

OBRAZAC 18

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE OD 14.11.2011 DO 04.04.2021.

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: St- 115 / 2011

Dužnik: HOTELI NOVI d.d. u stečaju, Novi Vinodolski, Kralja Tomislava 4

I. Tijek stečajnog postupka

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.broj 7 St-115/2011-25 od 14. travnja 2011 nad dužnikom HOTELI NOVI d.d. za hoteljerstvo i turizam, Novi Vinodolski, Kralja Tomislava 4 otvoren je stečajni postupak.

U razdoblju od otvaranja stečaja je:

Osnovano povjerenstvo za popis pokretnina i nekretnina u vlasništvu dužnika te izvršen popis imovine, pregledane poslovne knjige i dokumentacija, produženi ugovori o zakupu dužnika sa zakupoprincipima, pregledano zemljišnoknjižno i stvarno stanje nekretnina u vlasništvu dužnika. Prvo ispitno i izvještajno ročište održano je 14. lipnja 2011., a drugo drugo ispitno ročište održano je 23. listopada 2012.

U stečajnom postupku je osnovan odbor vjerovnika koji je održao devet sjednica.

Hypo Alpe - Adria banka d.d. iz Zagreba i Hypo Alpe Adria Bank International a.g. iz Klagenfurta nastavile su prodaju u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Rijeci, Stalna služba u Crikvenici koji se vodio pod poslovnim brojem Ovr-619/12 te je tako unovčen najveći dio nekretnina za 59.542.707,11 kuna.

Prva djelomična dioba

Na sjednici odbora vjerovnika održanoj 20. svibnja 2014. godine. dana je suglasnost na prvu djelomičnu diobu vjerovnicima drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 3.700.000,00 kuna koja je isplaćena 29.07.2014. godine.

Nastavak prodaje imovine

U ovršnom postupku Ovr – 3959/2015, ovrhovoditelja Hypo Alpe Adria Bank d.d., pred Općinskim sudom u Rijeci, Stalna služba u Crikvenici je unovčena nekretnina upisana u zemljišnim knjigama istog suda u k.o. Novi, zk.ul. 4531, k.č. 3674/2 u naravi terasa LEUT ispred hotela Klek. Nekretninu je na II dražbi održanoj 09. srpnja 2015. kupio razlučni vjerovnik.

Dana 15. prosinca 2015 godine održano je otvaranje ponuda nakon što je oglašena prodaja za posljednje dvije unovčive nekretnine. Zaprimito je više ponuda za objekte Kampu Povile. Za objekt paviljona u Povilama nije pristigla niti jedna ponuda. Objekti van granica pomorskog dobra su po ovom natječaju prodani.

Odbor vjerovnika kasnije nije odobrio prodaju preostale imovine niti zaključenje stečaja. Preostala imovina čini manje od 2% imovine stečajnog dužnika.

Na Općinskom sudu u Crikvenici pod brojem Ovr-605/2010 vodio se ovršni postupak radi namirenja tražbine ovrhovoditelja Hypo Alpe Adria Bank International iz

Klagenfurta protiv ovršenika Hoteli Novi d.d.u stečaju. Sada se taj postupak vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod brojem Ovr-9/2020. U tom postupku je u prosincu 2020. prodan veći dio imovine dužnika sa upisanim založnim pravima.

II. Stanje stečajne mase

Kada je otvoren stečaj je nastavljena i prodaja nekretnina u ovršnim postupku Hypo Alpe - Adria banka d.d. iz Zagreba i Hypo Alpe Adria Bank International a.g. iz Klagenfurta pred Općinskim sudom u Rijeci, Stalna služba u Crikvenici koji se vodio pod poslovnim brojem Ovr-619/12. Na prvom ročištu za prodaju održanom 22. travnja 2013. godine bila je ponuđena na prodaju sva imovina i to:

- Hotel Lišanjski dependansom Horizont i teniskim terenima po cijeni od 123.239.292,00 kuna.
- Upravna zgrada Slavuja za 9.247.264,58 kuna.
- Hotel Klek za cijenu od 7.103.612,78 kuna.
- Hotel San Marino po cijeni 6.999.783,51 kunu.
- Zemljište u luci po cijeni od 1.071.421,86 kuna.
- Podrumski prostor u centru za cijenu od 322.322,27 kuna.
- Centralni objekt u turističkom naselju Povile po cijeni od 5.725.192,81 kunu.
- Tri paviljona i dvorište u turističkom naselju Povile za 3.191.897,05 kuna.
- Buffet Puntica i zemljište uz Punticu, Restaurant Fortuna, objekti sanitarija i zemljište u Kampu Povile te dvanaest i petnaest bungalova u turističkom naselju Povile nisu prodavani zbog prigovora Republike Hrvatske i tužbe radi proglašenja ovrhe nedopuštenom u odnosu na ove nekretnine.

Tada je prodan Hotel Klek za cijenu od 4.735.741,85 kuna te Tri paviljona i dvorište u turističkom naselju Povile za 2.127.931,36 kuna.

U ovršnom postupku koji se vodio pod poslovnim brojem Ovr-619/12 drugo ročište za prodaju bilo je sazvano za 24. svibnja 2013. no nije održano stoga što je na dan ročišta uručen prigovor na provedbu ovrhe na nekretninama treće osobe LIR d.o.o. na koji je dano očitovanje 29.05.2013. Treća osoba LIR d.o.o. upućena je na parnicu za proglašenje ovrhe nedopuštenom.

Imovina koja je preostala za prodaju bila je na trećoj dražbi održanoj 02. srpnja 2013 ponuđena po slijedećim cijenama:

- Hotel Lišanjski s dependansom Horizont i teniskim terenima po cijeni od 123.239.292,00 kuna, te se nije mogao prodati za cijenu nižu od 41.079.764,00 kuna.
- Upravna zgrada Slavuja za 9.247.264,58 kuna, te se nije mogao prodati za cijenu nižu od 3.082.421,52 kuna
- Hotel San Marino po cijeni 6.999.783,51 kunu. te se nije mogao prodati za cijenu nižu od 2.333.261,17 kuna

- Zemljište u luci po cijeni od 1.071.421,86 kuna, te se nije moglo prodati za cijenu nižu od 357.140,62 kune.
- Podrumski prostor u centru za cijenu od 322.322,27 kuna, te se nije mogao prodati za cijenu nižu od 107.440,75 kuna
- Centralni objekt u turističkom naselju Povile po cijeni od 5.725.192,81 kunu, te se nije mogao prodati za cijenu nižu od 1.908.397,60 kuna.

Sve nekretnine se na ovoj dražbi nisu mogle prodati za iznos manji od 48.868.425,67, a unovčene su za iznos od 59.542.707,11 kuna.

U ovršnom postupku Ovr – 3959/2015, ovrhovoditelja Hypo Alpe Adria Bank d.d., pred Općinskim sudom u Rijeci, Stalna služba u Crikvenici je unovčena nekretnina upisana u zemljišnim knjigama istog suda u k.o. Novi, zk.ul. 4531, k.č. 3674/2 u naravi terasa LEUT ispred hotela Klek. Nekretninu je na II dražbi održanoj 09. Srpnja 2015. kupio razlučni vjerovnik MMSVTK d.o.o. iz Ljubljane, vlasnik hotela Klek. Troškove obračunate temeljem čl. 170 stečajnog zakona, u iznosu od 44.203,45 kuna, kupac je uplatio na račun Trgovačkog suda u Rijeci.

Postupak prodaje objekata u Kampu Povile i četvrtog paviljona u postupku otvaranja ponuda pred javnim bilježnikom

Dana 15. prosinca 2015 godine održano je otvaranje ponuda nakon što je oglašeno prikupljanje ponuda za prodaju dvije unovčive nekretnine. Zaprimljeno je 7 ponuda za objekte Kampu Povile i to:

- Projekt Povile iznos od 3.025.000,65 kuna;
- TRI-AD NOVI d.o.o. iznos od 1.100.010,50 kuna;
- KAMP ŠIMUNI d.o.o. iznos od 800.000,00 kuna;
- VETA TRADE d.o.o. iznos od 502.010,25 kuna;
- LAPIS TEXTUM d.o.o. iznos od 500.000,00 kuna;
- Srećko Butković iznos od 301.000,00 kuna i
- HOTELI NOVI d.o.o. iznos od 250.000,00 kuna.

Kako je Projekt Povile d.o.o. odustao od svoje ponude, ponuda za zaključenje ugovora dana je Tri AD Novi d.o.o. koji je također odustao kao i ponuditelj KAMP ŠIMUNI d.o.o.. Obzirom da je postupak prodaje započet te da je ponuditelj, VETA TRADE d.o.o. prihvatio da kupi nekretnine u Kampu povile za ponuđenu cijenu pristupilo se zaključenju ugovora. Ugovor je zaključen 29.7.2016..

Za objekt paviljona u Povilama nije po ovom pozivu pristigla niti jedna ponuda, niti je bilo interesa.

Postupak radi ovrhe na nekretninama Ovr-9/2020

Na Općinskom sudu u Crikvenici pod brojem Ovr-605/2010 vodio se ovršni postupak radi namirenja tražbine ovrhovoditelja Hypo Alpe Adria Bank International iz Klagenfurta protiv ovršenika Hoteli Novi d.d. u stečaju. Rješenje o ovrsi bilo je doneseno 23.11.2010.godine. Rješenjem broj Ovr-1004/2019 od 18.03.2020. se ovaj Sud oglasio stvarno nenadležnim a predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Rijeci gdje se vodi pod brojem Ovr-9/2020.

Na Trgovačkom sudu u Rijeci, rješenjem pod poslovnim brojem Ovr-9/2020-4 je 08.srpnja 2020. nastavljen postupak. Novi ovrhovoditelj je B2 Portfolio d.o.o. iz Zagreba.

U ovom postupku su se prodavale sve preostale nekretnine na kojima postoji upisano založno pravo ovrhovoditelja, a da se ne nalaze na pomorskom dobru.

Na dražbi održanoj 08.prosinca 2020 prodane su nekretnine upisane u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski kako slijedi:

1. nekretnine upisane u z.k.ul. 2734 k.o. 302660, LEDENICE na čkbr. 3271/1 u naravi 15 bungalova i dvor ukupne površine 2592 m² po vrijednosti od 3.841.093,79 kuna koje su prodane za 4.250.000,00 kupcu Viking d.o.o..

2. nekretnine upisane u z.k.ul. 2643 k.o. 302660, LEDENICE čkbr. 3291/1 u naravi 6 bungalova i dvor ukupne površine 1295 m² i čkbr. 3291/22 u naravi 6 bungalova i dvor ukupne površine 1291 m², u z.k.ul. 1454 k.o. 302660, LEDENICE na čkbr. 3289/1 u naravi neplodno površine 530 m², čkbr.3291/5 u naravi dio gradilišta površine 917 m², čkbr. 3291/15 u naravi dio gradilišta površine 942 m², i čkbr. 3291/19 u naravi neplodno površine 320 m², u z.k.ul. 1742 k.o. 302660, LEDENICE čkbr. 3291/9 u naravi Cesta u Povilama površine 93 m², čkbr. 3291/16 u naravi dio puta površine 29 m², čkbr. 3291/17 u naravi neplodno površine 11m², čkbr. 3291/18 u naravi dio puta površine 29 m², čkbr. 3291/20 u naravi dio puta površine 58 m² i čkbr. 3291/21 u naravi dio puta površine 68 m² u vrijednosti od 4.581.107,71 kuna koje su prodane za 3.380.000,00 kuna kupcu Mešić d.o.o. i

3. nekretnine upisane u z.k.ul. 1454 k.o. 302660, LEDENICE čbr 3255/1 u naravi pustoš površine 1572 m² u vrijednosti od 874.797,87 kuna prodane za 1.000.000,00 kuna Srećku Butkoviću.

Na istom ročištu za prodaju za nekretnine upisane u z.k.ul. 2646 k.o. 302660, LEDENICE čkbr. 3269/3 u naravi kuća i kamp površine 924 m², u z.k.ul. 1382 k.o. 302660, LEDENICE čkbr. 3269/12 u naravi neplodno površine 151 m², čkbr. 3269/13 u naravi neplodno površine 175 m² u vrijednosti od 1.521.446,37 kuna, ponudu je dao Kupac Donato Pasquali u iznosu od 1.550.000,00. Na rješenje o dosudi je prigovor treće osobe uložila Republika Hrvatska zastupana po ŽDO Rijeka stoga što dio nekretnine (nije poznato koliko) čkbr. 3269/12 u naravi neplodno površine 151 m² u z.k. ul. 1382 k.o. Ledenice, predstavlja pomorsko dobro temeljem Prijedloga granice pomorskog dobra za pojas Luka Povile- Uvala Golubinac izrađen od strane povjerenstva za granice pomorskog dobra u PGŽ iz 2014. godine. Ovakav prijedlog nije bio zabilježen u zemljišnim knjigama. Radi navedenog prigovora je Sud oglosio nevažećom dosudu svih ovih nekretnina kupcu Donatu Pasqualiju.

Neunovčiva imovina

U ovu skupinu imovine spada **udjel od 26% u Hoteli Novi d.o.o.** Vrijednost udjela će ovisiti o ishodu predstečajne nagodbe koja traje od 07.05. 2013. godine. Udjel nije unovčiv prije okončanja predstečajne nagodbe.

Druga skupina neunovčive imovine su **nekretnine na pomorskom dobru**. Radi se o objektima koje su prednici Hoteli Novi d.o.o. izgradili prije 07.10.2003. godine kada je stupio na snagu Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama. Objekti su ušli u

temeljni kapital društva u postupku pretvorbe i u vanknjižnom su vlasništvu te stoga na njima ne postoje razlučna prava.

Pojedini objekti kao što je sanitarni čvor u Kampu Povile i Kavana „Plaža“ se nalazi na česticama na kojima je u zemljišnim knjigama provedeno da se radi o pomorskom dobru. Pojedini objekti kao što su restoran „Fortuna“ i bife „Puntica“ sa terasom se nalaze na zemljištu gdje još nije utvrđena granica pomorskog dobra.

- a) Vanknjižno vlasništvo – restoran “Fortuna”- Zgrada restorana i dvorište su upisani u zemljišnim knjigama u K.O. Ledenice, zk.ul. 2149 k.č. 4223/2 površine 396 m². Procijenjena vrijednost u stečajnom postupku je 132.069,00 eur. Neto korisna površina iznosi 274,30 m². Na zemljištu je u tijeku utvrđivanje granice pomorskog dobra.
- b) Kavana Plaža. Procijenjena vrijednost je 65.171,93 eur. U ugovoru o zakupu se navodi da se radi o k.č. 3771/3 k.o. Novi. Zemljišnoknjižno stanje na ovom području nije usklađeno sa stanjem u katastru.
- c) Vanknjižno vlasništvo-buffet “Puntica”. Procijenjena vrijednost je 11.910,26 eur a neto korisna površina iznosi 37,8 m². Sam objekt se nalazi na zemljištu u vlasništvu Grada Novi Vinodolski na k.č. 3270/2 z.k. ul.791-833 k.o. Ledenice. Prema katastarskom planu, terasa objekta je djelomično izgrađena na k.č. 3269/12, koja parcela je djelomično na pomorskom dobru.
- d) Sanitarni čvor u Kampu Povile koji se nalazi na pomorskom dobru.

Naknada za izvlaštene nekretnine

Hotel Novi d.d. u stečaju započeli su 2011. godine postupak za isplatu naknade za izvlaštene nekretnine koji se pod brojem - klasa: UP/I-944-07/13-01/01, ur.broj: 2170-07-02/9-19-20 koji se vodi pred RH Ured državne uprave PGŽ Služba za imovinsko pravne poslove u Crikvenici . U tom predmetu je 5.7.2012. donijeto rješenje kojim je odbačen zbog nenadležnosti zahtjev društva Hoteli Novi d.d. u stečaju za isplatu novčane naknade za nekretnine k.č. br. 4223/2, k.o. Ledenice, k.č. br. 3674/2, i 3895/1, k.o. Novi. Na to rješenje je društvo Hoteli Novi d.d. u stečaju podnijelo žalbu koju je Ministarstvo pravosuđa usvojilo te predmet vratilo na ponovni postupak. U ponovnom postupku prvostupanjsko tijelo treba utvrditi da li su u odnosu na nekretnine k.č. br. 3895/1 i 3674/2, k.o. Novi i k.č. br. 4223/2, k.o. Ledenice nastupili učinci potpunog izvlaštenja temeljem rješenja o utvrđenju pomorskog dobra. Postupajući po uputama drugostupanjskog tijeka, Služba za imovinsko pravne poslove u Crikvenici je od Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture pribavilo rješenje Povjerenstva za granice pomorskog dobra iz kojeg se vidi da je u pojas pomorskog dobra obuhvaćena nekretnina dio k.č. br. 3674/2, k.o. Novi. Također je prvostupanjsko tijelo utvrdilo da su Uredbom Vlade RH o određivanju granice pomorskog dobra u pojas djelomično obuhvaćene i nekretnine k.č. br. 3895/1, k.o. Novi i k.č. br. 4223/2, k.o. Ledenice. Prvostupanjsko tijelo je onda još jednom zatražilo 12.2.2016. od Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture podatke da li se k.č. br. 4223/2, k.o. Ledenice, k.č. br. 3674/2, k.o. Novi i k.č. br. 3895/1, k.o. Novi nalaze u pojasu pomorskog dobra kao i dostavu rješenja o utvrđivanju granice pomorskog dobra. Budući da je u svojem dopisu Ministarstvo pomorstva, prometa i

infrastrukture pogrešno navelo oznaku čestice, prvostupanjsko tijelo je ponovno zatražilo Ministarstvo da se o tome očituje. Stečajnom dužniku je 29.5.2019., na naše traženje, dostavljen dopis koji je zapravo požurnica prvostupanjskog tijela Ministarstvu da se očituje na navodnu omašku u pisanju čestice k.č. br. 3674/2, k.o. Novi te o tome da li je za k.č. br. 4223/2, k.o. Ledenice i k.č. br. 3895/1, k.o. Novi doneseno novo rješenje Povjerenstva za granice pomorskog dobra. Do konačnog rješenja je potrebno sačekati dopis Ministarstva i rješenje o utvrđivanju naknade za izvlaštene nekretnine.

Postupak za nepotpuno izvlaštenje nad nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica u K.O. Ledenice zk.č. 3269/12, 3269/3 i 3291/9

Ured državne uprave u PGŽ Služba za imovinsko pravne poslove Ispostava Crikvenica je provela postupak za nepotpuno izvlaštenje u svrhu izgradnje kolektora odvodnje otpadnih voda sa crpnim stanicama i vodoopskrbne mreže sustava Novi Vinodolski – područje naselja Povile na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica u K.O. Ledenice zk.č. 3269/12, 3269/3 i 3291/9.

III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

Postupati sukladno odluci vjerovnika u vezi sa preostalom imovinom.

U Rijeci, 03. travnja 2021.g.

Stečajna upraviteljica: