika Geodetski zavod Rijeka izradio je 27. travnja 2017. Geodetski nalaz za k.č. 1228/1 kojim je utvrđeno da je prilikom prijenosa podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u EOP- zemljišnu knjigu krivo upisana površina od 7.536m².

U privitku se prilaže tabelarni prikaz svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koje se nalaze na ukupno 77 katastarskih čestica sve upisane u k.o. Omišalj.

U navedenom tabelarnom prikazu narančastom bojom sa jednom* su označene k.č. (ukupno 59 k.č.) na kojima su upisane zabilježbe pokrenutih sudskih postupaka radi utvrđivanja vlasništva, a sa dvije ** k.č. na kojima je zabilježba upravnog spora radi utvrđenja naknade za oduzetu imovinu (na ukupno 3 k.č.). Procijenjena vrijednost svih tih čestica iznosi 30.749.629.-kn.

Zelenom bojom su označene nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika a u naravi predstavljaju stanove koji su prije pretvorbe prodani nositeljima stanarskih prava, te njihova vrijednost nije bila predmet procjene vrijednosti po stalnom sudskom vještaku.

Plavom bojom su označene nekretnine koje su definirane kao pomorsko dobro,

Žutom bojom su označene nekretnine na kojima je RH stekla založno pravo unutar 60 dana prije podnošenja prijedloga za pokretanje stečajnog postupka. U pravomoćno okončanom sudskom postupku (u drugom stupnju) usvojen je zahtjev stečajnog dužnika za njihovim brisanjem koje u zemljišnim knjigama još nije provedeno.

Kao što je iz priloženog tabelarnog prikaza vidljivo kod većeg dijela katastarskih čestica imamo situaciju da RH istodobno pretendira ostvariti pravo vlasništva i založno pravo na istoj nekretnini što najbolje oslikava stanje uređenosti zemljišnih knjiga.

Nastavno se daje pregled poduzetih aktivnosti na uređenju zemljišnih knjiga u odnosu na stanje upisanih razlučnih prava (hipoteka i zabilježbi ovrha), zabilježbi sudskih sporova radi utvrđenja vlasništva i utvrđenja naknade za oduzetu imovinu.

Naime, rješavanje ove problematike preduvjet je za okončanje stečajnog postupka bilo kroz izradu stečajnog plana po modelu pretvaranja tražbina u vlasničke udjele koji predviđa da se razlučni vjerovnici prethodno odreknu razlučnih prava (što pretpostavlja da razlučna prava u zemljišnim knjigama budu upisana u korist stvarnih nositelja istih) ili klasičnu prodaju dužnikove imovine pri čemu se zasigurno sa ovakvim stanjem upisanih tereta ne bi mogla postići realno unovčiva tržišna vrijednost dužnikove imovine. Uostalom na to ukazuje i pismo namjere potencijalnog kupca koji je za kupnju nudio cijenu koja je ispod ¼ procijenjene vrijednosti.

1. Aktivnosti na rješenju sudskih sporova koji su zabilježeni u zemljišnim knjigama

(u tabelarnom pregledu označeno narančastom bojom sa dvije**)

1.1. Rješenjem Općinskog suda Rijeka Stalna služba Krk, zemljišno knjižni odjel Krk, **od 09.02. 2017.g.** a nekretnini upisanoj u z.k.ul. 4555 označena kao k.č.br. 1228/1 k.o. Omišalj u naravi neplodno zemljište – kraj depandanse Primorke površine 7.563m² (gruntovno, katastar 1.098.m²), procijenjene vrijednosti 5.556.298.- kn., **određeno je brisanje zabilježbe spora P-947/06** po tužbi Paulin Dorijan i drugi jer je ista odbačena.

1.2. Na nekretnini upisanoj u z.k.ul. 4544 označena kao 25/126 dijela k.č.br. 405 k.o. Omišalj u naravi suvlasnički dio u objektu Riva površine 95m². procijenjene vrijednosti 272.801.-kn. upisana je zabilježba upravnog spora radi utvrđenja naknade za oduzetu imovinu, te zahtjeva za reviziju pretvorbe po prijedlozima Pindulić Zorana i Turčić Dubravke i dr.

Podneskom od 05.05. 2016. Stečajni dužnik je OS Rijeka, Stalna služba u Krku, zemljišno knjižni odjel Krk podnio prijedlog za brisanje zabilježbe u smislu članka 84. St. 1. Zakona o zemljišnim knjigama, obzirom na okolnost da je od predmetnih zabilježbi prošlo preko 10 godina.

Do dana podnošenja ovog izvješća **upravni spor nije okončan a zabilježba spora nije brisana.**

1.3. Na nekretnini upisanoj u z.k.ul. 4552 označena kao k.č.br. 1239 k.o. Omišalj u naravi pašnjak - tenis igrališta površine 4006 m², procijenjene vrijednosti 2.953.623.- kn. upisana je zabilježba upravnog spora radi utvrđenja naknade za oduzetu imovinu, te zahtjev za reviziju pretvorbe po prijedlogu Turčić Dubravke i dr.

Podneskom od 05.05. 2016.g. stečajni dužnik je OS Rijeka, Stalna služba u Krku, zemljišno knjižni odjel Krk podnio prijedlog za brisanje zabilježbe u smislu članka 84. St. 1. Zakona o zemljišnim knjigama.

Do dana podnošenja ovog izvješća **upravni spor nije okončan a zabilježba spora nije brisana.**

1.4. Na nekretnini upisanoj u z.k.ul. 5246 označena kao k.č.br. 558 k.o. Omišalj u naravi pašnjak – Pesja površine 971m² procijenjene vrijednosti 85.910.-kn. upisana je zabilježba upravnog spora radi utvrđenja naknade za oduzetu imovinu, te zahtjev za reviziju pretvorbe po prijedlogu Turčić Dubravke i dr.

Podneskom od 05.05. 2016. Stečajni dužnik je OS Rijeka, Stalna služba u Krku, zemljišno knjižni odjel Krk podnio je prijedlog za brisanje zabilježbe u smislu članka 84.st.1. Zakona o zemljišnim knjigama.

Do dana podnošenja ovog izvješća **upravni spor nije okončan a zabilježba spora nije brisana.**

2. Aktivnosti na rješavanju upravnog spora radi utvrđenja vlasništva po zahtjeva ODO-a

(u tabelarnom pregledu označeno narančastom bojom sa jednom *)

Dana 13. siječnja 2012.g. Republika Hrvatska zastupana po ODO-u Rijeka podnijela je Uredu državne uprave, Služba za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Krk prijedlog za donošenje rješenja kojim se utvrđuje da je RH stekla pravo vlasništva na slijedećim nekretninama koje na dan otvaranja stečajnog postupka dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika (u tabeli označene sa narančastom bojom i jednom zvjezdicom):

Zk.ul. 2737 (sada 5364 – pripis iz 2737) k.o. Omišalj

| Redni broj | oznaka k.č. | površina | vrijednost | u naravi |
|------------|---------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| 1. | 1166/1 | 306m ² | 225.613.- | bungalovi-pašnjak |
| 2. | 1166/2 | 306m ² | 225.613.- | bungalovi-maslinik |
| 3. | 1166/5 | 115m ² | 84.789.- | bungalovi-maslinik |
| 4. | 1166/11 | 83m ² | 61.195.- | bungalovi-maslinik |
| 5. | 1166/14 | 263m ² | 193.909.- | bungalovi-maslinik |
| 6. | 1175/4 | 744m ² | 658.261.- | bungalovi-oranica |
| 7. | 1175/11 | 327m ² | 289.316.- | bungalovi-pašnjak |
| 8. | 1176/1 | 137m² | 121.212.- | bungalovi-oranica |
| 9. | 1176/3 | 45m ² | 39.814.- | bungalovi-maslinik |
| 10. | 1178/1 | 108m² | 95.554.- | skladište-oranica |
| 11. | 1179 | 1.038m² | 918.380.- | skladište-oranica |
| 12. | 1180/1 | 137m² | 121.212.- | bungalovi-oranica |
| 13. | 1180/2 | 209m² | 184.914.- | bungalovi-oranica |
| 14. | 1180/3 | 331m² | 292.855.- | bungalovi-oranica |
| 15. | 1180/5 | 65m² | 57.509.- | bungalovi-oranica |
| 16. | 1181/1 | 89m² | 78.743.- | bungalovi-oranica |
| 17. | 1181/2 | 58m² | 51.316.- | bungalovi-oranica |
| 18. | 1181/3 | 108m² | 95.555.- | bungalovi-oranica |
| 19. | 1182/1 | 180m² | 159.256.- | bungalovi-oranica |
| 20. | 1183/2 | 111m² | 98.208.- | bungalovi-oranica |
| 21. | 1183/3 | 119m² | 105.286.- | bungalovi-oranica |
| 22. | 1187/2 | 561m² | 496.350.- | bungalovi-oranica |
| 23. | 1188 | 487m ² | 430.878.- | bungalovi-oranica |
| 24. | 1189/1 | 126m² | 111.479.- | bungalovi-maslinik |
| 25. | 1189/3 | 118m² | 104.401.- | bungalovi-pašnjak |

| | | | | |
|------------|---------------|----------------|---------------------|--------------------------------|
| 26. | 1189/4 | 305m2 | 269.851.- | bungalovi-pašnjak |
| 27. | 1189/6 | 176m2 | 155.717.- | bungalovi-oranica |
| 28. | 1189/7 | 104m2 | 92.015.- | bungalovi-oranica |
| 29. | 1189/8 | 83m2 | 73.435.- | bungalovi-oranica |
| 30. | 1189/9 | 227m2 | 200.840.- | bungalovi-oranica |
| 31. | 1190/2 | 217m2 | 191.992.- | bungalovi-vrt |
| 32. | 1193/1 | 255m2 | 225.613.- | bungalovi-oranica |
| 33. | 1193/5 | 284m2 | 251.271.- | bungalovi-oranica |
| 34. | 1194/1 | 806m2 | 713.116.- | bungalovi-oranica |
| 35. | 1198/1 | 1.199m2 | 1.060.827.- | bungalovi-oranica |
| 36. | 1198/3 | 604m2 | 534.395.- | bungalovi-oranica |
| 37. | 1206/3 | 699m2 | 515.372.- | bungalovi-oranica |
| 38. | 1213/1 | 978m2 | 721.079.- | bungalovi-pašnjak |
| 39. | 1221/1 | 619m2 | 456.388.-kn. | bungalovi-pašnjak |
| 40. | 1227/9 | 1.173m2 | 864.852.-kn. | depandansa Marina-neplodno |
| 41. | 1229/2 | 2.391m2 | 1.762.884.-kn. | hotel Adriatic-neplodno |
| 42. | 1229/3 | 934m2 | 688.638.-kn. | hotel Adriatic-neplodno |
| 43. | 1229/4 | 1.763m2 | 1.299.859.kn.- | hotel Adriatic-neplodno |
| 44. | 1230/8 | 750m2 | 552.975.-kn. | hotel Adriatic-neplodno |
| 45. | 1238/1 | 4m2 | 2.949.kn. - | depandansa Marina-pašnjak |
| 46. | 1238/2 | 24m2 | 17.695.kn.- | depandansa Marina-neplodno |

z.k.ul. 2930 k.o. Omišalj

47. k.č. 1221/2 u 692/748 dijela 640m2 510.211.-kn. pašnjak

z.k.ul. 2931 k.o. Omišalj

48. k.č. 1221/3 u 134/143 dijela 134m2 98.798.-kn. voćnjak

z.k.ul. 2932 k.o. Omišalj

49. k.č.1216/1 u 319/467 dijela 319m2 235.198.-kn. depandansa Primorka-pašnjak

z.k.ul. 4549 k.o. Omišalj

50. k.č. 1230/7 32m2 23.593.-kn. hotel Adriatic-put

z.k.ul. 4555 k.o. Omišalj

51. k.č. 1228/1 gruntno 7.536m² 5.556.298.-kn. depandansa Primorka-nepl. katastar
1.098m²

z.k.ul. 4556 k.o. Omišalj

52. k.č. 1216/7 314m2 231.512.-kn. depandansa Primorka

53. k.č. 1222 3.577m2 2.367.322.-kn. cesta

54.k.č. 1226/2 1.978m2 1.458.379.-kn. depandansa Marina-parkiralište

55.k.č. 1232 763m2 562.559.-kn. depandansa Marina-staza

z.k.ul. 5053 k.o. Omišali

56. k.č.557/2 1.922m2 170.050.-kn. Pesja-obala

Sveukupna površina 36.981m2 procijenjene vrijednosti 27.167.301.-kn.

Slijedom iznijetoga uvodno označenim prijedlogom Republike Hrvatske kojim se traži donošenje rješenja kojim će se u odnosu na zemljište koje nije procijenjen o u postupku pretvorbe utvrditi da je na istome RH stekla pravo vlasništva obuhvaćeno je zemljište sada upisano kao vlasništvo stečajnog dužnika sveukupne površine 36.981 m² čija vrijednost je po stalnom sudskom vještaku na dan otvaranja stečajnog postupka procijenjeno na iznos od 27.167.301,- kn.

Temeljem rješenja Općinskog suda u Krku od 13. siječnja 2012.g. upisana je na uvodno označenim nekretninama (**u tabelarnom prikazu obojane narančastom bojom sa jednom ***) zabilježba pokrenutog upravnog spora, koja obzirom na okolnost da upravni spor još nije riješen i danas egzistira.

U svom odgovoru stečajni dužnik protiveći se podnijetom zahtjevu RH za stjecanje prava vlasništva na predmetnim nekretninama navodi da su iste u postupku pretvorbe procijenjene u vrijednost društvenog kapitala stečajnog dužnika, u elaboratu označene pod točkom E kao „Građevinsko zemljište koje nije obuhvaćeno u izračunu prethodnih lokacija pa je posebno procijenjeno i uključeno u ukupnu vrijednost nekretnina, površine 21.735m², bez navođenja brojeva katastarskih čestica te kao zemljišta na lokaciji „bungalovi“, i „Hotel Adriatic“ površine 7.563 m² . (nekretnine pod rednim brojevima 8; 10-22; 24-25; 27-30; 32-35; i 42.) za koje čestice su u elaboratu navedeni identifikacijski brojevi.

Ured državne uprave u Primorsko goranskoj županiji, Služba za imovinsko-pravne poslove u Ispostavi Krk svojim rješenjem od 08.03. 2012. odbacio je zahtjev Općinskog državnog odvjetništva oglašivši se nenadležnim za rješavanje u ovoj pravnoj stvari.

Na navedeno rješenje državne uprave RH ODO Rijeka izjavila je žalbu, pri čemu se navodi da se žalba podnosi u odnosu na taksativno navedene katastarske čestice u koje u odnosu na prvi zahtjev sada više NISU UKLJUČENE katastarske čestice (**označene podebljanim kurzivom**) pod rednim brojevima

8; 10-22; 24-25; 27-30; 32-35; i 42; ukupne površine 7.563 m² procijenjene vrijednosti 6.553.702.-kn., što znači da u odnosu na prvotno podnijet i odbačen zahtjev RH zastupana po ODO-u više ne pretendira da su iste ex-lege njeno vlasništvo.

Rješenjem od 20.11. 2014. Ministarstvo pravosuđa Uprava za građansko, trgovačko i upravno pravo postupajući po izjavljenoj žalbi poništava rješenje Ureda državne uprave u Primorsko goranskoj županiji navodeći da se prvostupanjsko tijelo nije moglo oglasiti nenadležnim za postupanje u ovoj pravnoj stvari.

Ured državne uprave, Služba za imovinsko pravne poslove, Ispostava Krk još nije okončala ovaj postupak iz razloga što su stranke suglasno odgodile zakazana ročišta navodeći da će spor pokušati riješiti nagodbom.

Naime, rješavanje ovog spora obzirom na nedostatke i nedorečenosti počevši od samog elaborata o pretvorbi u kojemu se kako je prethodno navedeno konstatira da u su u kapital društva pored taksativno nabrojanih nekretnina označenih brojem katastarske čestice i brojem zemljišno knjižnog uložka uključeno i „građevinsko zemljište koje nije obuhvaćeno u izračun prethodnih lokacija pa je posebno procijenjeno i uključeno u ukupnu vrijednost nekretnina, površine 21.735m², bez naznačene identifikacije“, kao i nesređenost zemljišnih knjiga (neusklađenost katastra i gruntovnice), rezultiralo bi dugim i skupim sporom koji ne jamči da bi se na kraju došlo „do prave istine“.

Stoga **se predlaže da se stečajnim planom** pored ostvarenja drugih ciljeva riješi i ovaj spor na način da se:

-nagodbom priznaju vlasnička prava Republike Hrvatske na zemljišno knjižnim česticama koje su sada u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Krku upisane kao vlasništvo Hotela Omišalj d.d. u stečaju, te da RH u sklopu provedbene osnove stečajnog plana dokapitalizira Hotele Omišalj unošenjem u temeljni kapital društva tih čestice sve prema njihovoj procijenjenoj vrijednosti, kako slijedi:

I. Zemljišno knjižni uložak 2737 (sada 5364 – pripis iz 2737) k.o. Omišalj

| Redni broj | oznaka k.č. | površina | procijenjena vrijednost | u naravi |
|------------|-------------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| 1. | 1166/1 | 306m ² | 225.613.-kn. | bungalovi-pašnjak |
| 2. | 1166/2 | 306m ² | 225.613.-kn. | „ |
| 3. | 1166/5 | 115m ² | 84.789.-kn. | bungalovi-maslinik |
| 4. | 1166/11 | 83m ² | 61.195.kn.- | „ |
| 5. | 1166/14 | 263m ² | 193.909.-kn. | „ |
| 6. | 1175/4 | 744m ² | 658.261.-kn. | bungalovi – oranica |
| 7. | 1175/11 | 327m ² | 289.316.-kn. | bungalovi – pašnjak |
| 9. | 1176/3 | 45m ² | 39.814.-kn. | bungalovi-maslinik |
| 23. | 1188 | 487m ² | 430.878.-kn. | bungalovi – oranica |
| 26. | 1189/4 | 305m ² | 269.851.-kn. | bungalovi – pašnjak |
| 31. | 1190/2 | 217m ² | 191.992.-kn. | bungalovi – vrt |

| | | | | |
|---------------------------------------|-------------------------|---------|----------------|------------------------|
| 36. | 1198/3 | 604m2 | 534.395.-kn. | bungalovi – oranica |
| 37. | 1206/3 | 699m2 | 515.372.-kn. | „ |
| 38. | 1213/1 | 978m2 | 721.079.-kn. | bungalovi – pašnjak |
| 39. | 1221/1 | 619m2 | 456.388.-kn- | „ |
| 40. | 1227/9 | 1.173m2 | 864.852.-kn. | depa-Marina-neplod. |
| 41. | 1229/2 | 2.391m2 | 1.762.884.-kn. | hotel Adriatic-neplod. |
| 43. | 1229/4 | 1.763m2 | 1.299.859.-kn. | „ |
| 44. | 1230/8 | 750m2 | 552.975.-kn. | „ |
| 45. | 1238/1 | 4m2 | 2.949.-kn. | dep.Marina-neplodno |
| 46. | 1238/2 | 24m2 | 17.695.-kn- | „ |
| II. z.k.ul. 2930 k.o. Omišalj | | | | |
| 47. | 1221/2 u 692/748 dijela | 640m2 | 510.211.-kn. | pašnjak |
| III.z.k.ul. 2931 k.o. Omišalj | | | | |
| 48. | 1221/3 u 134/143 dijela | 134m2 | 98.798.-kn- | voćnjak |
| IV.z.k.ul. 2932 k.o. Omišalj | | | | |
| 49. | 1216/1 u 319/467 dijela | 319m2 | 235.198.-kn. | depan.Primorka-pašnj |
| V. z.k.ul. 4549 k.o. Omišalj | | | | |
| 50. | 1230/7 | 32m2 | 23.593.-kn.- | hotel Adriatic-put |
| VI.z.k.ul. 4555 k.o. Omišalj | | | | |
| 51. | 1228/1 | 7.536m2 | 5.556.298.-kn. | dep.Primorka-neplod. |
| VII. z.k.ul. 4556 k.o. Omišalj | | | | |
| 52. | 1216/7 | 314m2 | 231.512.-kn. | dep.Primorka |
| 53. | 1222 | 3.577m2 | 2.367.322.-kn. | cesta |
| 54. | 1226/2 | 1.978m2 | 1.458.379.-kn. | dep.Marina-parking |
| 55. | 1232 | 763m2 | 562.559.-kn. | dep.Marina-staza |

VII.z.k.ul. 5053 k.o. Omišalj

56. 557/2 1.922m2 170.050.-kn. Pesja – obala

Sveukupna površina 29.418 m2 procijenjene vrijednosti 20.613.599.-kn.

3.Aktivnosti na brisanju razlučnog prava stečeno sudskim putem u korist RH

(u tabelarnom prikazu označeno žutom bojom sa četiri ****)

3.1.Založno pravo upisano u korist RH u iznosu od 8.405.718,00 kn. sa kamatom do dana otvaranja stečajnog postupka 10.654.447,00 kn.

Obzirom na okolnost da je predmetno založno pravo upisano /stečeno sudskim putem/ 07.04.2009.g. odnosno nakon što je podniet prijedlog za pokretanje stečajnog postupka /13.05.2008.g./, stečajni dužnik je sukladno čl.97. SZ pokrenuo sudski postupak radi brisanja istog.

Na rješenje Općinskog suda u Rijeci Stalna služba u Krku donijeto 04.01. 2016.g. kojim se obustavlja ovrha i ukidaju do sada provedene radnje te nalaže zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda Krk brisanje upisanog založnog prava RH Ministarstvo financija uložilo je žalbu.

Drugostupanjski Županijski sud u Rijeci presudom od 12.10. 2017. odbio je žalbu predlagatelja osiguranja RH Ministarstvo financija kao neosnovanu i potvrdio Rješenje Općinskog suda u Rijeci stalna služba u Krku.

Do dana podnošenja ovog izvješća zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel u Krku nije proveo brisanje uknjižbe založnog prava u korist RH Ministarstvo financija u iznosu od 8.405.718,00 kn.

Poslana je Općinskom sudu u Rijeci Stalna služba u Krku **požurnica kojom se traži žurno brisanje uknjižbe založnog prava.**

4.Aktivnosti na uređenju – ažuriranju stanja upisanih razlučnih prava

Na dan otvaranja stečajnog postupka na dijelu nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisane u z.k.ukl. 4543, 4552, 4553, 5264, 4539 i 4540 sve k.o. Omišalj bila su upisana razlučna prava u korist kreditora Hrvatske banke za obnovu i razvoj i Ri Adria banke d.d. (pravni slijednik PBZ Zagreb)

Po izdanim jamstvima Republika Hrvatska, Ministarstvo financija je svoju obvezu kao jamac – platac prema navedenim kreitorima u cijelosti podmirio u travnju 2011.g., koji su pak Republici Hrvatskoj, Ministarstvu financija izdali tabularnu izjavu kojima prenose razlučna prava kojima su bili osiguran predmetni nekretnini.

Nakon otvaranja stečajnog postupka tijekom 2012.g. RH podnijela je Općinskom sudu u Rijeci, zemljišno knjižnom odjelu Krk prijedloge za prijenos predmetnih razlučnih prava o kojima je do danas riješeno kako slijedi:

*Pravomoćnim Rješenjem Općinskog suda u Rijeci Zemljišno knjižni odjel Krk dana 10. ožujka 2017.g. dopušta se brisanje zabilježbe razlučnog prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 14.800.000,00 kn. sa kreditora Hrvatska banka za obnovu i razvitak u korist jamca-platca Republike Hrvatske, i to na nekretninama označenim kao k.č. 1251/1G upisana u z.k.ul. 4543 k.o. Omišalj, k.č. 882/2G, k.č. 882/3G upisane u z.k.ul. 4552 k.o. Omišalj, k.č.br. 4553 k.o. Omišalj, k.č. 557/1 upisana u z.k.ul. 5264 k.o. Omišalj.

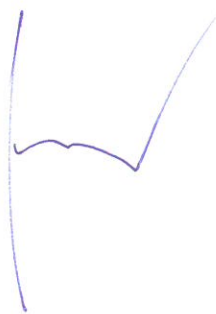
Podneskom od 14.04. 2017. Stečajni dužnik je od Općinskog suda u Rijeci, zemljišno knjižni odjel Krk zatražio da temeljem članka 118 Zakona o zemljišnim knjigama ispravi učinjenu grešku u upisu te bez vođenja postupka za ispravak pogrešnog upisa u vlastovnici (B listu) gore navedenih katastarskih čestica, na način da se učini vidljivim zabilježba da je fiducijarni prijenos vlasništva sa dosadašnjeg vlasnika Hoteli Omišalj d.d. učinjen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 14.800.000,00 kn. sa svim uvjetima prema Sporazumu o prijenosu vlasništva od 31.05. 1999.g. te Ugovora o kreditu br. T-22/99, a koja zabilježba predstavlja ograničenje raspolaganja zemljišno knjižnim tijelom u smislu čl. 23. St.3. Zakona o zemljišnim knjigama. Nadalje u podnesku se navodi da je očigledno prilikom provedbe zabilježbe da je fiducijarni prijenos vlasništva sa HBOR-a na RH omaškom upisan Ugovor o kreditu br. T-33/99 solemniziran pod brojem OU-372/99, umjesto da ispravno stoji: Ugovor o kreditu br. T-22/99, solemniziran pod brojem OU-372/99, te se predlaže ispraviti provedeni upis.

*Pravomoćnim rješenjem Općinskog suda u Rijeci, zemljišno knjižni odjel Krk od 23.03. 2016. Dopušta se brisanje zabilježbe razlučnog prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7.108.000,00 kn. sa kreditora PBZ d.d. Zagreb (pravni slijednik Ri-Adria banke d.d.) u korist jamca – platca RH Ministarstvo financija, uspostavljenog na nekretninama u vlasništvu Hotela Omišalj d.d. označenim kao k.č. 1253/G upisana u z.k.ul. 4539 (depandansa Primorka) i k.č. 1250/G (depandansa Marina) upisana u z.k.ul. 4540 sve k.o. Omišalj.

*Rješenjem Općinskog suda u Rijeci zemljišno knjižni odjel Krk, od 16.05. 2013 zabilježeno je da je odbijen prijedlog Republike Hrvatske radi prijenosa razlučnog prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.267.870,84 EUR-a (9.300.428,00 kn.) sa PBZ d.d. Zagreb (pravni slijednik Ri Adria banke d.d.) u korist RH Ministarstvo financija, uspostavljeno na nekretninama u vlasništvu Hotela Omišalj d.d. označenim kao k.č. 1253/G upisana u z.k.ul. 4539 (depandansa Primorka) i k.č. 1250/G (depandansa Marina) upisana u z.k.ul. 4540 sve k.o. Omišalj.

Na navedeno Rješenje predlagatelj Republika Hrvatska **izjavila je žalbu o kojoj do danas nije odlučeno.**

Slijedom iznietoga rješavanjem problematike navedene u točkama 1. do 4. ovoga izvješća a posebice one opisane u točki 2. ovog izvješća (nagodbeno rješenje upravnog spora sa Republikom Hrvatskom radi utvrđenja vlasništva na dijelu nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika) i točki 4. ovog izvješća (uređenje – ažuriranje stanja upisanih razlučnih prava, odnosno prijenos istih sa PBZ d.d. na Republiku Hrvatsku) stvoriti će se pretpostavke za izradu prijedloga stečajnog plana.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line on the left and a stylized, wavy horizontal line on the right.