

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE OD 17.4.2011 DO 15.7.2022.

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

Tijek stečajnog postupka i unovčenje imovine

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.

Kao što je navedeno u završnom računu stečajnog upravitelja iz siječnja 2022. u razdoblju od otvaranja stečaja do prosinca 2021 je unovčena sva imovina prema odlukama skupštine vjerovnika gdje je to bilo moguće. U završnom izvješću je navedena i imovina-nekretnine koje nije bilo moguće unovčiti obzirom da se radilo o objektima koji se nalaze na pomorskom dobru ili za koje je u tijeku postupak utvrđivanja granica pomorskog dobra. Radilo se o slijedećim objektima:

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

Na temelju ovakvih podataka izrađen je završni račun koji je sudu predan 28.1.2022. Završno ročište održano je 9.3.2022. međutim tada nije usvojen završni račun radi primjedbe vjerovnika Republike Hrvatske zastupane po Županijskom državnom odvjetništvu u Rijeci na obračun i visinu troškova zastupanja. Također nije bila izvršena niti završna dioba.

U međuvremenu su sporna pitanja Županijskog državnog odvjetništva glede načina obračuna i visine troškova zastupanja razjašnjena.

1. Ponuda za bife Puntica

U razdoblju nakon ovog ročišta je utvrđeno i da se k.č. 3269/12 k.o. Ledenice ne nalazi na pomorskom dobru te je u postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod brojem Ovr-16/2022 ta nekretnina dosuđena kupcu Benjaminu Butkoviću

iz Povila rješenjem o dosudi od 5.7.2022. Ovo rješenje bi moglo postati pravomoćno neposredno pred zakazano završno ročište. Prema rješenju o dosudi broj Ovr-16/2022 rok za plaćanje je 30 dana.

Vezana uz ovu prodaju je i prodaja objekta Puntica čija terasa se nalazi na ovoj čestici.

Dana 8.7.22 je stečajna upraviteljica primila ponudu Benjamina Butkovića iz Povila za kupnju Objekta Puntica za iznos od 30.000,00 eur sa plaćanjem kupoprodajne cijene u roku do 30 dana od zaključenja ugovora. Ponuda se nalazi u privitku.

Za skupštinu održanu 21.7.2021. je vjerovnicima bio dat slijedeći opis objekta i prijedlog:

„Vanknjižno vlasništvo-buffet “Puntica”. Neto korisna površina iznosi 37,8 m². Sam objekt se nalazi na zemljištu u vlasništvu Grada Novi Vinodolski na k.č. 3270/2 z.k. ul.791-833 k.o. Ledenice. Prema katastarskom planu, terasa objekta je djelomično izgrađena na k.č. 3269/12, koja parcela je djelomično na pomorskom dobru, se te ne može prodavati.

Objekt u vanknjižnom vlasništvu buffet PUNTICA, bez zemljišta, će se prodati za minimalnu cijenu od 260.000,00 kuna neposrednom pogodbom.“

Prijedlog nije usvojen radi utvrđivanja granice pomorskog dobra na k.č.3269/12.

2. Ponuda za kupnju restorana Fortuna

Stečajna upraviteljica primila je i ponudu Odvjetničkog ureda Poldan, Gatar i dr. kao punomoćnika Srećka Butkovića za kupnju k.č. 4223/2 i k.č. 4223/3 obje upisane u k.o. Ledenice. Ponuditelj za nekretninu nudi 105.400,00 eur uz preuzimanje odgovornosti za pravne nedostatke u pogledu utvrđivanja granice pomorskog dobra uz uvjet da se sa nekretnine brišu založna prava i drugi tereti. Ponuda se nalazi u privitku.

Prilikom analize ove ponude uzete su u obzir slijedeći postupci, mišljenja i analize:

- Sudski postupak koji se pred TS Rijeka vodi pod brojem P-216/2022 po tužbi Republike Hrvatske kojom ona traži da se na ovim česticama utvrdi pomorsko dobro.
- Postupak koji se vodi pred Uredom državne uprave u PGŽ, Služba za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Crikvenica radi naknade za izvlaštenje pod klasom: UP/I-944-07/13-01/01, Urbroj: 2170-07-02/9-21-28 započet od strane stečajnog dužnika 2011. godine.
- Pravno mišljenje odvjetničkog ureda Marčan od 20.4.2020.
- Pravno mišljenje odvjetničkog ureda Marčan od 13.7.2022.
- Podnesak razlučnog vjerovnika B2 Portfolio d.o.o. u postupku Ovr-28/2021 i
- Geodetska analiza za potrebe postupka prodaje Ovr-9/2020 od strane Geokvarner d.o.o.

Od početka stečajnog postupka stečajni dužnik prihvaća mogućnost da Republika Hrvatska utvrdi granicu pomorskog dobra na obje parcele radi čega je pokrenut postupak radi naknade za izvlaštenje pred Uredom državne uprave još 2011. godine. Postupak, međutim, nije još završen i što je, osobito kada se uzme u obzir i pokretanje

tužbe radi utvrđivanja granice pomorskog dobra, u suprotnosti sa tvrdnjom da je definirano pomorsko dobro za k.č.4223/2.

U prilog ovoj tvrdnji ide i geodetska analiza kao i mišljenje razlučnog vjerovnika.

Iz prodaje ove nekretnine namiruje se samo založni vjerovnik B2 Portfolio d.o.o.. Visina ove ponude nije odgovarajuća osobito kada se uzme u obzir mogućnost ustupanja potraživanja s osnove naknade za izvlaštenje kako to predlaže ponuditelj.

3. Izmjena Završnog računa i odgoda rasprave o završnom računu

Prodaja ovih objekata, koja bi eventualno uslijedila nakon donošenja odluke vjerovnika, utjecala bi na završni račun u dijelu utvrđivanja prihoda i rashoda kao i iznosa za završnu diobu vjerovnicima. Također bi se mogao promijeniti i popis neunovčive imovine te obveza stečajne mase radi produženog trajanja stečaja.

Slijedom navedenog se moli odgoda rasprave o završnom računu jer će se znatno promijeniti sadržaj.

4. Prijedlog za isplatu stečajnim vjerovnicima u djelomičnoj diobi

Novac prikupljen za diobu stečajnim vjerovnicima ostvaren je unovčenjem nekretnina do prosinca 2021. godine i od tada se nalazi na žiro računu. Obzirom da će se odluke o prodaji provoditi najmanje dva mjeseca čime će se i produljiti vrijeme do mogućnosti ponovne izrade završnog računa i stvaranja uvjeta za završnu diobu. Predlažem da se sredstva prikupljena za završnu diobu po ovom završnom računu isplate stečajnim vjerovnicima u drugoj djelomičnoj diobi, po završnom diobnom popisu iz završnog izvješća u iznosu od 1.771.158,00 kuna, prema suglasnosti stečajnog suca od 31.5.2022, uz uvjet da nema prigovora na završni diobni popis. Od predloženih prodaja kao i od naplate zakupa za sezonu 2022. (107 tisuća) stvorio bi se iznos za završnu diobu po novom završnom računu.

Prijedlog djelomične diobe
Postotak namirenja

1.771.158,00 kn
2,08%

R. br.	Vjerovnik / adresa	Nenamirene tražbine	Iznos za djelomičnu diobu
1	KTD IVANJ d.o.o., Novi Vinodolski	1.220.257,19 kn	25.397,55 kn
2	ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED NEDJELJKO I MIRNA PERŠIĆ, ILICA 16/III, ZAGREB	70.914,04 kn	1.475,95 kn
3	ZAGREBAČKA BURZA D.D., IVANA LUČIĆA 2A/22	30.326,43 kn	631,19 kn
4	GRAD NOVI VINODOSLKI	2.844.785,96 kn	59.209,31 kn
5	HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o. ELEKTROPRIMORJE Rijeka, V. Cara Emina 2	791,79 kn	16,48 kn
6	Stečajna masa NOVI RESORT d.o.o. Kralja Tomislava 4, Novi vinodolski	301.245,97 kn	6.269,91 kn
7	PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA	784.683,53 kn	16.331,83 kn
8	SKY CONSULTING D.O.O. Zgb, Alberta Bazale 8 (slijednik LIR d.o.o., Kralja Zvonimira 20, Zagreb)	12.524.376,70 kn	260.673,28 kn
9	Hrvatske šume d.o.o., Zagreb	229.371,07 kn	4.773,96 kn
10	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, PU, PU Rijeka	11.368.897,67 kn	236.623,98 kn
11	HRVATSKE VODE Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko istarskih slivova Rijeka, Đure Šporera 3	177.928,43 kn	3.703,27 kn
12	Blue Iris resolution d.o.o. Zagreb Slavonska avenija 6a	1.702,25 kn	35,43 kn
13	ADRIATIC-PROJEKT D.O.O. Zgb, Vinogradi 62. 7. slijednik RADAR D.O.O.	5.387,77 kn	112,14 kn
14	HEP - OPSKRBA d.o.o. Zagreb, Grada Vukovara 37	1.307,37 kn	27,21 kn
15	Središnje klirinško depozitarno društvo d.d. Zagreb, Heinzelova 62	32.163,81 kn	669,43 kn
16	Odvjetnik Car Renato, Strossmayerovo šetalište 36/III (Milan Vešović, Crikvenica, Frankopanska 39/1)	15.167,48 kn	315,68 kn
17	BDO CROATIA d.o.o., Zagreb	247.773,96 kn	5.156,99 kn
18	Croatia Osiguranje d.d. Zagreb	5.349.203,00 kn	111.334,43 kn
19	Addiko Bank d.d. Zagreb	33.227,51 kn	691,57 kn
20	B2 PORTFOLIO d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 41	49.465.871,96 kn	1.029.546,74 kn
21	ZOU Tino Stipinović, Duško Miočić, Arsen Stipinović, Natalija Denona, Rijeka, Prolaz M.K. Kozulić	263.447,84 kn	5.483,21 kn
22	MEDUZA d.o.o. Karlovac, M.Bogovića 7	60.894,91 kn	1.267,42 kn
23	FINA Zagreb, Vrtni put 3	590,57 kn	12,29 kn
24	Odvjetnik Marko Hrastović, Novi Vinodolski, Kralja Tomislava 8	34.415,12 kn	716,29 kn
25	CONSUS d.o.o., Zagreb, Karela Zahradnika 1- brisan, Odvjetnik Sandra Obuljen	32.788,04 kn	682,43 kn
U K U P N O		85.097.520,35 kn	1.771.158,00 kn

5. Protutužba u predmetu P-15-2022 (P-216/2022)

Prije no što je u predmetu P-15/2022 podnesena protutužba od strane stečajnog dužnika za naknadu za izvlaštenu imovinu (k.č. 4223/2 i k.č. 4223/3) u visini od 2.500.000,00 kuna od stečajnog vjerovnika B2Portfolio zatražena je i dobivena prethodna suglasnost. Ovime se, naknadno, traži suglasnost skupštine za protutužbu pokrenutu iz opreza. Također se traži suglasnost skupštine vjerovnika za povlačenje ove tužbe i nagodbu sa Republikom Hrvatskom u slučaju promijenjenih okolnosti kao što bi bio uspjeh u upravnom postupku ili sporazum o prodaji nekretnine sa ciljem smanjenja troškova zastupanja.

Slijedom navedenog se predlaže izmjena i dopuna dnevnog reda:

1. Odgoda rasprave o završnom računu
2. Donošenje odluke o isplati iznosa od 1.771.158,00 kuna u djelomičnoj diobi.
3. Donošenje odluke o prodaji kafe bara Puntica po cijeni od 260.000,00 kuna neposrednom pogodbom Benjaminu Butkoviću.
4. Donošenje odluke o ponudi za kupnju k.č. 4223/2 i K.č. 4223/3, restorana Fortuna od strane Srećka Butkovića.
5. Donošenje odluke o protutužbi u predmetu P-15/2022.

U Rijeci, 15. 7. 2022.g.

Stečajna upraviteljica: