

2 St-1081/16

**STEČAJNI UPRAVITELJ**  
**Ivica Matas, dipl. iur.**  
Put Gimnazije 55, 22 000 Šibenik  
Tel: 022 / 200 – 327  
Mob: 091 / 2543 878

**RIVIJERA d.d. - u stečaju –**  
Vladimira Nazora 53  
Šibenik  
OIB: 04184053283

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**  
Primljeno neposredno – preko pošte (obično-preporučeno)  
30.08. 2018. god. u 1 primjeraka sa  
6 priloga i rubrika.  
Pismeno stiglo poštom otvoreno – s oštećenim omotom.  
Predano na poštu preporučeno dana 29.08.  
2018. god. **TRGOVAČKI SUD U ZADRU**  
Plaćena pristojba **2 St-1081/16**  
Nedostaje pristojba  
Primljene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.)

**PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA**

Potpis djelatnika:

Sukladno zaključcima Naslovnog suda od dana 20. kolovoza 2018. godine i 27. kolovoza 2018. godine, stečajni upravitelj se očituje kako slijedi:

Stečajni vjerovnik HOTEL MIRAN PIROVAC d.d. podnio je Naslovnom sudu podneske zaprimljene kod Suda 16. kolovoza 2018. godine, 23. kolovoza 2018. godine i 24. kolovoza 2018. godine.

Uz predmetne podneske priloženo je rješenje Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od dana 14. studenog 2007. godine, dopis Hotela Jadran Šibenik od rujna 2017.g. i dopis Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Šibeniku od dana 19. rujna 2017. godine.

Obzirom da se stečajni upravitelj već ranije očitovao o dijelu navoda iz podnesaka ovog stečajnog vjerovnika u svojim ranijim podnescima, to stečajni upravitelj radi nepotrebnog ponavljanja izjavljuje da u cijelosti ostaje kod svojih očitovanja podnesenih Naslovnom sudu dana 07. veljače 2018. godine, 05. lipnja 2018. godine i 12. srpnja 2018. godine.

Naime, dana 20. kolovoza 2018. godine stečajni upravitelj je zaprimio podnesak stečajnog vjerovnika HOTEL MIRAN PIROVAC d.d. uz kojeg je priloženo i posebno rješenje Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od dana 14. studenog 2007. godine, kojim se utvrđuje da je zgrada bivšeg hotela „Krka“ u Šibeniku koja se nalazi na kat. čest. 2622, Z.U. 7881 K.O. Šibenik ima svojstvo kulturnog dobra te kojim se utvrđuje sustav mjera zaštite kulturnog dobra na način opisan u točki 3. predmetnog rješenja, a posebno da predmetno kulturno dobro ili njegovi dijelovi mogu biti predmet kupoprodaje samo pod uvjetima iz čl. 36. do 40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Isto tako, u točki 5. predmetnog rješenja navedeno je da će nadležni sud izvršiti zabilježbu ovog rješenja po njegovoj pravomoćnosti u zemljišne knjige kao i zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom.

Stečajni upravitelj je 20. kolovoza 2018. godine zaprimio i e-mail stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo Vlade Vukelja uz koji je priložen podnesak o procjeni vrijednosti nekretnine kat. čest. 2622 K.O. Šibenik u naravi zgrada bivšeg hotela „Krka“ u Šibeniku, od dana 20. kolovoza 2018. godine iz kojeg proizlazi da navedeni vještak u trenutku izrade navedenog nalaza i mišljenja nije imao saznanja da je predmetna nekretnina zaštićeno kulturno dobro te da je potrebno izraditi novo vještačenje predmetne nekretnine uzevši u obzir metode sanacije, rekonstrukcije i mogućnosti daljnjeg korištenja zaštićenog kulturnog dobra.

Slijedom toga, stečajni upravitelj je dana 21. kolovoza 2018. godine putem e-maila poslao upit sudskom vještaku da se očituje je li bi takvi parametri za izradu procjene vrijednosti nekretnine prema podacima kojima je raspolagao pri izradi nalaza i mišljenja br. 17-2017 koje je izrađeno za potrebe ovršnog postupka pred Općinskim sudom u Šibeniku broj Ovr-1309/14 utjecali na povišenje ili sniženje vrijednosti predmetne nekretnine.

Istog dana, sudski vještak je putem e-maila odgovorio na upit stečajnog upravitelja da to znači da je nekretnina opterećena raspolaganjem u smislu da je za bilo kakve zahvate na istoj potrebno provoditi proceduru usklađivanja i odobravanja projektnog rješenja rekonstrukcije sa zahtjevima Ministarstva kulture te da ograničenje raspolaganja, odnosno opterećenje na nekretnini (svojstvo kulturnog dobra) bi svakako utjecalo na snižavanje cijene procijenjene nekretnine, u odnosu na istu nekretninu koja nije opterećena.

Nadalje, dana 21. kolovoza 2018. godine stečajni upravitelj je poslao žuran dopis Ministarstvu kulture, Upravi za zaštitu kulturne baštine u kojem zahtijeva da mu radi potrebe daljnjeg vođenja ovog stečajnog postupka dostavi izvornik ili ovjerenu presliku **pravomoćnog rješenja** Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-I 612-08/07-06/0345, Ur.broj: 532-04-01-1/4-07-2 od dana 14. studenog 2007. godine, obzirom da u zemljišnim knjigama nije izvršena zabilježba zakonskog prava prvokupa nad zgradom bivšeg hotela „Krka“ u Šibeniku koja se nalazi na nekretnini k.č. 2622 Z.U. 7881 K.O. Šibenik.

Nadalje, stečajni upravitelj je ponovno izvršio uvid u zemljišne knjige za nekretninu kat. čest. br. 2622 K.O. Šibenik te je utvrdio da ne postoji bilo kakva zabilježba da je predmetno rješenje Ministarstva kulture uopće dostavljeno Općinskom sudu u Šibeniku na provedbu.

Navodi stečajnog vjerovnika HOTEL MIRAN PIROVAC d.d. da je stečajni upravitelj namjerno zatajio vjerovnicima prilikom glasanja da je nekretnina kulturno dobro, a da je to znao od rujna 2017. godine, nisu osnovani i u suprotnosti sa stanjem spisa jer su dopis HOTELA JADRAN ŠIBENIK d.d. iz rujna 2017. godine i dopis Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Šibeniku od dana 19. rujna 2017. godine već ranije dostavljeni sudu uz redovno tromjesečno **Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, zaprimljeno kod Suda 30. listopada 2017. godine, a koje je Izvješće zajedno sa priložima objavljeno na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova dana 31. listopada 2017. godine (str. 6-7 predmetnog Izvješća).**

Međutim, zakonska zastupnica stečajnog vjerovnika HOTELA MIRAN PIROVAC d.d. i zakonska zastupnica stečajnog dužnika do otvaranja stečajnog postupka Nataša Ban tada očito namjerno **nije dostavila stečajnom upravitelju i posebno rješenje Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od dana 14. studenog 2007. godine.**

Upravo predmetno Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 30. listopada 2017. godine bilo je na dnevnom redu **Skupštine vjerovnika** održane kod Trgovačkog suda u Zadru dana **28. studenog 2017. godine** na kojem je **kao javnost bila prisutna zakonska zastupnica do otvaranja stečajnog postupka Nataša Ban.**

I upravo na navedenoj Skupštini vjerovnika donesena je odluka o unovčenju nekretnine kat. čest. broj 2622 K.O. Šibenik za iznos od 20.650.000,00 kn, a koji prijedlog stečajnog upravitelja je prihvaćen od svih nazočnih vjerovnika, dakle i stečajnog vjerovnika Republike Hrvatske koji je donositelj predmetnog rješenja i nositelj zakonskog prava prvokupa, a zakonska zastupnica do otvaranja stečajnog postupka **Nataša Ban niti tada na Skupštini nije obavijestila, ni Sud, ni vjerovnike, ni stečajnog upravitelja da je u posjedu rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od dana 14. studenog 2007. godine?!**

Međutim, kako iz očitovanja stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo Vlade Vukelje proizlazi da bi eventualna nova procjena predmetne nekretnine utjecala na snižavanje vrijednosti iste, to sasvim sigurno nije u interesu stečajnih vjerovnika i ovog stečajnog postupka da se predmetna nekretnina prodaje po niže utvrđenoj vrijednosti, pa iako navedena okolnost o kulturnom dobru pri izradi predmetnog vještačenja od strane stalnog sudskog vještaka Vlade Vukelje nije uzeta u obzir, utvrđena vrijednost predmetne nekretnine je prihvaćena od svih nazočnih vjerovnika te time nikom nije nastala bilo kakva šteta, niti je povrijeđena bilo koja kogentna norma.

Nadalje, navodi ovog stečajnog vjerovnika da je stečajni upravitelj namjerno propustio obavijestiti javnost o oglasu da je riječ o kulturnom dobru također nisu osnovani budući da stečajni upravitelj nije niti obavještavao javnost u bilo kakvom oglasu, ali upravo suprotno tim navodima, zakonska zastupnica ovog stečajnog vjerovnika i zakonska zastupnica dužnika do otvaranja stečajnog postupka Nataša Ban sve do sada očito namjerno nije dostavila sudu, odnosno stečajnom upravitelju predmetno rješenje Ministarstva kulture od dana 14. studenog 2007. godine jer je stečajni dužnik u ovršnom predmetu i prije otvaranja stečaja također bio u obvezi dostaviti predmetno rješenje stalnom sudskom vještaku pri izradi nalaza i mišljenja predmetne nekretnine, a morala ga je dostaviti i stečajnom upravitelju odmah po otvaranju ovog stečajnog postupka.

Isto tako, opet je imala mogućnost dostaviti ga i uz dopis HOTELA JADRAN d.d. Šibenik iz rujna 2017. godine čija je također zakonska zastupnica Nataša Ban, a imala je ponovno priliku o tome obavijestiti sve sudionike ovog stečajnog postupka i na Skupštini vjerovnika održanoj 28. studenog 2017. godine na kojoj je bila prisutna, kao i uz prijedlog za odgodu prodaje nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika od dana 18. svibnja 2018. godine.

Međutim, predmetno rješenje Ministarstva kulture od 14. studenog 2007. godine za koje stečajni vjerovnik HOTEL MIRAN PIROVAC d.d. po zakonskoj zastupnici Nataši Ban tvrdi da je stečajni upravitelj za njega znao, unatoč svemu gore navedenom dostavlja stečajnom upravitelju tek uz dopis kojeg je stečajni upravitelj zaprimio 20. kolovoza 2018. godine, a što je i zakonska zastupnica stečajnog vjerovnika HOTEL MIRAN PIROVAC d.d., Nataša Ban potvrdila u zapisniku sa Skupštine vjerovnika održane kod Trgovačkog suda u Zadru dana 23. kolovoza 2018. godine u kojem je navela da je „*predmetno rješenje Ministarstva kulture od 14. studenog 2007. godine stečajnom upravitelju dostavila prije cca tjedan dana*“.

Dakle, zakonska zastupnica stečajnog vjerovnika HOTEL MIRAN PIROVAC d.d. Nataša Ban u svom podnesku od dana 24. kolovoza 2018. godine iznosi tvrdnje neprimjerenog sadržaja pred sudom kojim vrijeđa stečajnog upravitelja kada navodi da isti svjesno laže na zapisnik suda 23. kolovoza 2018. godine i izjavljuje: „...za predmetno posebno rješenje Ministarstva kulture je saznao 20.8.2018. godine...“ **kraj nesporne činjenice da i sama zakonska zastupnica ovog vjerovnika potvrđuje u zapisniku da je predmetno rješenje stečajnom upravitelju dostavila prije cca tjedan dana**, čime krši odredbu čl. 318. st. 1. Zakona o parničnom postupku, što za posljedicu ima izricanje opomene ili novčane kazne.

Osim toga, stečajni upravitelj nema nikakve ovlasti da prekine javnu dražbu, niti je bio dužan objavljivati bilo kakav oglas o prodaji predmetne nekretnine, niti je provodio prodaju nekretnine. Naime, predmetnu nekretninu prodaje Financijska agencija po nalogu stečajnog suda sukladno čl. 247. Stečajnog zakona. Da su podnesci koji su predmet ovog očitovanja usmjereni isključivo u cilju zaustavljanja prodaje predmetne nekretnine, uz sve gore navedeno proizlazi iz dijela očitovanja u kojem ovaj vjerovnik prigovara stečajnom upravitelju „*jer nije poduzeo uobičajene radnje dobrog gospodara za povećanje cijene tako da nije objavio niti jedan oglas osim onoga na Financijskoj agenciji*“, dok s druge strane zahtijeva da se izradi novo vještačenje koje bi sasvim sigurno utjecalo samo na snižavanje vrijednosti predmetne nekretnine pa je kontradiktorno i potpuno nejasno kako se viši iznos kupovnine može postići ukoliko bi se utvrdila niža vrijednost nekretnine?!

Osim toga, očito je i elektroničkim medijima ovaj stečajni postupak radi javnosti zanimljiv i većim dijelom javno dostupan pute e-oglasne ploče sudova pa telefonskim putem kontaktiraju stečajnog upravitelja, međutim, stečajni upravitelj bilo kakve objavljene članke nije autorizirao pa ih nema namjeru ni komentirati, ni zadirati u slobodu medijskog izražavanja, tim više što ničim niti može pogodovati bilo kojem stečajnom vjerovniku ili razlučnom vjerovniku Mobilia d.o.o. jer se putem elektroničke javne dražbe kao kupac može prijaviti svatko sa svojom ponudom kupovnine te će kao kupac postati najpovoljniji ponuđač koji ponudi najviši iznos kupovnine ili razlučni vjerovnik izjavljenim prijebojem, o čemu odlučuje stečajni sud.

Isto tako, obzirom da stečajni upravitelj još uvijek ne raspolaže konačnim rezultatima elektroničke javne dražbe, nikom nije ni povrijeđeno pravo prvokupa jer se pravnim osobama koje imaju pravo prvokupa ne može ni ponuditi predmetna nekretnina dok se ne završi javna dražba i utvrdi najpovoljnija kupovina.

Naime, sukladno odredbi čl. 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro dužan ga je prije prodaje istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje. Ova odredba ne primjenjuje se na nekretninu unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline koja nije kao kulturno dobro zaštićena posebnim rješenjem.

Prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad ili općina u odnosu na županiju i Grad Zagreb, pa Republika Hrvatska.

Nadalje, sukladno odredbi čl. 38. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, pravne osobe iz članka 37. ovoga Zakona imaju pravo prvokupa i u slučaju ovršne prodaje kulturnoga dobra i to prema uvjetima ponude u postupku ovrhe koja je **najpovoljnija za vlasnika kulturnoga dobra.**

Prema tome, u slučaju prisilne prodaje nekretnine sukladno odredbi čl. 96. st. 1. Ovršnog zakona, osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako sudu u roku od tri dana po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete.

Slijedom svega gore navedenog, stečajni upravitelj je pravovremeno obavještavao stečajni sud, a time i vjerovnike o svim saznanjima u svezi predmetne nekretnine, dok upravo zakonska zastupnica stečajnog dužnika do otvaranja stečajnog postupka svojim postupanjem potvrđuje navode stečajnog upravitelja iz njegovih podnesaka koji su do sada dostavljeni sudu u kojima zahtijeva da mu Nataša Ban dostavi cjelokupnu poslovnu dokumentaciju budući da stečajni upravitelj ni na koji način ne može znati što se sve u njoj nalazi ako je nema u svom posjedu.

Ovakvim postupanjem bivša zakonska zastupnica stečajnog dužnika Nataša Ban krši odredbe čl. 180. u svezi čl. 177. Stečajnog zakona jer je **dužna Sudu, stečajnom upravitelju i vjerovnicima davati sve potrebne obavijesti o okolnostima koje se odnose na postupak, pomagati stečajnom upravitelju pri ispunjavanju njegovih zadataka te se suzdržavati od svih radnji kojima bi se moglo otežati ispunjenje tih obveza.**

Naime, zakonska zastupnica stečajnog dužnika do otvaranja stečajnog postupka Nataša Ban postupa upravo suprotno gore navedenim obvezama i sve dok stečajnom upravitelju ne dostavi cjelokupnu poslovnu dokumentaciju stečajnog dužnika, ista i dalje može otežavati vođenje ovog stečajnog postupka dostavljanjem sudu ili stečajnom upravitelju pojedine dokumente koji mogu u bitnom utjecati na tijek stečajnog postupka, a koju dokumentaciju je morala dostaviti stečajnom upravitelju odmah po otvaranju stečajnog postupka, o čemu je u svojim podnescima stečajni upravitelj obavještavao Sud.

Štoviše, zakonska zastupnica do otvaranja stečajnog postupka Nataša Ban u svom očitovanju dostavljenom Sudu dana 18. srpnja 2018. godine navodi kako stečajni upravitelj nikada nije specificirao koja je to dokumentacija istom potrebna te traži da se stečajnom upravitelju naloži da se izjasni koja mu to točno dokumentacija nedostaje jer da ono što stečajni upravitelj traži da su stotine registratora.

Dakle, ovim očitovanjem zakonske zastupnice do otvaranja stečajnog postupka Nataše Ban, ista uzima sebi za pravo zadržavati cjelokupnu poslovnu dokumentaciju stečajnog dužnika, čime praktički prikriva određenu poslovnu dokumentaciju, osim one koju stečajni upravitelj izričito zatraži, a što stečajni upravitelj smatra nedopustivim postupanjem bivše zakonske zastupnice, obzirom da stečajnom upravitelju ista mora predati cjelokupnu poslovnu dokumentaciju budući da stečajni upravitelj niti ne može unaprijed znati što se u njoj nalazi dok je ne preuzme u posjed i obavi uvid u sve poslovne knjige.

Slijedom svega navedenog, stečajni upravitelj ponovno predlaže da Sud sukladno odredbi čl. 234. ZPP-a, u svezi čl. 10. SZ-a posebnim rješenjem koje predstavlja ovršni naslov naloži zakonskoj zastupnici do otvaranja stečajnog postupka Nataši Ban da stečajnom upravitelju preda cjelokupnu poslovnu dokumentaciju i ponovno sukladno čl. 178. u svezi čl. 177. Stečajnog zakona izrekne novčanu kaznu obzirom da predmetna poslovna dokumentacija pripada stečajnom dužniku, a ne bivšoj zakonskoj zastupnici koja i dalje neovlašteno po vlastitom nahođenju određuje što točno i kada će predati stečajnom upravitelju ili stečajnom sudu.

*U Šibeniku, 29. kolovoza 2018. godine*

*Stečajni upravitelj:  
Ivica Matas, dipl. iur.*

STEČAJNI UPRAVITELJ  
**Ivica Matas**  
Šibenik, Put Gimnazije 25

### **Prilog:**

- *dopis stečajnog vjerovnika HOTEL MIRAN PIROVAC d.d. od 14. kolovoza 2018. godine s priložima (Rješenje Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 14. studenog 2007. godine i preris katastarskog plana od 15. svibnja 2007. godine)*
- *e-mail korespondencija stečajnog upravitelja i sudskog vještaka Vlade Vukelja od dana 20. kolovoza 2018. godine do 21. kolovoza 2018. godine*
- *podnesak sudskog vještaka Vlade Vukelja od dana 20. kolovoza 2018. godine*
- *dopis stečajnog upravitelja Ministarstvu kulture, Upravi za zaštitu kulturne baštine od 21. kolovoza 2018. godine*
- *povijesni prikaz zemljišne knjige za kat. čest. 2622 K.O. Šibenik od dana 24. kolovoza 2018. godine*
- *zapisnik sa skupštine vjerovnika od dana 28. studenog 2017. godine*

Ivica Matas  
Stečajni upravitelj  
Put Gimnazije 55  
22000 Šibenik

HITNO !!! HITNO !!! HITNO !!!

\* prodaja nekretnine elektroničkom dražbom suprotno prisilnim propisima iz Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

**PREDMET: stečajni postupak broj St-1081/2016 – RIVIJERA d.d. u stečaju**

Poštovani,

nad trgovačkim društvom RIVIJERA d.d., Šibenik, Vladimira Nazora 53, rješenjem Trgovačkog suda u Zadru broj St-1081/2016 od 06.02.2017. godine **otvoren je stečajni postupak**. Vi ste imenovani stečajnim upraviteljem. RIVIJERA d.d. u stečaju, Šibenik, Vladimira Nazora 53, OIB: 04184053283, **zemljišnoknjižni je vlasnik nekretnine oznake zk.č.br. 2622 k.o. Šibenik**, upisane u **zk.ul. 7881 k.o. Šibenik**, u naravi hotel i dvorište, ukupne površine 1702 m<sup>2</sup>.

Radi se o zgradi bivšeg hotela Krka, sagrađenom 1882./1883. godine na obali u jugoistočnom dijelu grada ispod gradskog perivoja, odmah do povijesne jezgre Grada Šibenika. Rješenjem Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP-I/612-08/07-06/0345, Urbroj: 532-04-01-1/4-07-2 od 14.11.2007. godine utvrđeno je da predmetna nekretnina tj. zgrada bivšeg hotela "Krka" u Šibeniku, na k.č. 2622 (zk.ul. 7881), k.o. Šibenik **ima svojstvo kulturnog dobra**.

U stečajnom postupku rješenjem Trgovačkog suda u Zadru broj St-1081/2016 od 11. prosinca 2017. godine **određena je prodaja predmetne nekretnine** u vlasništvu stečajnog dužnika RIVIJERA d.d. u stečaju, a na temelju "odluka" skupštine vjerovnika održane 28.11.2017. godine, na kojoj skupštini je donesena odluka da se "unovči imovina stečajnog dužnika i to nekretnina kat. čest. broj 2622 upisana u zk.ul. 7881 k.o. Šibenik sukladno odredbi članka 247. Stečajnog zakona uz odgovarajuću primjenu ovršnog postupka na nekretnini s time da početna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 20.650.000,00 kn, sukladno procijenjenoj vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka Vlade Vukelje dipl. ing. građevine.



U tijeku je elektronička javna dražba radi prodaje predmetne nekretnine u stečajnom postupku pred Financijskom agencijom, a koja se provodi nezakonito budući da sudski vještak nije procijenio nekretninu temeljem statusa kulturnog dobra kao značajnog obilježja procjenjivane nekretnine (što je bio dužan temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina), da nekretnina nije pregledana i da potencijalni kupci nisu obaviješteni o statusu nekretnine kao kulturnog dobra i pratećim ograničenjima te nisu izvršene obavijesti glede prava prvokupa (što su prodavatelj i osoba koja vodi ovršni postupak dužni prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara) te također jer je nekretnina u posjedu trećih osoba.

Predmetna nekretnina prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17) podliježe brojnim pravnim, građevinskim i konzervatorskim ograničenjima te ograničenjima u namjeni, kao i ZAKONSKOM PRAVU PRVOKUPA GRADA, OPĆINE, ŽUPANIJE, DRŽAVE, koja su opisana u predmetnom zakonu, a o čemu sud niti sudski vještak niti stečajni upravitelj nisu dali nikakve obavijesti (namjerno ili grubom nepažnjom) stečajnim vjerovnicima niti potencijalnim kupcima.

Prije svega, prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17) postoje ograničenja u prometu kulturnih dobara propisana člancima 36.-39. toga Zakona, a koje sud, stečajni upravitelj, Financijska agencija, a niti sudski vještak uopće nisu uzeli u obzir namjerno ili iz grube nepažnje.

Napominje se kako su prema članku 36. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, prodavatelj kulturnog dobra, kao i posrednik u kupoprodaji kulturnog dobra obvezni kupcu: dati na znanje da je predmet kupoprodaje kulturno dobro zaštićeno prema odredbama ovoga Zakona, predložiti dokaz o vlasništvu kulturnog dobra, predložiti isprave o odricanju od prava prvokupa prema ovom Zakonu.

Članak 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17) nadalje navodi da je prodavatelj kulturnog dobra dužan isto prije prodaje istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje. Prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad ili općina u odnosu na županiju i Grad Zagreb, pa Republika Hrvatska. Republika Hrvatska, županija, Grad Zagreb, grad ili općina mora se očitovati o toj ponudi u roku od 60 dana od dana primitka pisane ponude. Ako se pravna osoba iz stavka 3. ovoga članka ne namjerava koristiti svojim



pravom prvokupa, dužna je u roku od 30 dana od dana primitka ponude o tome obavijestiti druge pravne osobe koje imaju pravo prvokupa i vlasnika. Nakon isteka roka iz stavka 3. ovoga članka prodavatelj može kulturno dobro prodati drugoj osobi uz cijenu koja ne može biti niža od cijene navedene u ponudi i pod uvjetima koji za kupca nisu povoljniji od uvjeta sadržanih u ponudi iz stavka 1. ovoga članka i koji su ponuđeni Republici Hrvatskoj, županiji, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi.

Prema **članku 38. st. 1.** Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17), pravne osobe iz članka 37. stavka 1. ovoga Zakona **imaju pravo prvokupa i u slučaju ovršne prodaje kulturnoga dobra i to prema uvjetima ponude u postupku ovrhe** koja je najpovoljnija za vlasnika kulturnoga dobra.

Prema **članku 38. st. 2.** Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17), **osoba koja provodi postupak ovršne prodaje kulturnoga dobra DUŽNA JE (pravovremeno) OBAVIJESTITI pravne osobe iz članka 37. stavka 1. ovoga Zakona da je određena prisilna prodaja, te dostaviti pisane uvjete ponude utvrđene za prodaju kulturnoga dobra.**

**Članak 39.** Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17) određuje da **ako prodavatelj proda kulturno dobro protivno odredbama ovoga Zakona, pravna osoba iz članka 37. stavka 1. ovoga Zakona može podnijeti tužbu sudu za poništenje ugovora o kupoprodaji.**

Naime, **status kulturnog dobra** ima prema članku 4. st. 1. toč. 30) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) zakonsku kvalifikaciju – „**posebnog značajnog obilježja procjenjivane nekretnine**“ koje je vještak prema zakonu dužan uzeti u obzir pri procjeni vrijednosti nekretnine, a ovdje po sudu imenovani vještak Vlado Vukelja je to namjerno ili iz grube nepažnje propustio učiniti. Također, vještak Vlado Vukelja pri vještačenju nije pribavio niti izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, a što je zakonska obveza i nužan element pri izradi procjene. **Dakle, cijela procjena je nesporno izrađena nezakonito.**

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) **posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine** su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, **svojstvo kulturnog dobra** ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu. Posebno se

napominje kako i u zemljišnim knjigama nema zabilježbe da se radi o kulturnom dobru, iako je rješenje Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP-I/612-08/07-06/0345, Urbroj: 532-04-01-1/4-07-2 od 14.11.2007. godine bilo dostavljeno i Općinskom sudu u Šibeniku (što se vidi iz dostavne naredbe rješenja), a **Općinski sud Šibenik očito nije izvršio zabilježbu statusa kulturnog dobra i ZAKONSKOG PRAVA PRVOKUPA i time je onemogućio publicitetnu funkciju.**

Posljedice prodaje nekretnine koja ima svojstvo kulturnog dobra, a da ta činjenica nije javno objavljena, ima za posljedicu moguće isticanje poboynosti, a što za sobom povlači kaznenu odgovornost svih osoba koje nisu poduzele radnje radi sprječavanja sklapanja tog pravnog posla, a bile su s istim upoznate, te njihovu građanskopravnu odgovornost radi naknade štete koju su uzrokovali propuštanjem dužne pažnje.

Nadalje, Vašim nenavođenjem da predmetna nekretnina ima svojstvo kulturnog dobra direktno utječete i na odluke Grada i županije na iskorištavanje njihovog prava prvokupa.

**Dakle, osobno ste odgovorni prema članku 92. Stečajnog zakona jer ste zanemarili i zatajili (namjerno) odlučnu činjenicu o kojoj niste upoznali sudionike stečajnog postupka i javnost - da je predmetna nekretnina kulturno dobro, a o tome su obaviješteni i Trgovački sud u Zadru i DORH.**

**Pozivamo Vas ovim putem da o navedenom i Vi odmah podneskom obavijestite stečajni sud i stečajne vjerovnike, na način da ćete navesti da predmetna nekretnina ima svojstvo kulturnog dobra te da je iz tog razloga potrebno izvršiti novo vještačenje i novu procjenu predmetne nekretnine, kao i da zatražite da se odredi novo glasanje vjerovnika o prodaji predmetne nekretnine radi bitno izmijenjenog uvjeta - svojstva kulturnog dobra te da se o uvjetima takve prodaje obavijeste RH, Grad Šibenik i županija Šibensko-kninska.**

Predmetno rješenje Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP-I/612-08/07-06/0345, Urbroj: 532-04-01-1/4-07-2 od 14.11.2007. godine ste preuzeli u dokumentaciji društva RIVIJERA d.d. o čemu postoji zapisnik o primopredaji te dopis, a dostavlja Vam se radi lakšeg snalaženja i u prilogu te moli žurna reakcija.

U Šibeniku, 14.08.2018. godine

Stečajni vjerovnik:  
**HOTEL MIRAN PIROVAC d.d.**  
Vladimira Nazora 53, Šibenik,  
OIB: 67751413631, zastupan po  
direktoru Nataša Ban:



HOTEL MIRAN  
PIROVAC dd  
Šibenik  
\*\*\* Vladimira Nazora 53

**PRILOG:** Rješenje Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP-I/612-08/07-06/0345, Urbroj: 532-04-01-1/4-07-2 od 14.11.2007. godine



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO KULTURE

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE

Klasa: UP-I<sup>o</sup> 612-08/07-06/0345

Urbroj.: 532-04-01-1/4-07-2

Zagreb, 14. studeni 2007

Ministarstvo kulture na temelju članka 12. stavak 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", broj 69/99, 151/03 i 157/03) i članka 9. stavka 1. Pravilnika o Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 37/01) donosi

**R J E Š E N J E**

1. Utvrđuje se da **Zgrada bivšeg hotela „Krka“ u Šibeniku, na k.č. 2622 (zk.ul. 7881), k.o. Šibenik**, ima svojstvo kulturnog dobra.
2. Prostorne međe kulturnog dobra iz točke 1. izreke ovog rješenja određene su k.č. 2620/1, 2621, 2622, 2623, 2624/1 i 2625, k.o. Šibenik.  
Katastarski izvadak s ucrtanim prostornim međama sastavni je dio ovog rješenja.
3. Utvrđuje se sljedeći sustav mjera zaštite kulturnog dobra iz točke 1. ovog rješenja:
  - Zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru iz točke 1. i unutar prostornih međa iz točke 2. izreke ovog rješenja mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela,
  - Vlasnik kao i drugi imatelj kulturnog dobra dužan je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na održavanje predmetnog kulturnog dobra, a koje odredi nadležno tijelo,
  - Predmetno kulturno dobro ili njegovi dijelovi mogu biti predmet kupoprodaje samo pod uvjetima iz članka 36.-40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.
4. Predmetno kulturno dobro s prostornim međama iz točke 2. ovog rješenja upisat će se u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu zaštićenih kulturnih dobara.
5. Nadležni sud izvršit će zabilježbu ovog rješenja po njegovoj pravomoćnosti u zemljišne knjige kao i zakonsko pravo prvokupa nad predmetnim kulturnim dobrom, a Ured za katastar zabilježbu u katastar.
6. Žalba na rješenje ne odgađa izvršenje ovog rješenja.

**O b r a z l o ž e n j e**

Zgrada bivšeg hotela „Krka“ sagrađena je izvan povijesne jezgre grada Šibenika na obali u jugoistočnom dijelu grada (ispod gradskog perivoja) ispred hrđi na kojoj je nekada bio bastion Svete Katarine (sagrađen tijekom Kandijskog rata 1645.-1669.) koji je srušen 20-tak godina prije gradnje hotela 1882./1883. godine. Od bastiona danas je sačuvan samo ostatak zida s vijencem inkorporiran u kuću uz zgradu nekadašnjeg hotela „Krka“. Zgradu hotela od povijesne jezgre dijeli današnja Ulica Vladimira Nazora, nasuti nekadašnji obrambeni jarak ispred srednjovjekovnih zidina grada Šibenika. Tlocrt zgrade hotela je u obliku pravokutnika, a sama zgrada građena je kao trokatnica s prizemljem koju karakterizira zatvorena kompozicija i stroga jednostavnost pročelja. Zgrada je građena kamenom žbukanih pročelja. Prilikom temeljitog renoviranja hotela, 1926. godine, uzduž pročelja hotela do visine prvog kata nadograđena je prostrana terasa s ogradom, a ispod nje u prizemlju objekta je zatvoreni, ostakljeni prostor kavane i restorana. Hotelu pripada i prostrana prazna parcela ispred kavane i restorana koja je također bila u ugostiteljskoj funkciji kao ljetna terasa. Na katovima je naglašena simetrija otvora. Pročelje zgrade raščlanjeno je s devet vertikalnih prozorskih osi. Svi su prozori uokvireni kamenim pragovima, a prozori prvog i drugog kata imaju profilirane natprozornike. Isto se ponavlja i na bočnim pročeljima zgrade koje su raščlanjene s po tri prozora na svakom katu. Stražnja strana hotela prilično je neugledna. Današnji ulaz na stražnjoj strani, a koji vodi u poslovne prostorije nekadašnja je recepcija hotela. Uz stražnje pročelje zgrade i u njoj punoj visini proteže se masivni dimnjak građen opekom. Zgrada završava profiliranim kamenim

17. Anđelko Knežević, Obala hrvatske mornarice 1, 22000 Šibenik (s povratnicom)
18. Tomislav Živković, Obala hrvatske mornarice 1, 22000 Šibenik (s povratnicom)
19. Mile Mujan, Obala hrvatske mornarice 1, 22000 Šibenik (s povratnicom)
20. Pasat d.o.o., Obala hrvatske mornarice 1, 22000 Šibenik (s povratnicom)
21. Hypo Leasing Kroatien d.o.o., Poljička cesta 39, 21000 Split (s povratnicom)
22. Edita Krečak, Obala hrvatske mornarice 1, 22000 Šibenik (s povratnicom)
23. Željko Šišara, Obala hrvatske mornarice 1, 22000 Šibenik (s povratnicom)
24. Jadranska banka d.d., Ante Starčevića 4, 22000 Šibenik (s povratnicom)
25. Renata Montana, Obala hrvatske mornarice 1, 22000 Šibenik (s povratnicom)
26. Milivoj Zaninović, 8. dalmatinske udarne brigade 40, 22000 Šibenik (s povratnicom)
27. Magda Erceg, Obala hrvatske mornarice 1, 22000 Šibenik (s povratnicom)
28. Maja Erceg, Obala hrvatske mornarice 1, 22000 Šibenik (s povratnicom)
29. Ivica Burazer, Jadrinovac 43, 22000 Šibenik (s povratnicom)
30. Mia Kostanić, Dražanac 16, 21000 Split (s povratnicom)
31. Ivan Žurić, Vladimira Nazora 53, 22000 Šibenik (s povratnicom)
32. Jakov Zoričić, Vladimira Nazora 53, 22000 Šibenik (s povratnicom)
33. Mario Zoričić, Vladimira Nazora 12, 22000 Šibenik (s povratnicom)
34. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Šibenik, Miminac 9, 22000 Šibenik
35. Općinski sud u Šibeniku, Zemljišno-knjižni odjel, Stjepana Radića 81, 22000 Šibenik
36. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine
  - Konzervatorski odjel u Šibeniku, Stube Jurja Čulinovića 1/III, 22000 Šibenik,
  - Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, ovdje
  - Pismohrana, ovdje

<b>» RIVIJERA « p. o. ŠIBENIK</b>	
HOTELSKO - TURISTIČKO PODUZEĆE	
Primljeno:	
24-01-2008	
Uredžbeni broj	Pril.   Vrij.
224/08	



**REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA**

**Područni ured za katastar Šibenik**

22000 Šibenik, Miminac 9

KLASA : 935-06/07-01/2405

URBROJ : 541-21-2/8-07-2

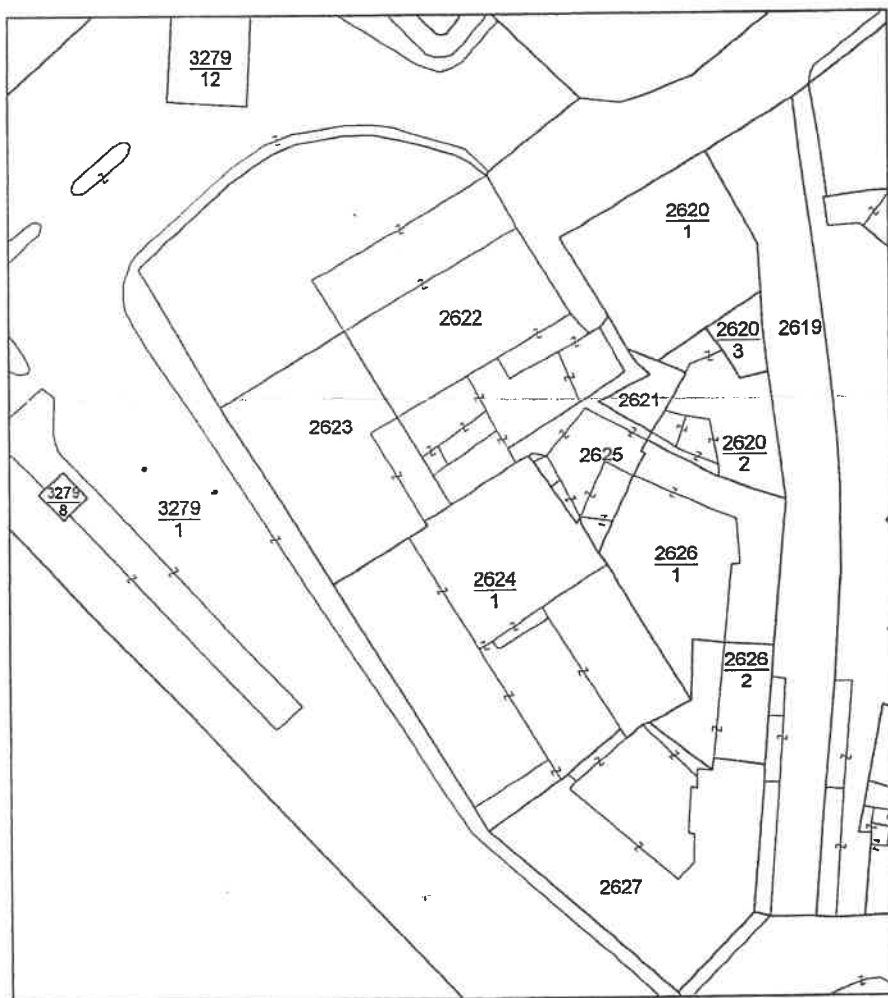
Šibenik, 15. svibanj 2007.god.

**PRERIS KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo: 1: 1000

K.O. Šibenik

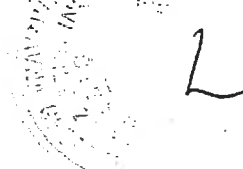
Broj katastarskog plana: 23



Kao predmet iz članka 6. točka 1. Zakona o upravnim pristojbama ("NN" 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00) oslobođeno od naplate upravnih pristojbi.

Izradio:

PROČELNIK:   
Darko Skračić, dipl.ing.geod.





Ivica Matas &lt;ivica.matas.si@gmail.com&gt;

**dopis u predmetu St-1801/16 na ruke sudac Ana Markač**

Broj poruka: 3

VLADO &lt;vladovukelja@gmail.com&gt;

20. kolovoza 2018. u 12:57

Prima: glasnogovornik@tszd.pravosudje.hr, ured.presjednika@tszd.pravosudje.hr

Cc: natasa.ban@rivijera.hr, ivica.matas@vip.hr, gradonacelnik@sibenik.hr, Hrvoje Poljicak &lt;hrvoje.poljicak@sibenik.hr&gt;, silvija.males@ossi.pravosudje.hr

Poštovani,  
u prilogu dostavljam dopis vezano za stečajni postupak St-1801/16.  
Molim na ruke sudac gđa. Ana Markač.

s poštovanjem

Sudski vještak:  
Vlado Vukelja d.i.g.  
Obala Španja Roka 76  
22108 Brodarica Šibenik  
tel.+385915163788

**Broj priloga: 4** Scan0009.pdf  
482K Scan0010.pdf  
560K Scan0011.pdf  
289K dopis hotel krka.pdf  
546K

Ivica Matas &lt;ivica.matas@vip.hr&gt;

21. kolovoza 2018. u 09:51

Prima: VLADO &lt;vladovukelja@gmail.com&gt;

Poštovani,

U svezi Vašeg gornjeg dopisa u kojem navodite da je zgrada bivšeg hotela "Krka" u Šibeniku na k. č. 2622 K.O. Šibenik zaštićeno kulturno dobro te da bi trebalo izraditi novo vještačenje u kojem bi se uzelo u obzir metode sanacije, rekonstrukcije i mogućnosti daljnjeg korištenja zaštićenog kulturnog dobra, to Vas molim da mi se putem e-maila samo žurno očitujete jeli bi takvi parametri za izradu procijene vrijednosti prema podacima kojima se raspolagali pri izradi nalaza i mišljenja broj 17-2017 kojeg ste izradili za potrebe ovršnog postupka OVR-1309/14 utjecali na povišenje ili sniženje vrijednosti predmetne nekretnine.

S poštovanjem,

Ivica Matas, stečajni upravitelj  
[Citirani tekst je skriven]

VLADO &lt;vladovukelja@gmail.com&gt;

21. kolovoza 2018. u 10:59

Prima: Ivica Matas &lt;ivica.matas@vip.hr&gt;

Poštovani g. Matas,

s obzirom da je predmetna nekretnina zaštićeno kulturno dobro, to znači da je opterećena raspolaganjem u smislu da je za bilo kakve zahvate na istoj potrebno provoditi proceduru usklađivanja i odobravanja projektnog rješenja rekonstrukcije sa zahtjevima Ministarstva kulture. Ograničenje raspolaganja odnosno opterećenje na nekretnini (svojstvo kulturnog dobra) bi svakako utjecalo na snižavanje cijene procijenjene nekretnine u odnosu na istu nekretninu koja nije opterećena.

Lp

Vlado Vukelja  
sudski vještak  
[Citirani tekst je skriven]



20.8.2018.

Vlado Vukelja dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
OIB 98381204251  
091/516-3788 email: vladovukelja@gmail.com  
Ražinska 103A, 22010 Brodarica, ŠIBENIK  
Adresa za poštu: Obala Španja Roka 76, 22010 Brodarica, ŠIBENIK

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČI SUD ZADAR  
(sutkinja Ana Markač)

## PODNEŠAK U PREDMETU -STEČAJNI POSTUPAK St-1801/16

**PREDMET:** Procjena vrijednosti nekretnine k.č.2622 k.o. Šibenik u naravi zgrada bivšeg hotela Krka u Šibeniku

Poštovana,

Dana 17.08.2018. zaprimio sam dopis od strane stečajnog vjerovnika Hotel Miran Pirovac d.d., vezano za procjenu vrijednosti hotela „Krka“.

U istom je navedeno da se za potrebe stečajnog postupka koristi nalaz i mišljenje broj 17-2017 koji sam izradio za potrebe ovršnog postupka OVR-1309/14.

Uz dopis stečajnog vjerovnika dostavljeno je i Rješenje Ministarstva kulture od 14.studenog 2007. godine, da je predmetna nekretnina upisana kao zaštićeno kulturno dobro.

U trenutku izrade navedenog nalaza i mišljenja nisam imao saznanje da je predmetna nekretnina zaštićeno kulturno dobro, a što nije ni zabilježeno u zemljišnim knjigama.

Činjenica, da je nekretnina zaštićeno kulturno dobro, u bitnome mijenja ulazne parametre za izradu procijene vrijednosti nekretnine, pa sam mišljenja da je potrebno **izraditi novo vještačenje predmetne nekretnine** uzeyši u obzir metode sanacije, rekonstrukcije i mogućnosti daljnjeg korištenja zaštićenog kulturnog dobra.

Nisam suglasan da se nalaz i mišljenje broj S17-2017 koji sam izradio za potrebe drugog postupka u predmetu OVR-1309/14, a u

kojem nije uzeto u obzir da se radi o nekretnini koja je  
zaštićeno kulturno dobro, koristiti u ovom stečajnom postupku.

Smatram da sam ovim dopisom, nakon što mi je 18.07.2018.  
dostavljeno navedeno Rješenje Ministarstva kulture UP-I/612-  
08/07-06/0345 od 14.11.2007.g. u prilogu, pravovremeno  
otklonio svoju odgovornost u odnosu na kupce, ovlaštenike  
prava prvokupa i stečajne vjerovnike.

Sudski vještak:  
Vlado Vukelja



Na znanje:

1. Stečajni vjerovnik Hotel Miran Pirovac d.d.  
email:natasa.ban@rivijera.hr

2. Stečajni upravitelj Ivica Matas  
email:ivica.matas@vip.hr

3. Grad Šibenik  
email:gradonacelnik@sibenik.hr  
Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom  
email:hrvoje.poljicak@sibenik.hr

4. Općinski Sud u Šibeniku sutkinja Silvija Males  
email:silvija.males@ossi.pravosudje.hr

prilog:  
Rješenje Ministarstva kulture

U Šibeniku 20.08.2018.

**STEČAJNI UPRAVITELJ**  
**Ivica Matas, dipl. iur.**  
*Put Gimnazije 55, 22 000 Šibenik*  
*Tel: 022 / 200 – 327*  
*Mob: 091 / 2543 878*

---

**RIVIJERA d.d. u stečaju**  
*Vladimira Nazora 53*  
*Šibenik*  
*OIB: 04184053283*

*U Šibeniku, 21. kolovoza 2018.g.*

**ŽURNO!**

**RH-MINISTARSTVO KULTURE**  
**UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE**  
**10000 ZAGREB**

*Klasa: UP-I 612-08/07-06/0345*  
*Urbroj: 523-04-01-1/4-07-2*

Poštovani,

Obraćam Vam se kao stečajni upravitelj nad dužnikom **RIVIJERA d.d. u stečaju Šibenik**, OIB: 04184053283.

S obzirom da je u tijeku prodaja nekretnine k.č. 2622 Z.U.7881 K.O. Šibenik putem elektroničke javne dražbe sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona, a u zemljišnim knjigama nije izvršena zabilježba zakonskog prava prvokupa nad zgradom bivšeg hotela „Krka“ u Šibeniku na predmetnoj nekretnini, to vas molim da mi za potrebe daljnjeg vođenja stečajnog postupka na gore navedenu adresu stečajnog upravitelja žurno dostavite rješenje Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-I 612-08/07-06/0345, Urbroj: 523-04-01-1/4-07-2 od 14. studenog 2007. godine u izvorniku ili ovjerenoj preslici, s pečatom pravomoćnosti.

S osobitim poštovanjem,

*RIVIJERA d.d. u stečaju*  
*po Ivici Matas, stečajnom upravitelju*

**RIVIJERA**  
hoteli i kampovi dd  
u stečaju  
Šibenik, V Nazora 53

**Prilog:**

- *preslika rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-I 612-08/07-06/0345, Urbroj: 523-04-01-1/4-07-2 od 14. studenog 2007. godine*
- *rješenje Trgovačkog suda u Zadru o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom RIVIJERA d.d. Šibenik od 06. veljače 2017. godine*
- *zaključak Trgovačkog suda u Zadru o određivanju prodaje elektroničkom javnom dražbom nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, kat. čest. 2622, upisane u Z.U. 7881, od 30. travnja 2018. godine*
- *izvadak iz zemljišne knjige za kat. čest. 2622 Z.U. 7881 K.O. Šibenik*

**Na znanje:**

- *Županijsko državno odvjetništvo u Šibeniku, Građansko-upravni odjel*



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 24.08.2018. 11:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj ZK uložka: 7881

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3330/2018  
Aktivne plombe: Z-1668/2018, Z-3590/2018, Z-5454/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)  
POVIJESNI PRIKAZ

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2622	HOTEL I DVORIŠTE			1702	
		UKUPNO:			1702	





B  
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 RIVIJERA D.D., ŠIBENIK, VLADIMIRA NAZORA 53			
1.1	IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI		

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:			
*1.1	Z-2179/2017	Zaprimljeno 16.03.2015. broj Z-1904/15  Na temelju Rješenja Fine, Nagodbeno vijeće, Koturaška 43, Zagreb od 12.ožujka 2015.g. Klasa: UP-I/110/07/14-01/7442, Ur.br.:04-06-15-7442-28. zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad stečajnim dužnikom Rivijera hoteli i kampovi d.d. OIB:04184053283, Vladimira Nazora 53, Šibenik.	ZABILJEŽBA
2.1		Zaprimljeno 08.02.2017.g. pod brojem Z-1442/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POSL. BR. ST-1081/16 06.02.2017	na 1 (1.1)
3.1		Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-2179/2017  BRISANJE ZABILJEŽBE, OTVARANJE POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE, RJEŠENJE KLASA: UP-I/110/07/14-01/7442; URBROJ: 04-06-17-7442-118 23.02.2017	
4.1		Zaprimljeno 13.12.2017.g. pod brojem Z-15849/2017  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD ZADAR ST-1081/16-198 11.12.2017, PRODAJE NEKRETNINE STEČAJNOG DUŽNIKA	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.				
*1.1	Z-1124/2014	Pred. 22. svibnja 2007. Z-3585/07   Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 21. svibnja 2007. Br. OU-8227/07 javnog bilježnika Igora Lučev, uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zalogu za ukupan iznos tražbine od 5.273.986,75 CHF, sastojeći od glavnice u iznosu od 4.100.000,00 CHF, ugovorne kamate u orjentacionom iznosu od 873.938,92 CHF, zatezne kamate u orjentacionom iznosu od 250.047,83 CHF i predvidivih troškova u iznosu od 50.000,00 CHF, što na dan 08. 05. 2007. god. iznosi ukupno protuvrijednost od 23.529.343, 39 kn, kao prva prioritetna hipoteka, na korist: <b>*NLB INTERFINANZ AG ZÜRICH, BEETHOVENSTRASSE 48, CH-8002 ZÜRICH</b>	5.273.986,75 CHF	NA TEMELJU ČL. 118 ISPRAVLJA SE UPIS
2.				
2.1		Pred. 22. svibnja 2007. Z-3585/07   Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 21. svibnja 2007. Br. OU-8627/07 javnog bilježnika Igora Lučev, uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zalogu za ukupan iznos tražbine od 5.273.986,75 CHF, sastojeći od glavnice u iznosu od 4.100.000,00 CHF, ugovorne kamate u orjentacionom iznosu od 873.938,92 CHF, zatezne kamate u orjentacionom iznosu od 250.047,83 CHF i predvidivih troškova u iznosu od 50.000,00 CHF, što na dan 08. 05. 2007. god. iznosi ukupno protuvrijednost od 23.529.343, 39 kn, kao prva prioritetna hipoteka, na korist: <b>*NLB INTERFINANZ AG ZURICH, BETHOVENSTRASSE 48, CH-8002 ZURICH</b>	5.273.986,75 CHF	Ispisano sa: Z-1567/2018
2.2		Zaprimljeno 05.02.2018.g. pod brojem Z-1567/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) OV-9047/17 JB MARIJAN JURIĆ IZ ZAGREBA 30.08.2017, TABULARNA IZJAVA OV-9057/17 JB MARIJAN JURIĆ ZAGREB 28.08.2017, OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG JEZIKA OV-363/17 28.08.2017 <b>MOBILIA D.O.O. ZA TRGOVINU, OIB: 94034916314, IVANA MEŠTROVIĆA 13, 22000 ŠIBENIK</b>		PRVENSTVENI RED UPISA Z-3585/07 na 2.1
3.				
3.1		Zaprimljeno 02.04.2014. broj Z-2068/14 (Z 1124/14)   Na temelju čl. 127. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se prigovora protustranke: RIVIJERA d.d. Šibenik, Vladimira Nazora 53, protiv rješenja donesenog pod posl. br. Z 1124/14 od 12. ožujka 2014. g., kojim je izvršen ispravka pogrešnog upisa pod posl. br. Z 3585/07 u C teretnom listu ZU 7884 KO Šibenik.		
4.				
4.1		Zaprimljeno 27.10.2014. broj Z-7146/14   Na temelju Rješenja o ovrsi na temelju ovršne isprave od 14. studenog 2014. br. OVR-1309/2014 ovog suda zabilježuje se ovrha vrhu čest. br. 2622.		ZABILJEŽBA OVRHE

## C

## Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.				
*5.1	Z-4556/2016	Zaprimljeno 05.02.2016. broj Z-955/16		
		Na temelju čl. 111. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se da je prijedlog predlagatelja RIVA SUNCE d.o.o. iz Zagreba za upis stvarne služnsoti odbijen.		
5.2		Zaprimljeno 20.05.2016.g. pod brojem Z-4556/2016		
		BRISANJE ZABILJEŽBE, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, Čl. 111. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. br. 91/96).		
6.				
6.1		Zaprimljeno 21.07.2016.g. pod brojem Z-6961/2016		
		ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, TUŽBA TRGOVAČKI SUD U ZADRU ,STALNA SLUŽBA ŠIBENIK P-140/16 06.07.2016, radi donošenja odluke u pravnoj stvari tužitelja Paić d.o.o., Skradin protiv tuženika RIVIJERA d.d., Šibenik, HOTEL JADRAN ŠIBENIK d.d., HOTEL MIRAN PIROVAC d.d., HOTEL IMPERIJAL VODICE d.d. i AUTO-KAMP IMPERIJAL VODICE d.d.		
7.				
7.1		Zaprimljeno 27.10.2017.g. pod brojem Z-13518/2017		
		ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, čl.111. st.1. ZZK-a.		
8.				
8.1		Zaprimljeno 12.03.2018.g. pod brojem Z-3330/2018		
		ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Rivijera d.d., Šibenik, i dr., protiv rješenja Z-6961/2016 od 16. siječnja 2018.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.08.2018.

Izdao:

ZK referent:

VALERIJA BELAMARIĆ



## ZAPISNIK

sastavljen kod Trgovačkog suda u Zadru, sa SKUPŠTINE VJEROVNICA, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom RIVIJERA d.d. u stečaju, Šibenik, Vladimira Nazora 53, OIB:04184053283, dana 28. studenog 2017.

Nazočni od suda:

Ana Markač, sutkinja

Nena Mužanović, zapisničarka

Početak u 11,00 sati.

Ročište je javno.

Utvrđuje se da je pristupio Ivica Matas, stečajni upravitelj.

Za vjerovnike:

- Republiku Hrvatsku, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Dalmacija – Igranka Šumera, zamjenica Županijskog državnog odvjetnika u Šibeniku
- MOBILIA d.o.o. Šibenik – zamjenik punomoćnika Dino Pivac odvjetnički vježbenik kod odvjetnika Ivana Krželja, prilaže zamjeničku punomoć u spis
- PAIĆ d.o.o. Skradin – punomoćnik Paško Višić odvjetnik u Odvjetničkom društvu Višić i partneri iz Šibenika
- SPV ZA SANACIJU d.o.o., Zagreb – zamjenik punomoćnika Ivan Petrus, odvjetnik u Zadru, prilaže zamjeničku punomoć u spis
- HRVATSKE ŠUME d.o.o. Zagreb - po zamjenici zamjenice punomoćnika Katarini Kranjčević Zanki, odvjetnička vježbenica kod Klaudie Šopić, odvjetnice u Zadru, prilaže zamjeničku punomoć u spis

Javnost:

- Nataša Ban

*Sudionici stečajnog postupka upozoravaju se na posljedice u smislu odredbi čl. 317. i 318. važećeg Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj: 25/13 i 89/14-dalje ZPP) čija pravila se u slučaju vrijeđanja suda ili drugih sudionika postupka, ometanja rada suda ili nepoštivanja naredbi suda za održavanje reda na skupštini, na odgovarajući način primjenjuju i u ovom postupku.*

Utvrđuje se da je oglas o održavanju današnje skupštine objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, dana 31. listopada 2017., sa slijedećim dnevnim redom:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o tijeku i stanju stečajne mase od 30. listopada 2017.
2. Donošenje odluke o unovčenju imovine dužnika sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona uz odgovarajuću primjenu ovršnog postupka na nekretnini s time da početna vrijednost predmetne nekretnine kat.čest. broj 2622 k.o. Šibenik iznosi 20.650.000,00 kn.
3. Donošenje odluke o prodaji pokretnina – bungalova sukladno prijedlogu UG Bungalovi – Jadrija od 8. lipnja 2017. i to za dvoležajni bungalov po cijeni od 1.500,00 kn, četvoroležajni za 2.300,00 kn te peteroležajni za 3.200,00 kn.
4. Davanje suglasnosti stečajnom upravitelju da pokrene postupak ovrhe protiv Ivana Bilića radi naplate iznosa od 15.792,00 kn zajedno sa pripadajućim zakonskim kamatama.
5. Davanje suglasnosti stečajnom upravitelju da pokrene postupak ovrhe protiv Nediljke Burazer radi naplate iznosa od 10.989,50 kn zajedno sa pripadajućim zakonskim kamatama.
6. Davanje suglasnosti stečajnom upravitelju da zaključi ugovor o zakupu poslovnog prostora na kat.čest. 2622 zk.ul. 7881 k.o. Šibenik sa MOBILIA d.o.o. Šibenik kao zakupoprincipcem do prodaje

podredno izlučni zahtjev u odnosu na bungalove, a koji podnesak je objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 24. studenog 2017.

Sudac daje riječ stečajnom upravitelju

Stečajni upravitelj ukratko iznosi usmeno kao i u pisanom izvješću koje je dostavio ovom sudu dana 30. listopada 2017., koje izvješće je sastavni dio ovog zapisnika, a isto je objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 31. listopada 2017.

Isti nadalje navodi da u cijelosti ostaje kod svog izvješća, a u odnosu na pristigli izlučni zahtjev stečjanog vjerovnika RH navodi da je prijedlog stečajnog upravitelja da se bungalovi prodaju kao pokretnine s obzirom da ni po kojem svojstvu i kakvoći tih bungalova nije utvrđeno da bi se radilo o nekretninama. Naime, predmetom prijedloga stečajnog upravitelja je isključivo bungalov, a ne nekretnina koja je pomorsko dobro, niti mjesto na nekretnini koja je pomorsko dobro. Osim toga, i do sada egzistiraju odluke prvostupanijskih i drugostupanijskih sudova u odnosu na predmetne bungalove po kojima su u cijelosti prihvaćena kao osnovana potraživanja stečajnih dužnika koja su postojala prema zakupcima temeljem ranije zaključenih ugovora o zakupu bez obzira što se isti nalaze na pomorskom dobru i što za navedeno pomorsko dobro nije postojala koncesija. Isto tako, kupci koji su zainteresirani za predmetne bungalove su upoznati sa navedenim činjenicama te su spremni preuzeti rizik kupnje bungalova na način hoće li biti primorani iste uklanjati ili ne. Nadalje, do sada ne postoji niti jedna pravomoćna, a niti nepravomoćna odluka po kojoj bi se stečajnom dužniku naložilo da predmetne bungalove ukloni pa ukoliko bi se isti prodali trećim osobama pravni položaj RH ostaje nepromijenjen, osim u dijelu što bi eventualni budući zahtjev za uklanjanje isticali prema trećim osobama, a ne prema stečajnom dužniku. Prema tome, kao stečajni upravitelj smatram da je u interesu vjerovnika da se na predmetni način bungalovi unovče jer će se time uvećati stečajna masa, dok bi po prijedlogu vjerovnika RH uklanjanjem istih stečajnom dužniku nastao trošak čime bi se teretila stečajna masa što nipošto nije u interesu vjerovnika, tim više što se time ne krši niti jedan prisilni propis.

Zz vjerovnika RH u odnosu na prednje navode stečajnog upravitelja u prvom redu ističe da zakupa na pomorskom dobru nema. Ugovor o zakupnu na pomorskom dobru je ništetan pravni posao. Što se tiče prodaje bungalova kao pokretnine valja posebno istaći da vjerovnik RH drži da bi stečajni upravitelj, posebno radi zakonitosti postupanja tijela ovog stečajnog postupka, prije prodaje takove pokretnine iste trebao "pomaknuti" sa pomorskog dobra, potom ih prodati po cijeni za koju isti tvrde da na tržištu može ostvariti. U odnosu na stajalište stečajnog upravitelja da je prodaja bungalova zapravo u interesu vjerovnika iskazani zz RH drži da je u interesu vjerovnika zapravo samo donošenje zakonite odluke. Odluka o prodaji bungalova, koji u naravi nisu bungalovi već stračara, a što je vidljivo iz fotografija priloženih podnesku, bilo bi suprotno interesima RH, a jednako tako postavlja se pitanje racio takve kupovine. To iz razloga što i sam stečajni upravitelj navodi da bungalovi u biti nemaju vrijednost, pa se nadalje postavlja pitanje ako nemaju vrijednost zašto se kao takove ne otpišu iz stečajne mase. Nastavno, valja posebno kazati da predmetni bungalovi nisu predviđeni prostornim planom Grada Šibenika, pa slijedom toga nije niti moguće da se eventualno dobije koncesija za korištenjem pomorskog dobra na dijelu k.o. zaton na kojem su položeni predmetni bungalovi.

Slijedom, vjerovnik RH ustraje u podnesku i navodima iz podneska te predlaže da se o točki 3. dnevnog reda ne glasuje.

Stečajni upravitelj u odnosu na navode stečajnog vjerovnika RH ističe da nisam naveo da bungalovi nemaju nikakvu vrijednost već da bi troškovi uklanjanja takvih bungalova premašili vrijednost bungalova, dok ponavljam još uvijek ne postoji niti jedna odluka nadležnog tijela po kojem bi stečajni dužnik morao ukloniti predmetne bungalove, osim ranije odluke Grada Šibenika koja je ukinuta. Dakle, s obzirom da u ovom postupku postoje osobe koje su zainteresirane za kupnju predmetnih bungalova smatram da je prijedlog u interesu vjerovnika i sukladno zakonu.

Zz Rh u odnosu na navode stečajnog upravitelja ističe da upravo navodi izneseni netom su potvrda svega ovoga što je rečeno vezano za prodaju bungalova kao pokretnina koje bi imale neku "vrijednost". Što se tiče postupka glede uklanjanja bungalova valja kazati da postupak (upravni) nije dovršen obzirom se pred Upravnim sudom u Splitu vodi upravni spor.

U spis se predaje rješenje Lučke kapetanije Šibenik od 21. studenog 2017. kojim se zabranjuje stečajnom dužniku gospodarsko korištenje 40 bungalova, namjene "kuće za odmor" i dva čvrsta objekta namjene

ističe da je ova ponuda Mobile d.o.o. Šibenik viša od dosadašnje zakupnine koju je plaćao Hotel Jadran Šibenik d.d. te obzirom da isti odbija predati posjed stečajnom upravitelju prikupljanjem pisanih ponuda i oglašavanjem da se predmetna nekretnina daje u zakup neće polučiti nikakvim učinkom jer i da se ponudi viša zakupnina upitna je predaja u posjed novom zakupcu, odnosno razdoblje koje će proteći do predaje posjeda, dok stečajni upravitelj smatra da bi i u međuvremenu predmetna nekretnina mogla biti unovčena.

Zz vjerovnika RH smatra da bi trebalo ići na javno prikupljanje ponuda za davanje u zakup predmetne nekretnine do prodaje a čijem prijedlogu se pridružuje i vjerovnik Paić d.o.o. Skradin.

Za prijedlog stečajnog upravitelja glasuje vjerovnik SPV za sanaciju d.o.o. Zagreb dok su RH, Paić d.o.o. Skradin i Hrvatske šume d.o.o. Zagreb protiv prijedloga. U odnosu na vjerovnika Mobilia d.o.o. Šibenik isti je suzdržan.

Utvrđuje se da su nakon izvršenog glasovanja jednoglasne donijete slijedeće

#### Odluke

1. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja od 30. listopada 2017.
2. Unovčit će se imovina stečajnog dužnika i to nekretnina kat.čest. broj 2622 upisana u zk.ul. 7881 k.o. Šibenik sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona uz odgovarajuću primjenu ovršnog postupka na nekretnini s time da početna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 20.650.000,00 kn, sukladno procijenjenoj vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka Vlade Vukelje dipl.ing građevine.
3. Ovlašćuje se stečajni upravitelj na unovčenje imovine dužnika i to pokretnina – bungalova sukladno prijedlogu UG Bungalovi – Jadrija od 8. lipnja 2017. i to za dvoležajni bungalov po cijeni od 1.500,00 kn, četvoroležajni za 2.300,00 kn te peteroležajni za 3.200,00 kn.
4. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da pokrene postupak ovrhe protiv Ivana Bilića radi naplate iznosa od 15.792,00 kn zajedno sa pripadajućim zakonskim kamatama.
5. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da pokrene postupak ovrhe protiv Nediljka Burazer radi naplate iznosa od 10.989,50 kn zajedno sa pripadajućim zakonskim kamatama.

U odnosu na zahtjev RH a u odnosu na odluku skupštine pod točkom 3. odluka će uslijediti pisanim putem u roku od 8 dana.

Stranke su čule diktiranje ovog zapisnika, na isti nemaju prigovora niti primjedbi te ga vlastoručno potpisuju.

Dovršeno u 12,00 sati.

SUTKINJA

STEČAJNI UPRAVITELJ

ZAPISNIČAR

VJEROVNICI

REPUBLIKA HRVATSKA

MOBILIA d.o.o.

SPV ZA SANACIJU d.o.o., Zagreb

PAIĆ d.o.o.

HRVATSKE ŠUME d.o.o. Zagreb