

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 10.06.2022

a) Održana je skupština vjerovnika 10.ožujka 2022. te su donesene sljedeće odluke:

1. Prihvaća se Izvješće stečajne upraviteljice o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase u dijelu koji se odnosi na do sadašnjih tijek svih sudskih postupaka.
2. Neće se dopuniti dnevni red na način da se glasuje o angažiranju punomoćnika za vlasničku parnicu.
- 3.Nastaviti će se sa unovčenjem nekretnine putem javnih dražbi a uvjeti dražbe biti će doneseni na skupštini vjerovnika koja će se održati na daljinu 4. travnja 2022.

Pun. vjerovnika Zagrebački holding na skupštini se izjasnio da mu je potreban rok od 8 dana kako bi se konzultirao sa strankom i predložio koji bi bio najniži iznos s kojim bi se išlo u sljedeću javnu dražbu pa onda bi se kupci bi mogli nadmetati i za višu cijenu. Obzirom je stečaj otvoren 2011. godine prodaja bi se održala putem javne dražbe pred Sudom sukladno odredbama Stečajnog zakona koji je tada bio na snazi.

Pun.vjerovnika Zagrebački holding dostavio je u spis podnesak 23.ožujka 2022. godine u kojem u bitnom navodi da je to prijedlog za unovčenje nekretnine putem javne dražbe i to za

najnižu cijenu od 3.500.000,00 kn, s prijedlogom da jamčevina iznosi 10% od početne cijene, uz navođenje prijedloga ostalih uvjeta javne dražbe.

Skupština vjerovnika određena za dan 4. travnja 2022. u 11,00 sati odgođena je Rješenjem od 29.ožujka 2022. za 05.svibnja 2022. Rješenjem od 29. travnja 2022. određeno je da se skupština vjerovnika neće održati radi službene spriječenosti suca.

Stečajna upraviteljica je podneskom od 09.svibnja 2022. molila Sud da hitno zakaže skupštinu vjerovnika kako bi se donijela odluka o uvjetima unovčenja nekretnine stečajnog dužnika i održala javna dražba dok postoje zainteresirani kupci. Novi datum za održavanje skupštine do pisanja ovog izvješća nije zakazan.

Račun društva Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. za razdoblje od 17.03.2022 do 20.04.2022 iznosi 249.061,62 kn. Bitno je ukazati na činjenicu da raste dug stečajne mase zbog istekle vode sa svakim danom te je, sukladno zaključcima skupštine od dana 10.ožujka 2022., nekretninu potrebno hitno unovčiti sa svim stvarnopravnim nedostacima.

Nastavno na kaznenu prijavu koja je podnesena protiv ranije stečajne upraviteljice gđe Nevenke Koroman na zahtjev MUP-a izuzeta je dokumentacija iz Hotela Voltino d.o.o. u stečaju koja se odnosila na financijsko poslovanje stečajnog dužnika dok je ista bila stečajna upraviteljica stečajnog dužnika 17.ožujka 2022. godine, a ja sam svoju izjavu u ovom predmetu kao stečajna upraviteljica dala u prostorijama Županijskog državnog odvjetništva u Zagrebu 30.lipnja 2021.

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

U predmetu ranije P-1698/2020, sada P-1940/2021, zakazano ročište za 17. ožujak 2022. odgođeno je Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 16.ožujka 2022. za 02.lipnja 2022.godine. Stečajna upraviteljica je podneskom od 14.ožujka 2022. godine zatražila zastoj postupka u ovoj pravnoj stvari te je ročište određeno za 02.lipnja 2022. godine odgođeno i određen zastoj postupka za 60 dana Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 28.ožujka 2022.

Za daljnji nastavak postupka nužno je izraditi nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnog sudskog procjenitelja cjelokupnih zk.č.br. 1346/14 Put, površine 211 čhv, upisane u zk.ul. 5896, k.o. Vrapče i zk.č.br. 1346/17 Oranica u Sukalovu, površine 84 čhv, upisane u zk.ul. 14216, pa potom istovremeno za predmetnih 67 m2.

Ovršni postupci radi iseljenja

U ožujku 2022. stečajna upraviteljica primila je pismo Besime Božić koja u bitnome iskazuje da ona s Hotel Voltino d.o.o. u stečaju nema ništa te da je u istome živjela oko 4 godine, obzirom joj je bivši muž radio u Končaru. Sada živi u Sisku te navodi da nije „vlasnik te sobe“ niti na nju polaže ikakva prava.

Kao što sam navodila u ranijim izvješćima, a ovo pismo tome ide u prilog, pitanje je koliko ljudi i po kojoj osnovi živi u zgradi samačkog Hotela Voltino 2-4, koliko samo smatra da ima određena prava iz vremena dok je nekretnina pripadala Končaru. Sigurno postoje i osobe koje su uselile naknadno, ali to je u sadašnjem stanju postupka nemoguće utvrditi. Ovršni postupci se vode, između ostalog, protiv osoba koje doista ne žive u nekretnini, a identitet onih koji žive u nekretnini je meni kao stečajnoj upraviteljici nepoznat. Nisam u posjedu nekretnine, a kad bi i mogla ući u zgradu ne postoji pravna osnova po kojoj bih mogla zatražiti da se osobe koje se tamo zateknu identificiraju.

Podnesene su žalbe na Rješenja o obustavi ovrhe u odnosu na ovršenike koji su bili predmet ročišta 06.svibnja 2022. godine

Također, protiv stanara Ivana Biliovca Općinsko državno odvjetništvo podiglo je optužnicu pred Općinskim kaznenim sudom u Zagrebu protiv okrivljenog Ivana Bilinovca, zbog kaznenog djela prijetnje iz članka 139. stavka 2. i 3. Kaznenog zakona (NN 125/11, 144/12, 56/15, 61/15, 101/17, 118/18, 126/19) počinjenog na štetu sadašnje stečajne upraviteljice.

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)

Stečajna upraviteljica je 11. svibnja 2022. godine primila Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu kojim se poziva očitovati o daljnjem tijeku postupka u ovoj pravnoj stvari. Naime, spis se nalazi kod Javnog bilježnika Mladena Bureca, a u telefonskom kontaktu s navedenim javnobilježničkim uredom sudac je dobio povratnu informaciju da se spis ne može naći. Stečajna upraviteljica se podneskom usuglasila s rekonstrukcijom spisa.

U ranijim izvješćima te u podnesku stečajnog upravitelja od dana 16.03.2021. isticala sam da je uvidom u dostupnu dokumentaciju utvrđeno da zahtjev nije osnovan te smatram da je rješenje postići sporazum kroz sklapanje sudske nagodbe s tuženikom na način da se utvrđuje da tužitelj povlači tužbu s time da svaka strana snosi svoj trošak.

Do sad nisam dobila suglasnost skupštine no smatram da je to jedini način da se stečajna masa ne optereti dodatnim troškovima, a da Hotel Voltinod.o.o. u stečaju kao tužitelj u ovom postupku ne može uspjeti. Stoga ponovno tražim suglasnost skupštine vjerovnika za povlačenje ove tužbe.

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 (zku 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 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) (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, o čemu su dani detaljniji podaci u stanju sudskih postupaka s posebnim osvrtom na ovršene postupke za koje je vjerovnik Zagrebački holding d.o.o. predujmio zatražene troškove u iznosu od 92.000 kn, ali je Zaljučkom od 11. studenog 2021. Sud naložio Računovodstvu Trgovačkog suda u Zagrebu povrat depozita od 92.000,00 kn društvu Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. s obrazloženjem da u ovom času nema uvjeta za osnivanje sudskog depozita u predmetnom postupku.

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)

Smatram da je potrebno raskinuti ugovor o zakupu sa zakupnicima jer zgrada nije sigurna za život pa tako ni za boravak legalnih zakupnika i njihovih klijenata, što je isticano u prethodnim izvješćima.

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:	460.304,60 kn	Nenaplativo	Izvješće na ročištu od 30.10.2012.

Beber d.o.o. Gavranović doo Mesnica Čehulić Super Hrvoje Matij Vrbane Zlamal doo	Naknadno otpisano. Sadašnja knjigov. vrijednost-nema		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

Stanje računa dužnika na dan 10.lipnja 2022. je 0 kn.

PREGLED PRILJEVA I ODLJEVA (NOVČANI TIJEK) za razdoblje od 19.09.2020. do 10.06.2022.

PRIHODI (NAPLAĆENI) – PRILJEVI na račun steč.dužnika i račun suda	
Najamnine (stanari fiz.osobe)	1.156,68
Zakupnine (posl.prostori)	236.250
Kamate po viđenju po računu	0,43
ODLJEVI–PLAĆENI TROŠKOVI I OBVEZE STEČAJNE MASE	237.407,11

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

Zakupnine	237.407,11 kn
UKUPNO	237.407,11 kn

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, očekuje se i zahtjev za prisilnu naplatu izdanih računa od siječnja 2019. godine, a sve sukladno iznosima iz Izvoda otvorenih stavaka od 31.12.2021. Vodoopskrba i odvodnja d.o.o.

Zbog toga predvidivi troškovi, kako je navedeno u ranijem izvješću, i dalje nastaju. Da su se mogli riješiti identificirani problemi, moglo bi se očekivati da **smanjenje troškova režija za više od 98%**, te bi se računi za vodu sveli na ono što potroše stanari objekta, što su dužni snositi.

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 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

predlaže se:

da sud **žurno zakaže posebnu sjednicu skupštine vjerovnika**, sa slijedećim dnevnim redom:

1. Izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
2. Donošenje odluke o uvjetima unovčenja nekretnine stečajnog dužnika
3. Donošenje se odluke o parnici velike vrijednosti

na kojoj se predlaže donijeti slijedeće odluke:

Ad.1.

Prihvaća se Izvješće stečajne upraviteljice o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase

Ad.2.

Donosi se odluka o uvjetima unovčenja nekretnine stečajnog dužnika na način kako je to podneskom od 23.ožujka 2022. predložio stečajni vjerovnik Zagrebački holding d.o.o.

Ad.3.

Daje se dopuštenje stečajnoj upraviteljici u predmetu posl. br. P-3452/2020 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu za sklapanje sudske nagodbe s tuženikom na način da se utvrđuje da tužitelj povlači tužbu s time da svaka strana snosi svoj trošak.

Stečajni upravitelj
Anita Velić Fabijanić, mag.oec.