

APARTHOTEL NOVALJA d.o.o.
Slatinska 65
53291 NOVALJA

OIB 25446855289

Novalja, 21.05.2019.

84-178/17.
REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

23-05-2019

Neposredno - predano pošti: 19
Obično-poručeno: 21.05.2019
Pošta: Novalja R 060943542
Primjeraka: 2 X 1857
Pristojbe: / kn, državnim biljezima
Prima

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
ZADARSKA 1 i 3


51000 RIJEKA

Predmet: Dostava dokumenata Plana restrukturiranja za APARTHOTEL NOVALJA d.o.o.

U priviku dostavljamo:

- PLAN RESTRUKTURIRANJA APARTHOTEL NOVALJA d.o.o.
- RJEŠENJE O USPOSTAVI ETAŽNOG VLASNIŠTVA – OPĆINSKI SUD U ZADRU-Stalna služba u Pagu od 14.siječnja 2019. pod brojem : Posl.br.Z-22295/2018

APARTHOTEL NOVALJA
d.o.o.
NOVALJA, Slatinska ulica 65
OIB: 25446855289



PLAN RESTRUKTURIRANJA

APARTHOTEL NOVALJA d.o.o.

SADRŽAJ:

UVOD.....	3
1.1. Opće informacije o društvu.....	3
1.2 Uvod/sažetak.....	4
2. Opis činjenica i okolnosti.....	7
3. Izračun manjka likvidnih sredstava.....	7
4. Mjere financiranja restrukturiranja i izračun njihovih učinaka na manjak likvidnih sredstava.....	7
5. Mjere operativnog restrukturiranja i izračun njihovih učinaka na poslovanje.....	8
6. Plan poslovanja za razdoblje 2019 - 2021. godinu	8
7. Planirana bilanca za razdoblje od 2019 – 2021.godinu.....	9
7.1 Plan računa dobiti i gubitka od 2019 – 2021.godine	10
8. Analiza svih tražbina prema visini i vrsti.....	11
8.1 Rekapitulacija osiguranih i neosiguranih tražbina.....	11
8.2. Popis vjerovnika s upisanim založnim pravom -potraživanje osigurana založnim pravom.....	11
9. Ponuda vjerovnicima razvrstanih u skupine	12
9.1 Prva skupina	12
9.1.1. Vlasnička pozajmica	12
9.2 Druga skupina.....	13
9.2.2. Vlasnički udio u dugotrajnoj imovini	13
9.3. Treća skupina	13
9.3.3. Ostali vjerovnici	13
9.4. Četvrta skupina	14
9.4.4. Javne ustanove	14
10. Zaključak	14
11. Izračun troškova restrukturiranja	14

1.1. OPĆE INFORMACIJE O DRUŠTVU

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 30.prosinca 2016. godine upisano je pripajanje društva PANONIJA TURIST d.o.o. Novalja, Slatinska ulica 65, OIB 42892180913 društvu APARTHOTEL NOVALJA d.o.o., Novalja, Slatinska 65, OIB 25446855289

Tvrtka APARTHOTEL NOVALJA d.o.o., Novalja, Slatinska 65, upisana je u sudski registar dana 17.studenoga 2016. godine

Tvrtka : APARTHOTEL NOVALJA d.o.o.

Sjedište: NOVALJA, SLATINSKA 65

MBS: 040365734

OIB: 25446855289

Temeljni kapital: 20.000 KN

Kapitalne rezerve PANONIJA TURIST d.o.o. 1.506.400,00 kn

Osnivači i članovi društva:

ANKA BURCAR, Slatinska 65, Novalja, OIB 15209193436 – član društva

Šifra djelatnosti (NKD): 5510 – Hoteli i slični smještaj

Predmet poslovanja:

- * - Pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja,
- * - Pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering),
- * - Djelatnost turističke agencije,
- * - Turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude : seoskom, zdravstvenom, kulturnom, wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom lovnom, športskom, golf turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, športkom ribolovu na slatkim vodama kao dodatna djelatnost u uzgoju morskih i slatkovodnih riba, rakova i školjki.

1./ 2. UVOD - SAŽETAK

1. Investitor- PODUZETNIK

1.1. Ime investitora.....	APARTHOTEL NOVALJA d.o.o.
1.2. Adresa	Slatinska 65, Novalja
1.3. Glavna djelatnost	ugostiteljstvo-turizam
1.4. Registracija	Zg Tt-11/13112-3 1992/2011 god.

2. Projekt

2.1. Naziv projekta	Pansion APARTHOTEL NOVALJA
Adresa projekta	Slatinska 65., 53291 Novalja

2.2. Kratki opis

Gđa Anka Burcar, vlasnica društva APARTHOTEL NOVALJA d.o.o. je 2011.godine dokapitalizirala u društvu PANONIJA TURIST d.o.o. unosom imovine u vrijednosti 1.487.000,00 kn, točnije sa 2/3 vrijednosti stambenog objekta (P+K) ukupne neto površine 210,60 m2 u njenom vlasništvu, koji se nalazi u Novalji na adresi Slatinska 65, čest. zem. 1838/72 k.o. Novalja, da bi kasnije tj.30.prosinca 2016.godine PANONIJA TURIST d.o.o. bilo pripojeno društvu APARTHOTEL NOVALJA d.o.o., kako je već gore navedeno.

Opis događanja: 2011. godine vlasnica započinje radnje na izmjeni postojeće građevinske dozvole kako bi se navedeni stambeni objekt proširio i nadgradio te kako bi mu se promijenila namjena u ugostiteljsko-turističke namjene, za smještaj gostiju sa prostorijama za rekreaciju i opuštanje, recepcijom, blagovaonicom, kuhinjom. U tom pravcu je 20.04.2012. godine izdana **Lokacijska dozvola (pravomoćna od 14.05.2012. godine), izrađen glavni projekt i dobivena potvrdu glavnog projekta 13.12.2012. godine.**

Nakon završetka objekt će imati ukupno 596 m2 neto površine i to:

- podrum 47,64 m2, prostor za rekreaciju (fitnes, sauna, jacuzzi, garder., tuš)
- prizemlje 139,00 m2, recepcija, dvije smještajne jedinice, kuhinja, blagovaonica
- 1 kat 141,20 m2, četiri smještajne jedinice,
- 2 kat 145,00 m2, tri smještajne jedinice,
- potkrovlje 123,20 m2, od toga stan vlasnika (86 m2) i tavan (skladište 37m2).

Objekt je završen u takozvanoj komercijalnoj 1. fazi (podrum+prizemlje+1 kat). Predstoji završetak objekta odnosno 2. faza, i to: izgradnja II kata, visokog potkrovlja, opremanje kuhinje, soba i poslovnog prostora te opremanje fitnes centra, otvaranje prodavaonice pekarskih proizvoda, uređenje okoliša objekta, te obrtna sredstva. Investitor je od momenta predaje prvog zahtjeva poslovnoj banci i HBOR-u izgradio I fazu uz odgodu plaćanja dobavljača i vlastitim sredstvima do realizacije kredita.

Ukupna predračunska vrijednost projekta iznosi 5,27 milijuna kuna, ili 702 tisuće EUR. Uzimajući u obzir komercijalnu vrijednost zemljišta i objekta, kada se završi objekt sa zemljištem će imati vrijednost najmanje 1,1 milinu EUR.

Kada se završi, pansion će primati ukupno 38 gosta (28 u osnovnom i 10 u pomoćnom smještaju). Planiran je rad sa punim korištenjem kapaciteta od 112 dana i 3.940 noćenja godišnje. Ljeti su zbog blizine Zrča na pansionu pretežito mlađi gosti. U vansezoni zbog dodatnog sadržaja za rekreaciju i opuštanje su pretežito stariji gosti sa elementima zdravstvenog turizma.

U prizemlju objekta na samom ulazu u dvorišni prostor su dva poslovna prostora u kojem će se jedan iskoristiti za prodaju krušnih proizvoda, pretežito polugotovih proizvoda tvrtke Klara d.d. (forneta, croaissant...) koji se završno termički obrađuju u prodavaonici. Drugi poslovni prostor je za recepciju, poslove turističke agencije i knjigovodstveni ured.

- 2.3. Lokacija projekta..... Novalja, Slatinska 65., kat. čest. 1838/72 kuća i dvorište , površina čestice 660 m2, z-k.ul. 2936 katastarska općina Novalja
- 2.4. Karakter projekta novi projekt
- 2.5. Vrijeme ulaganja 3-4 mjeseca
- 2.6. Planirani kapacitet..... - 9 smještajnih jedinica za 38 gosta, polupansionski smještaj - prostor za zdravstveni turiz. (fitnes, sauna, yacuzzi)
- 2.7. Vijek projekta 18 godina
- 2.8. Cijene u projektu 2013. godine
- 2.9. Tečaj 1 EUR = 7,5 kn

2.10. Investicijski i financijski plan

INVESTICIJSKI PLAN				IZVORI FINANCIRANJA		
Opis		Iznos u HRK	Iznos u EUR	Investitor u HRK	Ostali u HRK	Kredit u HRK
1. OSNOVNA SREDSTVA	98,6%	5.453.216	727.095			
1.1. Postojeći objekt		1.487.000	198.267	1.487.000		
1.2. Građevinsko obrtnički radovi		2.231.406	297.521	0		2.231.406
1.3. Elektro i vodovod. radovi, stroj ins.i solar		578.060	77.075	0		578.060
1.4. Namještaj soba, kuhinja, fitnes, sauna		402.110	53.615	36.576		365.534
1.5. Adaptacija dvije smješt.jedinica		299.640	39.952	299.640		
1.6. Komunalni i vodni doprinos		250.000	33.333	250.000		
1.7. Dokumentacija, nadzor		205.000	27.333	55.000		150.000
2. OBRITNA SREDSTVA	1,4%	75.000	10.000			
2.1 Obrtna sredstva		75.000	10.000	0		75.000
UKUPNO		5.528.216	737.095	2.128.216	0	3.400.000

Predračunska vrijednost je utvrđena na temelju ulaganja osobne imovine vlasnice u društvo – dokapitalizacijom, i troškovnika projektanta, s tim da je posebno izrađen troškovnik za poslovni dio objekta a posebno za stambeni dio objekta. Ovim se projektom financira samo poslovni dio. Stambeni dio troškovnika nije uključen u predračunsku vrijednost ovog projekta, njega financira vlasnica posebno.

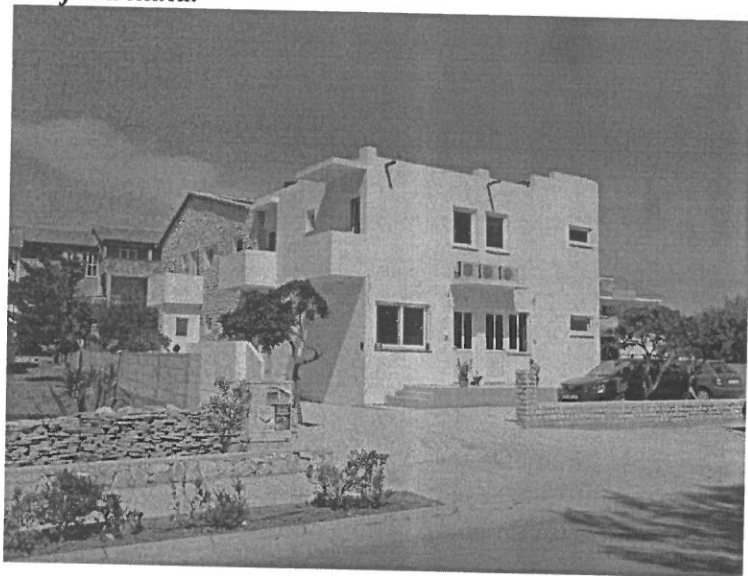
Investitor osigurava 38,5% predračunske vrijednosti projekta, 63,5% je kredit.

- 2.11. Planirani kreditni uvjeti
- | | | |
|----------------|---------------|--------------------------|
| HBOR – Turizam | Iznos kredita | 3.400.000,00 kn |
| | Rok otplate | 13 godina + 4 god počeka |
| | Kamata | 4,00 % |
| Korištenje | | do 30.06.2013. godine |
| Otplata | | tromjesečno |



IZGRAĐENOST

Izgradnja objekta ugostiteljsko-turističke namjene, vrste aparthotel za smještaj osobe u Novalji na otoku Pagu. Objekt će osim smještaja i prehrane turista nuditi i usluge u zdravstvenom turizmu. Projekt se planirao financirati sredstvima investitora i kreditom HBOR-a / Turizam u iznosu 3,4 milijuna kuna.



Procjenjujemo da je sada stanje izgrađenosti i opremljenosti građevine u odnosu na potpuno završeni i opremljeni objekt sa okolišem 60%.

2. Opis činjenica i okolnosti

Društvo APARTHOTEL NOVALJA d.o.o. suočilo se s problemom poslovanja gdje postoji razlog za predstečajni postupak zato što je Fina dana 19.01.2017. izvršila plaćanje Ovrhovoditelju BLOCK d.o.o. iz Rijeke. Ovrhovoditelj je temeljem zadužnice podnio prijedlog za ovrhu, a da nije izvršio radove. Sa izvođačem-tuženikom BLOCK d.o.o. iz Rijeke vodi se sudski spor radi neizvršenja radova na objektu APARTHOTELA NOVALJA d.o.o.

FINA je trebala obavijestiti dužnika o blokadi i provjeriti vjerodostojnost blokade.

Zbog neizvršenih i nekvalitetno obavljenih radova sudski spor traje od 2014. godine u visini od 77.000,00 kn, tada se smatra da je vrijednost predmeta spora ekvivalentna tom novčanom potraživanju od izvođača radova. APARTHOTEL NOVALJA d.o.o. nije mogao ishoditi kredit niti poticaje od Ministarstva turizma za dovršenje objekta i isplatu izvođačima.

U samim tim činjenicama za neodrživo stanje poslovanja i nemogućnost isplate izvođačima radova jer su se još pojavili kao tužitelji:

- TKK d.o.o. Karlovac i

- AC-DC elektro servis Ivo Milošević iz Petrinje s istim razlogom da potražuju od investitora za izvršene radove, a radovi nisu bili dovršeni ni kvalitetno izvedeni.

Objekt nije mogao funkcionirati bez dodatnih angažiranja drugih izvođača radova. Samim tim angažiranjem novih izvođača radova, pojavili su se novi troškovi.

Svim tim događanjima rezultirao je razlog prijeteće nesposobnosti za plaćanje ostalim izvođačima radova na objektu APARTHOTELA NOVALJA d.o.o.

Zbog nekvaliteto izvedenih radova i blokade žiro-računa APARTHOTEL NOVALJA d.o.o. nije mogao ishoditi kredit od HBOR-a, a niti poticaje od Ministarstva turizma za dovršenje objekta i isplatu izvođačima.

Investitor je uložio svoju imovinu u vrijednosti 1,5 miliona kuna i HAMAG je izdao jamstvo HABOR-u dana 18.03.2013.godine za dobivanje kredita.

Dovršanjem objekta APARTHOTEL NOVALJA d.o.o. trebao je zaposliti 10 djelatnika, a sve zbog zlouporabe zadužnice nastala je velika materijalna šteta.

3. Izračun manjka likvidnih sredstava

Navedena točka 2. Izračun manjka likvidnih sredstava – podmirit će se prodajom apartmana RJEŠENJEM od 14.siječnja 2019.godine Općinski sud u Zadru Posl.br. Z-22295/2018 upisana je USPOSTAVA ETAŽNOG VLASNIŠTVA uknjižbom na zemljišnoj čest.1838/72 Slatinska ul.65 (dostavljamo u privitku ovog Plana), tako da će se dug prema vjerovnicima podmiriti prodajom pojedinačnih apartmana.

Napominjemo, da imamo kupce za prodaju apartmana, ali je potrebno da se briše predbilježba založnog prava na cijeloj nekretnini.

4. Mjere financijskoga restrukturiranja i izračun njihovih učinaka na manjak likvidnih sredstava

- nagodbom sa vjerovnicima u predstečajnom postupku riješila bi se likvidnost poslovanja

5. Mjere operativnog restrukturiranja i izračun njihovih učinaka na poslovanje

Poseban naglasak staviti će se na daljnji rast prihoda putem pojačavanja prodajnih aktivnosti kako bi se uspostavljene reference iskoristile za ugovaranje novih poslova, tj. iznajmljivanje apartmana i otvaranje novih mogućnosti; stavljanje u funkciju neopremljenog restorana za pansionersku uslugu i iznajmljivanje poslovnog prostora za fast food.

Međutim, najveća prepreka poslovanju leži u iznosu financijskih obveza, posebno u kontekstu obveza koje su naši vjerovnici proglasili dospjelima, a radi njihovog pritiska za plaćanje onemogućeno nam je redovno poslovanje.

Posebno upiremo na dugotrajnost sudskih sporova, prvostupanjski sporovi traju i do 7 godina, još i drugostupanjski sporovi nisu gotovi, tako da bi kamate premašile glavnice. Radi toga poduzetnici dolaze u još težu situaciju, a naročito zbog visokih zatezних kamata za koje poduzetnici nisu krivi. Nekretnina ne može trpjeti duge sporove, nekretninu treba kontinuirano održavati da ne propadnu.

Smatramo da će se prihvaćanjem plana restrukturiranja i potvrdom predstečajnog sporazuma u potpunosti stabilizirati poslovanje.

6. Plan poslovanja za razdoblje 2019 – 2021. godine

- Stabilna financijska situacija dovest će do porasta poslovnog povjerenja kupaca i dobavljača, što će omogućiti bolje uvjete pri ugovaranju novih poslova-iznajmljivanje apartmana i kvalitete turističkih usluga.
- **Sadašnja dugovanja prema dobavljačima podmirit će se prodajom 2 apartmana i to**
 - **APARTMAN/Suvlasnički dio 696/10000 EV (E-3) površine 24,05 m² x 1.600 eura vrijednosti 38.480 eura (cca 277.352 kn)**
 - **APARTMAN/Suvlasnički dio 926/10000 EV (E-5) površine 31,99 m² x 1.600 eura vrijednost 51.184 eura (cca 378.762 kn)**
 - **Ukupni prihod od prodaje apartmana iznosi cca 656.114,00 kn**

Prodajom tih apartmana podmirilo bi se to dugovanje u cijelosti.

- Zato predlažemo da vjerovnici TKK d.o.o. i BLOCK d.o.o. omoguće prodaju apartmana s time da skinu predbilježbu založnog prava koje je upisano na cijeloj nekretnini
- Imamo kupce za apartmane, kupci čekaju da se skinu založna prava sa tih apartmana
- Ostale troškove poslovanja podmirivat će se od redovnih primitaka-prihoda/iznajmljivanjem apartmana

7. Planirana bilanca za razdoblje od 2019 – 2021 godine iskazano u kunama

Stavke	Godine				
	2017	2018	2019	2020	2021
	0	0	1	2	
AKTIVA	2.726.303	2.709.639	2.560.449	2.062.756	1.565.73
1. Dugotrajna imovina	2.638.414	2.588.500	2.588.500	1.543.207	1.543.20
1.1. Materijalna imovina	2.638.414	2.585.500	2.588.500	1.543.207	1.543.20
1.2. Financijska i dr. im.					
2. Obrtna imovina	87.889	121.139	15.000	519.549	22.52
2.1. Kratkotrajna imovina	85.102	83.939	5.000	509.549	12.52
2.3. Novac	2.787	37.200	10.000	10.000	10.00
PASIVA	2.726.303	2.709.639	2.562.782	2.062.756	1.565.73
4. Kapital	1.534.799	1.541.125	1.544.540	1.551.635	1.558.73
4.1. Upisani kapital	20.000	20.000	20.000	20.000	20.00
4.1.1 Kapitalne rezerve	1.506.400	1.520.207	1.521.207	1.524.540	1.531.63
4.2. Dobit i zadrž.dobit	8.399	918	3.333	7.095	7.09
5. Dugoročne obveze					
5.1. Dobavljači	1.139.709	1.113.477	1.014.242	507.121	3.00
5.2. Kredit poslovne banke					
6. Kratkoročne obveze	51.795	55.037	4.000	4.000	4.00
Udio kapitala u pasivi	56,30%	56,87%	60,27%	75,22%	99,55%

7.1 Planiran račun dobiti i gubitaka za razdoblje od 2019 – 2021.godine iskazano u kunama

.1 Račun dobiti i gubitaka za razdoblje 01.01.2019. do 31.12.2021.godine iskazan u kunam

Naziv pozicije	2017	2018	2019	2020	2021
POSLOVNI PRIHODI OD NAJMLJIVANJA APARTMANA I RODAJE APARTMANA	158.010	188.703	200.000	800.000	500.000
POSLOVNI RASHODI	147.938	182.252	196.213	791.938	491.938
- Materijalni troškovi	130.813	107.541	90.000	580.000	280.000
<i>a) Troškovi sirovina i materijala</i>	57.688	39.108	50.000	380.000	180.000
<i>b) Ostali vanjski troškovi</i>	73.125	68.433	40.000	200.000	100.000
- Troškovi osoblja	12.583	5.291	26.213	101.938	101.938
<i>a) Neto plaće i nadnice</i>	8.589	3.612	18.000	70.000	70.000
<i>b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća</i>	2.147	903	4.500	17.500	17.500
<i>c) Doprinosi na plaće</i>	1.847	776	3.713	14.438	14.438
- Amortizacija	0	58.413	70.000	100.000	100.000
- Ostali troškovi	4.542	6.291	10.000	10.000	10.000
DOBIT ILI GUBITAK PRIJE POREZIVANJA	10.042	6.451	3.788	8.062	8.062
1. Dobit prije oporezivanja	10.042	6.451	3.788	8.062	8.062
2. Gubitak prije oporezivanja	0	0	0	0	0
POREZ NA DOBIT	0	125	455	967	967
DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	10.042	6.326	3.333	7.095	7.095
1. Dobit razdoblja	10.042	6.326	3.333	7.095	7.095
2. Gubitak razdoblja	0	0	0	0	0

8. Analiza svih tražbina prema visini i vrsti

8.1 Rekapitulacija osiguranih i neosiguranih tražbina.

Red.br.	NAZIV VJEROVNIKA	UTVRĐENI IZNOS TRAŽBINE	POSTOTAK	OTPIS	STANJE PO OTPISU NAMIRENJA	POSTOTAK OČEKIVANOG NAMIRENJA
1.	Javne ustanove	98.003,26	8,43%	98.003,26	0,00	OTPIS 100%
2.	Ostali vjerovnici	1.014.242,20	87,25%	507.121,10	507.121,10	100%
3..	Pozajmica vlasnika	50.211,72	4,32%	25.105,86	25.105,86	100%

8.2 Popis vjerovnika s upisanim založnim pravom-potraživanja osigurana upisanim založnim pravom

Red.br.	Založni vjerovnik	Opis imovine,osiguranje	Iznos kn	Pravna osnova
1.	TKK d.o.o.Karlovac	Zabilježba na nekretnini 1838/72 sa 198 m2,kuća upisana u A-1 -suvlasnički dio 1/3 Anka Burcar i 2/3 suvlasničkog dijela APARTHOTEL NOVALJA d.o.o Novalja,Slatinska 65	382.326,13 kn	Založno pravo na temelju Rješenja Visokog trg.suda RH posl.br, PŽ-7974/2016 -2 od 7.prosinca 2016.
2.	BLOCK d.o.o.Rijeka	Zabilježba na nekretnini upisanoj u zk.ul.broj 2936.k.o. a koja nekretnina se sastoji od k.č. 1838/72,kuća i dvorište "Gornji Špital",660 m2,kuća "Gornji Špital" 160 m2 ,dvorište "Gornji Špital"500 m2 upisana u A-1 -suvlasnički 2/3 dijela nekretnine APARTHOTEL NOVALJA d.o.o. Novalja,Slatinska 65	68.641,76 kn	Založno pravo na osnovu Zadužnice

9. PONUDA VJEROVNICIMA RAZVRSTANIM U SKUPINE

Obzirom da je Društvo zapalo u poteškoće radi dugovanja svojim izvođačima radova sa kojima se vodi sudski spor i koji su blokirali naš žiro račun, ostvario se uvjet za pokretanje predstečajnog postupka, a time i predstečajne nagodbe kako bi se osiguralo likvidnost i solventnost Društva te temeljni preduvjeti za daljnje poslovanje.

S obzirom na pretpostavke planiranja, Društvo očekuje da će daljnje poslovanje biti održivo nakon provedenog operativnog i financijskog restrukturiranja koje neće opteretiti Društvo u mjeri da se ostvari nemogućnost isplate reprogramiranih obveza.

Ključni vjerovnici na dan 31.12.2018. godine dani su u tablici u nastavku.

Red.br.	Vjerovnik	Iznos tražbine	% učešća u
1. OSTALI VJEROVNICI	Ukupno ost.vjerovnici	1.014.242,20	52,74 %
3. OBVEZE PREMA ČL.DR.	Obveze prema član.druš.	908.757,02	47,26 %
SVEUKUPNO		1.922.999,22	100 %

Društvo ima namjeru podmiriti što veću razinu tražbina, ali tu je velika prepreka što su neki od vjerovnika sa nama u sporu, a samim time blokirali su žiro račun i upisom založnog prava u Zemljišno knjižne knjige, te onemogućili prodaju apartmana. Prodajom apartmana riješila bi se dugovanja prema vjerovnicima.

- Predlažemo da se dugovanja prema dobavljačima-glavnica otpiše 50%, kamate da se otpišu 100%.
- Prijedlog vraćanja ostatka duga **prema ostalim vjerovnicima** - jednokratno nakon prodaje apartmana bez obračuna kamate.
- Prijedlog vraćanja duga **prema članu društva** je na 1 godinu (mjesečne rate) bez obračuna kamata

9.1 PRVA SKUPINA

9.1.1. VLASNIČKA POZAJMICA (knjigovodstvena vrijednost)

Red.br.	OIB	NAZIV	IZNOS	OTPIS	STANJE	BROJ	IZNOS
		VJEROVNIKA	TRAŽBINE		PO OTPISU	RATA	RATE
1.	15209193436	ANKA BURCAR	50.211,72	50%	25.105,86	12	2.092,16

9.2 DRUGA SKUPINA

9.2.2. VLASNIČKI UDIO U DUGOTRAJNOJ IMOVINI (knjigovodstvena vrijednost)

Red.br.	OIB	NAZIV	IZNOS	OTPIS	STANJE	BROJ	IZNOS
	VJEROVNIKA	VJEROVNIKA	TRAŽBINE		PO OTPISU	RATA	RATE
1.	15209193436	ANKA BURCAR	883.651,16	0	883.651,16	0	0

Dužnik se na osnovu Plana restrukturiranja obvezuje namiriti tražbinu po osnovi POZAJMICE VLASNIKA otpisom od 50%, a ostatak obročnom otplatom u 12 rata, a koji počinje teći zadnjeg dana u mjesecu od pravomoćnosti rješenja o prihvatanju plana restrukturiranja i potvrde predstečajnog sporazuma.

9.3. TREĆA SKUPINA

9.3.3. OSTALI VJEROVNICI (knjigovodstvena vrijednost tražbine)

Red.br.	OIB	NAZIV	IZNOS	OTPIS	STANJE	BROJ	IZNOS
	VJEROVNIKA	VJEROVNIKA	TRAŽBINE		PO OTPISU	RATA	RATE
1.	96556199616	AC-DC El.servis Ivo Milošević, Petrinja	132.215,75	66.107,87	66.107,87	1	66.107,87
2.	10652844309	BLOCK d.o.o. Rijeka	17.015,47	8.507,74	8.507,74	1	8.507,74
3.	13453008647	Grad.obrt IVICA, Gospić	412.826,85	206.413,43	206.413,43	1	206.413,43
4.	65394272029	SIRIUS d.o.o., Zadar	37.500,00	18.750,00	18.750,00	1	18.750,00
5.	33902058243	GPD Trcol Slobodan, Novalja	108.936,15	54.468,07	54.468,07	1	54.468,07
6.	50043842595	TKK d.o.o., Karlovac	279.097,73	139.548,87	139.548,87	1	139.548,87
7.	46721090279	AS gradnja, obrt, Novalja	26.650,25	13.325,13	13.325,13	1	13.325,13
Sveukupno			1.014.242,20	507.121,11	507.121,11	1	507.121,11

Dužnik se na osnovu Plana restrukturiranja obvezuje namiriti tražbine vjerovnika 3.SKUPINE – OSTALI VJEROVNICI na način da se Vjerovnicima otpiše 50% glavnice utvrđene tražbine. Preostali iznos utvrđene tražbine će se namiriti jednokratno, najkasnije u roku godinu dana od dana pravomoćnosti Rješenja o prihvatanju plana restrukturiranja i potvrde predstečajnog sporazuma. Na dug se neće obračunavati kamata.

9.4. ČETVRTA SKUPINA

9.4.4. JAVNE USTANOVE

Red.br.	OIB	NAZIV	IZNOS	OTPIS	STANJE	BROJ	IZNOS
	VJEROVNIKA	VJEROVNIKA	TRAŽBINE		PO OTPISU	RATA	RATE
1.	85290822507	GRAD NOVALJA	98.003,26	100%	0	0	0

Dug prema Gradu Novalja se otpisuje 100% radi zastare dugovanja po Rješenju 28.svibnja 2012.
Klasa:UP/1-36302/12-01/81

10. ZAKLJUČAK

Dužnik se na osnovu Plana restrukturiranja obvezuje namiriti tražbine vjerovnika PRVE SKUPINE – VLASNIČKA POZAJMICA i vjerovnike iz TREĆE SKUPINE-OSTALI VJEROVNICI na način da Vjerovnici otpišu ukupan iznos kamata i 50% glavnice. Preostali iznos utvrđene tražbine će se namiriti u 24 jednake rate (dvije godine), počevši od zadnjeg dana u mjesecu od pravomoćnosti rješenja o prihvatanju Plana restrukturiranja i potvrde predstečajnog sporazuma.

U slučaju neprihvatanja plana financijskog restrukturiranja Društvo ne bi moglo nastaviti poslovati zbog blokade računa i insolventnosti (nemogućnost podmirenja svojih obveza), što bi dovelo do stečaja što nije pravi put za ozdravljenje Društva, a ni za isplatu duga vjerovnicima.

Slijedom navedenog za sve vjerovnike bilo bi najprihvatljivije prihvatiti predloženi Plan restrukturiranja predstečajnog postupka.

11. IZRAČUN TROŠKOVA RESTRUTURIRANJA

Troškovi restrukturiranja, uključujući usluge pravnih i poslovnih savjetnika iznose 50.000,00 kn, ovisno o točnoj količini angažiranih resursa za vrijeme provođenja procesa restrukturiranja.

Novalja, 18.05.2019.

APARTHOTEL NOVALJA d.o.o.
APARTHOTEL NOVALJA
d.o.o.
NOVALJA, Slatinska ulica 45
OIB: 25746855289
Anka Burcar



Republika Hrvatska
Općinski sud u Zadru
Stalna služba u Pagu
Zemljišnoknjižni odjel

Posl.br. Z-22295/2018

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E
R J E Š E N J E

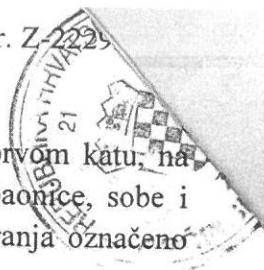
Općinski sud u Zadru, Stalna služba u Pagu, po sucu Blanki Pacaloš-Torbaji, kao sucu pojedincu, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Anke Burcar iz Novalje, Slatinska 65, radi uspostave etažnog vlasništva u zk.ul. 2936 k.o. Novalja, dana 14. siječnja 2019. godine

r i j e š i o j e

Na temelju Elaborata etažiranja, izrađenog u Samoboru, svibanj 2018.g., Potvrde Upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo Ličko-senjske županije, Odsjek za graditeljstvo, Ispostava Novalja, klasa: 360-01/18-01/24, ur.broj: 2125/1-08-2-18-02 od 27.09.2018.g. i Očitovanja volje za upis posebnih dijelova nekretnine u zemljišne knjige, ovjerenog u Novalji, dana 09.10.2018.g., u zk.ul. 2936 k.o. Novalja,

d o p u š t a s e :

- I. USPOSTAVA ETAŽNOG VLASNIŠTVA uknjižbom prava etažnog vlasništva na zem. čest. 1838/72 Slatinska ulica sa 660 m2 (kuća , Novalja, Slatinska ulica 65 sa 198 m2 i dvorište sa 462 m2), upisane u zk.ul. 2936 k.o. Novalja, uz upis posebnih dijelova zgrade i to:
5. Suvlasnički dio: 983/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1): APARTMAN A1 u prizemlju zgrade, na istočnoj strani, a sastoji se od: vanjskog stubišta i terase, kuhinje, blagovaonice i dnevnog boravka, kupaoalice i sobe, bez sporednih dijelova, ukupne korisne površine 33,97 m2, u Elaboratu etažiranja označeno žutom bojom, za korist:
BURCAR ANKA, OIB: 15209193436, Novalja, Slatinska 65
6. Suvlasnički dio: 964/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2): APARTMAN A2 u prizemlju zgrade, na zapadnoj strani, a sastoji se od: vanjskog stubišta i terase, kuhinje, blagovaonice i dnevnog boravka, kupaoalice i sobe, bez sporednih dijelova, ukupne korisne površine 33,29 m2, u Elaboratu etažiranja označeno narančastom bojom, za korist:
BURCAR ANKA, OIB: 15209193436, Novalja, Slatinska 65
7. Suvlasnički dio: 696/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3): APARTMAN A3 na prvom katu, na sjeveroistočnoj strani, a sastoji se od: kuhinje, blagovaonice i dnevnog boravka, kupaoalice, sobe i balkona, bez sporednih dijelova, ukupne korisne površine 24,05 m2, u Elaboratu etažiranja označeno narančastom bojom, za korist:
APARTHOTEL NOVALJA d.o.o., OIB: 25446855289, Novalja, Slatinska 65



8. Suvlasnički dio: 834/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4): APARTMAN A4 na prvom katu, na sjeverozapadnoj strani, a sastoji se od: kuhinje, blagovaonice i dnevnog boravka, kupaoalice, sobe i balkona, bez sporednih dijelova, ukupne korisne površine 28,81 m², u Elaboratu etažiranja označeno crvenom bojom, za korist:

APARTHOTEL NOVALJA d.o.o., OIB: 25446855289, Novalja, Slatinska 65

9. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5): APARTMAN A5 na prvom katu, na istočnoj strani, a sastoji se od: kuhinje, blagovaonice i dnevnog boravka, kupaoalice, sobe i balkona, bez sporednih dijelova, ukupne korisne površine 31,99 m², u Elaboratu etažiranja označeno svijetloplavom bojom, za korist:

APARTHOTEL NOVALJA d.o.o., OIB: 25446855289, Novalja, Slatinska 65

10. Suvlasnički dio: 1560/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6): APARTMAN A6 na prvom katu, na jugozapadnoj strani, a sastoji se od: dnevnog boravka, garderobe, dva balkona, dvije kupaoalice, kuhinje i blagovaonice i sobe, bez sporednih dijelova, ukupne korisne površine 53,90 m², u Elaboratu etažiranja označeno tamnoplavom bojom, za korist:

APARTHOTEL NOVALJA d.o.o., OIB: 25446855289, Novalja, Slatinska 65

11. Suvlasnički dio: 1170/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7): POSLOVNI PROSTOR P1-fitness u podrumu, a sastoji se od: fitness dvorane, garderobe, tuša, WC-a, garderobe, predprostora, sanitarnog prostora i ureda, bez sporednih dijelova, ukupne korisne površine 40,43 m², u Elaboratu etažiranja označeno svijetlozelenom bojom, za korist:

APARTHOTEL NOVALJA d.o.o., OIB: 25446855289, Novalja, Slatinska 65

12. Suvlasnički dio: 1925/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8): POSLOVNI PROSTOR P2-restoran u prizemlju, a sastoji se od: predprostora, prostora posluživanja, kuhinje, garderobe s predprostorom, WC-a i tuša za osoblje, predprostora WC-a za goste, WC-a za žene i za muškarce, prostora pisoara, vanjskih stuba sjever i vanjskih stuba zapad, bez sporednih dijelova, ukupne korisne površine 66,51 m², u Elaboratu etažiranja označeno tamnozelenom bojom, za korist:

APARTHOTEL NOVALJA d.o.o., OIB: 25446855289, Novalja, Slatinska 65

13. Suvlasnički dio: 552/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9): POSLOVNI PROSTOR P3 u prizemlju, a sastoji se od: vanjskih stuba i terase jug, poslovnog prostora i WC-a sa predprostorom, bez sporednih dijelova, ukupne korisne površine 19,07 m², u Elaboratu etažiranja označeno ljubičastom bojom, za korist:

APARTHOTEL NOVALJA d.o.o., OIB: 25446855289, Novalja, Slatinska 65

14. Suvlasnički dio: 390/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10): POSLOVNI PROSTOR P4 u prizemlju, a sastoji se od: vanjskih stuba i terase jug i poslovnog prostora, sa sporednim dijelom: WC-om u podrumu, površine 1,32 m², ukupne korisne površine 13,48 m², u Elaboratu etažiranja šrafirano crvenom bojom, za korist:

APARTHOTEL NOVALJA d.o.o., OIB: 25446855289, Novalja, Slatinska 65

II. Uslijed uspostave etažnog vlasništva, zabilježba pokretanja postupka, upisana pod posl. brojem: Z-22810/2016, se prenosi na sljedeće etaže: 5. Suvlasnički dio: 983/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), 6. Suvlasnički dio: 964/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), 7. Suvlasnički dio: 696/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), 8. Suvlasnički dio: 834/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), 9. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), 10. Suvlasnički dio: 1560/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), 11. Suvlasnički dio: 1170/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), 12. Suvlasnički dio: 1925/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), 13. Suvlasnički dio: 552/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), 14. Suvlasnički dio: 390/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10).

III. Uslijed uspostave etažnog vlasništva, predbilježba založnog prava upisana pod posl. brojem: Z-321/2017, u iznosu od 382.326,13 KN, za korist: TKK d.o.o., OIB: 50043842595, Karlovac, Riječka 13B, upisane na suvlasnički dio Burcar Anka, OIB: 15209193436, Novalja, Slatinska 65 u 1/3 dijela i APARTHOTEL NOVALJA d.o.o., OIB: 25446855289, Novalja, Slatinska 65 u 2/3 dijela se prenosi na sljedeće etaže: 5. Suvlasnički dio: 983/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), 6. Suvlasnički dio: 964/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), 7. Suvlasnički dio: 696/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), 8. Suvlasnički dio: 834/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), 9. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), 10. Suvlasnički dio: 1560/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), 11. Suvlasnički dio: 1170/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), 12. Suvlasnički dio: 1925/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), 13. Suvlasnički dio: 552/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), 14. Suvlasnički dio: 390/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10).

IV. Uslijed uspostave etažnog vlasništva založno pravo i zabilježba ovršivosti tražbine upisano pod posl. brojem: Z-13445/2018, u iznosu od 68.641,76 KN, za korist: BLOCK d.o.o., OIB: 10652844309, Drage Šćitara 15, 51000 Rijeka, upisanog na suvlasnički dio APARTHOTEL NOVALJA d.o.o., OIB: 25446855289, Novalja, Slatinska 65 u 2/3 dijela se prenosi na sljedeće etaže: 7. Suvlasnički dio: 696/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), 8. Suvlasnički dio: 834/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), 9. Suvlasnički dio: 926/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), 10. Suvlasnički dio: 1560/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), 11. Suvlasnički dio: 1170/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), 12. Suvlasnički dio: 1925/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), 13. Suvlasnički dio: 552/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), 14. Suvlasnički dio: 390/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10).

Nalaže se provedba ovog rješenja u zemljišnoj knjizi.
Navedene isprave stavljaju se u zbirku isprava, a prijedlog u spis.

U Pagu, 14. siječnja 2019. godine

Nacrt rješenja izradio:
zemljišnoknjižni referent
Zvonimir Kiš

Sudac:

Blanka Pacaloš-Torbaji, v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna strana ima pravo prigovora. Prigovor se izjavljuje ovom sudu u roku od 15 dana od dostave ovjerenog prijepisa odluke, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu i uz dokaz o uplaćenju sudskoj pristojbi u iznosu od 250,00 kn.

Dostaviti:

1. Anka Burcar, Novalja, Slatinska 65,
2. APARTHOTEL NOVALJA d.o.o., Novalja, Slatinska 65.

O tome obavijestiti:

1. Ispostava za katastar nekretnina Novalja,
2. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja,
Građevinska inspekcija Gospić,
3. TKK d.o.o., Karlovac, Riječka 13B,
4. BLOCK d.o.o., Rijeka, Drage Šćitara 15.

Za točnost otpravka:

Voditelj zk.odjela
Jasmina Dunder



Za točnost otpravka,
zk. referent: