

## OBRAZAC 18

### IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE OD 14.11.2011 DO 07.12.2020.

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 zakupoprimcima, 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.

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. Zaprimljeno 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.

Na Trgovačkom sudu u Rijeci se vodi postupak prodaje preostale imovine opterećene sa založnim pravima u korist B2 Portfolio d.o.o. Zagreb pod poslovnim brojem Ovr-9/2020. U ovom predmetu je zakazana usmena javna dražba za 08. prosinca 2020.

#### II. Stanje stečajne mase

Kada je otvoren stečaj je nastavljena 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 deponirajući s 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 deponirajući s 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.

### **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.

### **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.

### **Prodaja četvrtog paviljona**

Ponuditelj na prošlom natječaju iz 2015. godine, MORSKA GROTA d.o.o. iz Bribira (OIB 99075689268) je i dalje zainteresiran za kupnju paviljona prema ponudi danoj u srpnju 2014 godine. Ponuda se odnosi za kupovinu građevine (objekt) paviljon, površine 164m<sup>2</sup>, koja je izgrađena na kč .br. 3269/4 , k.o. Ledenice u Povilama, Ul. Marijana Butkovića bb, zajedno s uplaćenim komunalijama, vododoprinosom te zakupljenom snagom el.energije od 8,5kW te iznosi 35.000,00 EUR-a. (Nalaz sudskog vještaka po otvaranju stečajnog postupka za predmetni pavilion utvrđuje vrijednost u

iznosu od 70.827,92 EUR-a.) Ponuda se ne odnosi na zemljište s obzirom da Hoteli Novi d.d. u stečaju Novi Vinodolski nisu upisani u zemljišne knjige kao vlasnici pa isto nije uračunato u cijenu.

Odboru vjerovnika je za desetu sjednicu održanu 07. lipnja 2018. bilo predloženo i donošenje odluke o prodaji četvrtog paviljona na slijedeći način:

*Predlaže se nastavak prodaje četvrtog paviljona u Povilama prikupljanjem ponuda pred javnim bilježnikom do njegove prodaje. Druga prodaja se predlaže po procijenjenoj vrijednosti s početka stečaja (kunska protuvrijednost od 70.827,92 EUR-a ili 535.000,00 kuna) umanjeno za 10% što iznosi 482.000,00 kuna. Ukoliko se paviljon ne proda po prvom oglašavanju predlaže se da se kod naredna dva objavljivanja prikupljanja ponuda cijena umanjuje za 10%.*

*Ukoliko se paviljon ne proda za tri objave o čemu bi se obavijestio odbor vjerovnika radi daljnjeg odlučivanja.*

Odbor vjerovnika nije prihvatio ovakav prijedlog. Odvjetnik Čačić, koji je na sjednici zastupao Gordana Širolu i Zvonimira Orešara je tražio od stečajne upraviteljice da sucu predloži sazivanje skupštine vjerovnika da bi skupština vjerovnika odlučila o prodaji paviljona, što je i učinjeno.

U studenom 2019. je predsjedniku odbora vjerovnika predloženo da se sazove sjednica odbora vjerovnika radi odlučivanja o prodaji preostale imovine. Nakon tromjesečnog zastoja radi pandemije Covid 19 u svibnju 2020. započete su aktivnosti na sastavljanju dnevnog reda i pripremi odluka radi sazivanja skupštine vjerovnika. Do danas nije određen datum sjednice.

### ***Neunovčena imovina***

Preostale, još neunovčene nekretnine su buffet Puntica i pripadajuće zemljište, Restaurant Fortuna koji se nalazi na pomorskom dobru te dvije cjeline od dvanaest i petnaest bungalova sa zemljištem u turističkom naselju Povile, objekt sanitarija u Kampu Povile koji se nalaze na pomorskom dobru nije moguće još prodavati obzirom da postoji sudski spor koji se pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodio pod brojem P-1048/2013 sa Republikom Hrvatskom. U ovom predmetu je pravomoćno odbijen tužbeni zahtjev Republike Hrvatske čime je stvorena mogućnost za prodaju svih preostalih nekretnina.

### **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 ovrši 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. Ovrhovoditelj je B2 Portfolio d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 41.

Na usmenoj javnoj dražbi koja je zakazana za 08. 12.2020 biti će oglašene za prodaju slijedeće nekretnine:

### 1. **Ugostiteljsko-turističko naselje Povile – 15 montažnih bungalova**

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski upisano je u K.O. Ledenice. Z.k..ul. 2734 k.č. 3271/1, površine 2592 m<sup>2</sup>, u naravi 15 bungalova i dvor. **Procjena tržišne vrijednosti u eurima iznosi 512.423,25, što preračunato u kune iznosi 3.841.093,79 kuna.**

### 2. **Ugostiteljsko-turističko naselje Povile – 11 montažnih bungalova.**

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski upisano je u K.o. Ledenice:

- Z.k..ul. 2643 k.č. 3291/1 površine 1295 m<sup>2</sup>, u naravi šest bungalova i dvor ; k.č. 3291/22 površine 1291 m<sup>2</sup>, u naravi 6 bungalova i dvor.
- Z.k..ul. 1454 k.č. 3289/1 površine 530 m<sup>2</sup>, neplodno; k.č. 3291/5 površine 917 m<sup>2</sup>, dio gradilišta ; k.č. 3291/15 površine 942 m<sup>2</sup>, dio gradilišta; k.č. 3291/19 površine 320 m<sup>2</sup>, neplodno;
- Z.k..ul. 1742 k.č. 3291/9 površine 93 m<sup>2</sup>, cesta u Povilama<sup>5</sup>; k.č. 3291/16 površine 29m<sup>2</sup>, dio puta; k.č. 3291/17 površine 11m<sup>2</sup>, neplodno; k.č. 3291/18 površine 29m<sup>2</sup>, dio puta; k.č. 3291/20 površine 58m<sup>2</sup>, dio puta; k.č. 3291/21 površine 68m<sup>2</sup>, dio puta.

Na zemljištu u vlasništvu dužnika nalazi se 11 bungalova.

Neto korisna površina svih objekata iznosi 431,28 m<sup>2</sup>.

**Procjena tržišne vrijednosti je 611.145,12 eur, što preračunato u kune iznosi 4.581.107,71 kuna.**

### 3. **Ugostiteljsko-turističko naselje Povile – zemljište uz Punticu i objekt**

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski upisano je u K.O. Ledenice u:

- Z.k..ul. 2646 k.č. 3269/3 površine 924 m<sup>2</sup>, kuća i kamp;
- Z.k..ul. 1382 k.č. 3269/12 površine 151 m<sup>2</sup>, neplodno; k.č. 3269/13 površine 175m<sup>2</sup>, neplodno.

**Procjena tržišne vrijednosti je 202.969,20 eur što preračunato u kune iznosi 1.521.446,37 kuna.**

### 4. **Ugostiteljsko-turističko naselje Povile – zemljište u kampu Povile**

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski zemljište je upisano u K.o. Ledenice Z.k..ul. 1454 k.č. 3255/1 površine 1572 m<sup>2</sup>, pustoš. **Procjena tržišne vrijednosti čestica 3255/1 iznosi 116.703,28 eur što preračunato u kune iznosi 874.797,87 kuna.**

### **Informacije o zakupu nekretnina**

Ugovori o zakupu za sezonu 2016. godine bili su zaključeni su Konobom Lucija za restoran Fortunu, sa Josipom Tomičićem za bife Punticu te sa DS Gradnja za kavanu Plaža. Ugovorene najamnine iznosile su za bife Punticu 20.000,00 kuna, kavanu Plaža 40.000 kuna i restoran Fortunu 40.000,00 kuna.

Zakupnici namiruju obveze, održavaju nekretnine i ulažu u njih kako bi mogli zadovoljiti standarde ugostiteljske djelatnosti.

*Odbor vjerovnika se nije sastao na prijedlog upućen 19.travnja 2017. zbog čega su ugovori o zakupu za prošlu sezonu zaključeni na rok kraći od 6 mjeseci sa istim zakupcima kao i godinu ranije. Zaključeni su sa Konobom Lucija za restoran Fortunu, sa Josipom Tomičićem za bife Punticu te sa DS Gradnja za kavanu Plaža. Ugovorene najamnine iznosile su za bife Punticu 20.000,00 kuna, kavanu Plaža 40.000 kuna i restoran Fortunu 42.000,00 kuna. Preostala dva objekta, umivaonik i sanitarni čvor te zemljište površine 1.601,00 m<sup>2</sup> dan u zakup Konobi Lucija vl. Srećka Butkovića obzirom da sada ima u vlasništvu sve ostale objekte u Kampu Povile. Ugovorena je cijena od 32.000,00 kuna.*

Gospodin Josip Tomičić je krajem 2017. zatvorio obrt i bilo je potrebno pronaći novog zakupca za caffè bar Punticu. Obzirom da je iskazan veliki interes za zakup u Butigi Novog Lista je oglašen Poziv za prikupljanje pisanih ponuda radi davanja u zakup za vrijeme od 15.05. do 01.11. 2018. godine. Otvaranje ponuda je održano 29. ožujka 2018. Najbolju ponudu je dalo društvo PROJEKT POVILE d.o.o. na iznos od 32.000,00 kuna.

Za 2018. godinu su zaključeni ugovori o zakupu sa Konobom LUCIJA za restoran FORTUNU za 42.000,00 kuna i zemljište u Kampu povile za 32.000,00 kuna. Zakup café bara PUNTICA je ugovoren sa PROJEKTOM POVILE d.o.o. za cijenu od 32.000,00 kuna kao i zakup kavane PLAŽA sa DS gradnjom d.o.o. za 40.000,00 kuna. Ugovori su zaključeni samo za ovu sezonu. Odbor vjerovnika, na desetoj sjednici održanoj 07. lipnja 2018. nije prihvatio prijedlog da se ugovori o zakupu zaključe za period do prodaje nekretnina u stečajnom postupku sa istim zakupcima.

Za 2019. godinu je zaključen ugovor o zakupu kavane PLAŽA sa DS gradnjom d.o.o. pod jednakim uvjetima kao i prošle godine.

Za sezonu 2020. zaključeni su ugovori o zakupu sa istim zakupcima. Za Konobu Lucija i Projekt povile su zadržani isti uvjeti kao i prošle godine, dok je DS Gradnji snižena cijena za jednu četrtinu, proporcionalno kraćem vremenu korištenja zakupa.

### **Pojedinačni ispravni postupak**

Radi provedbe vlasništva u zemljišnim knjigama nad imovinom u vanknjižnom vlasništvu započeti su pojedinačni ispravni postupci za jedan bungalov i jedan paviljon u turističkom naselju Povile. Postupak za bungalov je uspješno završen dok je u postupku za provedbu vlasništva na paviljonu prigovorio vlasnik zemljišta MORSKA GROTA d.o.o. radi čega dužnik nije proveo upis vlasništva u zemljišnim knjigama.

### **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.

### **Udjel u društvu Hoteli novi d.o.o.**

Imovinu društva također čini i udjel od 26% u Hoteli Novi d.o.o.. U postupku predstečajne nagodbe pred Trgovačkim sudom u Rijeci Stpn-1/19 je Sud 25.08.2020. donio rješenje kojim je odbijen prijedlog za sklapanje predstečajne nagodbe po prijedlogu od 24.07.2014. Tijek postupka predstečajne nagodbe utjecati će na vrijednost udjela. Postupak predstečajne nagodbe je nastavljen.

### **III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju**

Kada to bude moguće, predložiti stečajnom sucu sazivanje skupštine radi donošenja odluke o prodaji imovine koja preostane nakon završetka ovršnog postupka Ovr-9/2020.

U Rijeci, 07. prosinca 2020.g.

Stečajna upraviteljica: