

U Puli, dana 30.06.2020. godine

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1
52000 PAZIN

NA BROJ: St-444/2018

Pravna stvar:

radi predaje u posjed predmeta stečajne mase stečajnoj upraviteljici

Stečajni dužnik:

VENEZIA NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama i usluge u stečaju,
OIB: 10405288612, Novigrad, Mandrač 26, koje zastupa stečajna upraviteljica Jasna Kučević, OIB: 89442269215, Pula, Kaštanjer 64

PODNEŠAK
za donošenje rješenja po članku 216. Stečajnog zakona

stečajnog upravitelja
e-Komunikacijom

Prilozi:

- A/** Etažni elaborat koji je izradio stalni sudski vještak građevinske struke Slobodan Brajković od 13.11.2013. s pripadajućom potvrdom o samostalnim uporabnim cjelinama
 - B/** Zemljišnoknjižni izvadak za posebne dijelove Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika zkul. 2402 k.o. Novigrad (E-1, E-12 i E-25) od 26.06.2020.
 - C/** Ugovor o zakupu od 19.04.2016. uz pripadajući dodatak
 - D/** Ugovor o najmu stana od 29.07.2014. uz pripadajući aneks
 - E/** Ugovor o najmu stana od 05.05.2015. uz pripadajući aneks
 - F/** Povijesni izvadak iz sudskog registra za stečajnog dužnika
 - G/** Povijesni izvadak iz sudskog registra za Lua nekretnine d.o.o.
 - H/** Dopisi stečajnog upravitelja od 18.06.2019. s pripadajućom potvrdom o primitku Hrvatske pošte i ispisom praćenja pošiljke s mrežnih stranica Hrvatske pošte
 - I/** Dopis od 04.10.2019. s pripadajućom povratnicom
-

I. UVODNO:

Ovim podneskom stečajna upraviteljica Jasna Kučević, OIB: 89442269215, Pula, Kaštanjer 64 (dalje u tekstu: **stečajna upraviteljica**), u predmetnom stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom VENEZIA NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama i usluge u stečaju, OIB: 10405288612, Novigrad, Mandrač 26 (dalje u tekstu: **stečajni dužnik**) predlaže sudu da, sukladno članku 216. stavku 3. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/2015, 104/2017, dalje u tekstu: **SZ**), donese rješenje kojim se trećoj osobi - LUA NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, trgovinu, turizam i usluge, OIB 99053178741, Umag, Bruštoloni 7 (dalje u tekstu: **Lua nekretnine d.o.o. ili Lua**) nalaže predaja u posjed predmeta stečajne mase koje Lua nekretnine d.o.o. neosnovano zadržava u svom posjedu stečajnoj upraviteljici.

Naime, odredbom članka 216. stavka 3. SZ-a određeno je kako stečajni upravitelj može nakon pravomoćnosti rješenja o otvaranju stečajnog postupka zahtijevati od suda da naloži i trećim osobama, u čijem su posjedu predmeti stečajne mase, predaju tih stvari.

II. ISPUNJENJE PRETPOSTAVKI IZ ČLANKA 216. STAVKA 3. SZ U OVOM PREDMETU:

II.a. Pravomoćnost rješenja o otvaranju stečaja:

U ovom predmetu **rješenje o otvaranju stečaja** doneseno je dana 27.03.2019., a postalo je **pravomoćno dana 16.04.2019.**

DOKAZ: Rješenje Naslovljenog suda o otvaranju stečajnog postupka poslovni broj 4 St-444/18-19 od 27.03.2019., u spisu

II.b. Lua nekretnine d.o.o. u svom posjedu drži predmete koji ulaze u stečajnu masu:

U tijeku stečajnog postupka utvrđeno je da **Lua nekretnine d.o.o. u svom posjedu drži predmete koji su vlasništvo stečajnog dužnika te ulaze u stečajnu masu** i to konkretno dijelove nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402 k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m² (dalje u tekstu: **Nekretnina**):

- 19 apartmana koji se nalaze u 182597/187280 dijela posebnog dijela Nekretnine upisanog u zemljišnim knjigama u listu B kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (**E-1**) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: **HOTELSKI DIO OBJETKA** s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m² (dalje u tekstu sve zajedno: **Hotel**);
- poslovni prostor u Etažnom elaboratu koji je izradio stalni sudski vještak građevinske struke Slobodan Brajković od 13.11.2013. (dalje u tekstu: **Etažni elaborat**) naveden kao jedinica PP4 koju čini Back Office površine 25,50 m², u prizemlju objekta i roza šrafirano kao **dio Hotela** (dalje u tekstu: **Prostor PP4**);
- poslovni prostor naveden u Etažnom elaboratu kao jedinica PP9 koju čine: Tuš površine 7,39 m², Jacuzzi površine 22,88 m², Sauna površine 5,02 m², WC površine 2,39 m², Hodnik površine 7,71 m², Garderoba površine 4,02 m², WC površine 2,32 m², Predprostor površine 3,21 m², Recepcija površine 12,98 m² i

- Sanitarije površine 5,02 m², ukupne površine 77,96 m², sve na 1. (prvom) katu objekta i roza šrafirano kao **dio Hotela** (dalje u tekstu: **Prostor PP9**);
- poslovni prostor naveden u Etažnom elaboratu kao jedinica PP10 koju čine: Recepcija površine 24,94 m², WC površine 3,50 m², Izba površine 3,83 m², Sanitarije i garder. površine 8,83 m², Ambulanta površine 17,76 m², Ambulanta površine 15,14 m², Sanitarije površine 6,30 m², Sanitarije površine 6,85 m², ukupne površine 87,15 m², sve na 2. (drugom) katu objekta i roza šrafirano kao **dio Hotela** (dalje u tekstu: **Prostor PP10**);
 - posebni dio Nekretnine upisan u zemljišnim knjigama u listu B kao 12. Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (**E-12**) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S06 - na trećem katu, u planu označena bojom breskve površine 71,93 m² Sporedni dio na koji se proteže vlasništvo kao pripadak S06 je spremište oznake 273 površine 2,35 m² (dalje u tekstu: **Jedinica S06**);
 - posebni dio Nekretnine upisan u zemljišnim knjigama u listu B kao 25. Suvlasnički dio: 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (**E-25**) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S24 - u potkrovlju, u planu označena crvenom bojom površine 284,65 m² (dalje u tekstu: **Jedinica S24**).

DOKAZ: Etažni elaborat koji je izradio stalni sudski vještak građevinske struke Slobodan Brajković od 13.11.2013. s pripadajućom potvrdom o samostalnim uporabnim cjelinama
Zemljišnoknjižni izvadak za posebne dijelove Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika zkul. 2402 k.o. Novigrad (E-1, E-12 i E-25) od 26.06.2020.
Izvešće stečajnog upravitelja za izvještajno ročište od 21.06.2019., u spisu
Izvešće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 05.11.2019., u spisu
Izvešće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 07.02.2020., u spisu
Zapisnik s izvještajnog ročišta Naslovljenog suda poslovni broj 4 St-444/2018-34 od 31.07.2019., u spisu
Zapisnik Naslovljenog suda sa održane skupštine vjerovnika poslovni broj 4 St-444/2018-55 od 25.11.2019., u spisu
Rješenje Naslovljenog suda o prodaji nekretnine poslovni broj 4 St-444/18-44 od 26.09.2019., u spisu
Po potrebi saslušanje stečajne upraviteljice

Ističe se kako činjenica da Lua nekretnine d.o.o. drži upravo predmetne dijelove Nekretnine u svom posjedu proizlazi također i iz ranijih ugovornih odnosa između stečajnog dužnika i Lue, a koji su u međuvremenu raskinuti.

Tako su stečajni dužnik kao zakupodavac i Lua nekretnine d.o.o. kao zakupnik, dana 19.04.2016. sklopili Ugovor o zakupu (dalje u tekstu: **Ugovor o zakupu**) na temelju kojeg je stečajni dužnik dao na korištenje Lua nekretnine d.o.o. 19 apartmana koji se nalaze u Hotelu.

Nadalje, stečajni dužnik i Lua nekretnine d.o.o. su dana 29.07.2014. sklopili Ugovor o najmu stana (dalje u tekstu: **Ugovor o najmu/14.**) na temelju kojeg je društvo Lua nekretnine d.o.o. kao najmoprimac od stečajnog dužnika kao najmodavca primilo u posjed Jedinicu S06.

Stečajni dužnik i Lua nekretnine d.o.o. su također dana 05.05.2015. sklopili Ugovor o najmu stana (dalje u tekstu: **Ugovor o najmu/15.**) na temelju kojeg je društvo Lua nekretnine d.o.o. kao najmoprimac od stečajnog dužnika kao najmodavca primilo u posjed Jedinicu S24.

U vrijeme sklapanja navedenih ugovora o zakupu odnosno najmu stečajni dužnik i Lua nekretnine d.o.o. bili su osobe povezane preko osnivača i člana uprave obiju stranaka – Bojana Božića, što se može utvrditi uvidom u povijesne izvratke iz sudskog registra za stranke.

Budući da Lua nekretnine d.o.o. nije niti prije, kao niti nakon otvaranja stečajnog postupka, platilo dospjele iznose zakupnine u bilo kojem dijelu, stečajna upraviteljica je dopisima od 18.06.2019., koje je Lua nekretnine d.o.o. zaprimilo dana 26.06.2019. pozvala Lua nekretnine d.o.o. da:

- plati dospjele zakupnine po osnovi ovdje navedenih ugovora;
- preda u posjed, između ostalog, Prostor PP4, Prostor PP9 i Prostor PP10 (za koje je stečajna upraviteljica obilaskom Nekretnine utvrdila da ih Lua drži u svom posjedu bez ikakve osnove, a što proizlazi iz izvještaja stečajne upraviteljice danih u tijeku postupka).

Međutim, po dostavljenom dopisu Lua nekretnine d.o.o. nije postupilo, te niti je platilo dužne zakupnine, a niti je predalo u posjed stečajne upraviteljice opisane predmete koji ulaze u stečajnu masu, a koje Lua nekretnine d.o.o. drži bez ikakve osnove.

DOKAZ: Ugovor o zakupu od 19.04.2016. uz pripadajući dodatak
Ugovor o najmu stana od 29.07.2014. uz pripadajući aneks
Ugovor o najmu stana od 05.05.2015. uz pripadajući aneks
Povijesni izvadak iz sudskog registra za stečajnog dužnika
Povijesni izvadak iz sudskog registra za Lua nekretnine d.o.o.
Dopisi stečajnog upravitelja od 18.06.2019. s pripadajućom potvrdom o primitku Hrvatske pošte i ispisom praćenja pošiljke s mrežnih stranica Hrvatske pošte
Drugi dokazi kako su predloženi ranije u ovom podnesku

Kako Lua nekretnine d.o.o. nije niti po posebnom pozivu stečajne upraviteljice da to učini ispunilo niti jednu ugovornu obvezu iz navedenih ugovora, a prvenstveno obveze plaćanja ugovorene zakupnine odnosno najamnine, **stečajni dužnik je sve navedene ugovore raskinuo odnosno otkazao dopisom od 04.10.2019. (dalje u tekstu: Dopis od 04.10.2019.) koji je društvo Lua nekretnine d.o.o. primilo dana 15.10.2019.**

DOKAZ: Dopis od 04.10.2019. s pripadajućom povratnicom

Dopisom od 04.10.2019. stečajni dužnik je, između ostalog, pozvao društvo Lua nekretnine d.o.o. da u roku od 8 dana od dana primitka dopisa (tj. do 23.10.2019.) preda u posjed stečajnom dužniku sve nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika koje drži u posjedu, slobodne od osoba i stvari, na koji dopis se društvo Lua nekretnine d.o.o. također oglušilo.

Konačno, a budući da se društvo Lua nekretnine d.o.o. oglušilo na sve pozive stečajnog dužnika da dobrovoljno preda predmetne dijelove Hotela (19 apartmana, Prostor PP4, Prostor PP9 i Prostor PP10) kao i Jedinicu S24 i Jedinicu S06, **stečajni upravitelj je od skupštine vjerovnika zatražio i na skupštini vjerovnika održanoj 25.11.2019. ishodio suglasnost da pokrene bilo koji postupak pred sudom, radi preuzimanja u posjed nekretnina u**

vlasništvu stečajnog dužnika te naplate svojih tražbina koje proizlaze iz tog prava vlasništva ili u vezi s tim pravom vlasništva.

DOKAZ: Podnesak stečajnog upravitelja od 13.11.2019., u spisu
Zapisnik Naslovljenog suda sa održane skupštine vjerovnika poslovni broj 4 St-444/2018-55 od 25.11.2019., u spisu

III. ZAKLJUČAK:

Slijedom svega navedenog, a s obzirom na sve iznesene okolnosti i predložene dokaze, proizlazi da su **ostvarene sve zakonske pretpostavke iz članka 216. stavka 3. SZ-a za donošenje rješenja** kojim se Lua nekretninama d.o.o. nalaže predaja u posjed predmeta stečajne mase. Stoga, stečajna upraviteljica, na temelju članka 216. stavka 3. SZ-a, predlaže Naslovljenom sudu da bez odgode donese sljedeće:

RJEŠENJE

I. Na temelju pravomoćnog i ovršnog rješenja ovoga suda 4 St-444/18-19 od 27.03.2019. nalaže se trgovačkom društvu LUA NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, trgovinu, turizam i usluge, OIB 99053178741, Umag, Bruštoloni 7, da stečajnoj upraviteljici Jasni Kučević, OIB: 89442269215, Pula, Kaštanjer 64, u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka ovog Rješenja preda u posjed, slobodnu od osoba i stvari, imovinu stečajnog dužnika VENEZIA NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama i usluge u stečaju, OIB 10405288612, Novigrad, Mandrač 26, i to dijelove nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402 k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², i to:

- apartman 0-1 u prizemlju zgrade, ukupne površine 52,50 m², koji se sastoji od: hodnika površine 4,00 m², dnevnog boravka površine 16,40 m², kuhinje površine 9,20 m², hodnika površine 4,30 m², kupaone površine 4,10 m² i sobe površine 14,50 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica 0-1, sve u prizemlju objekta i roza šrafirano kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A01 na prvom katu zgrade, ukupne površine 60,99 m², koji se sastoji od: kupaone površine 5,34 m², spavaće sobe površine 16,75 m², hodnika površine 5,85 m², kuhinje površine 9,05 m², hodnika površine 4,30 m² i dnevnog boravka i blagavaone površine 19,70 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A01, sve na prvom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo

vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A02 na prvom katu zgrade, ukupne površine 67,95 m², koji se sastoji od: hodnika površine 3,00 m², dnevnog boravka i blagavaone površine 24,40 m², hodnika površine 3,90 m², spavaće sobe površine 12,75 m², spavaće sobe površine 11,70 m², kupaone površine 5,40 m² i kuhinje površine 6,80 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A02, sve na prvom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A03 na prvom katu zgrade, ukupne površine 54,50 m², koji se sastoji od: kuhinje površine 6,06 m², dnevnog boravka i blagavaone površine 23,40 m², hodnika površine 4,90 m², kupaone površine 4,46 m² i spavaće sobe površine 15,68 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A03, sve na prvom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A04 na prvom katu zgrade, ukupne površine 74,32 m², koji se sastoji od: hodnika površine 12,83 m², kupaone površine 4,19 m², spavaće sobe površine 12,35 m², spavaće sobe površine 11,53 m², kuhinje površine 4,72 m² i dnevnog boravka i blagavaone površine 28,70 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A04, sve na prvom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A05 na prvom katu zgrade, ukupne površine 73,52 m², koji se sastoji od: spremišta površine 3,96 m², kupaone površine 4,11 m², spavaće sobe površine 15,00 m², hodnika površine 7,25 m² dnevnog boravka i blagavaone površine 24,70 m², kuhinje površine 7,50 m² i terase površine 11,00 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A05, sve na prvom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela

Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A06 na prvom katu zgrade, ukupne površine 69,18 m², koji se sastoji od: hodnika površine 7,56 m², kuhinje površine 3,90 m², dnevnog boravka i blagovaone površine 24,08 m², terase površine 10,97 m², hodnika površine 3,15 m², spavaće sobe površine 15,41 m² i kupaone površine 4,11 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A06, sve na prvom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A07 na prvom katu zgrade, ukupne površine 91,16 m², koji se sastoji od: hodnika površine 12,14 m², kupaone površine 4,08 m², spavaće sobe površine 15,72 m², hodnika površine 3,30 m², dnevnog boravka i blagovaone površine 23,95 m², kuhinje površine 6,65 m², hodnika površine 3,03 m², spremišta površine 2,01 m², kupaone površine 4,18 m² i spavaće sobe površine 16,10 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A07, sve na prvom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A08 na prvom katu zgrade, ukupne površine 58,35 m², koji se sastoji od: kuhinje površine 4,06 m², dnevnog boravka i blagovane površine 21,70 m², hodnika površine 6,25 m², hodnika površine 3,00 m², spavaće sobe površine 15,99 m², kupaone površine 4,18 m² i spremišta površine 3,17 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A08, sve na prvom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A09 na prvom katu zgrade, ukupne površine 58,46 m², koji se sastoji od: spremišta površine 3,13 m², kupaone površine 4,11 m², spavaće sobe površine 16,25 m², hodnika površine 3,10 m², hodnika površine 6,25 m², dnevnog boravka i blagovaone površine 21,90 m² i kuhinje površine 3,72 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A09, sve na prvom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A10 na prvom katu zgrade, ukupne površine 67,69 m², koji se sastoji od: spremišta površine 3,22 m², kupaone površine 3,50 m², hodnika površine 4,10 m², kuhinje površine 2,65 m², dnevnog boravka i blagovaone površine 13,15 m², spavaće sobe površine 18,95 m² i terase površine 22,12 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A10, sve na prvom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A11 na prvom katu zgrade, ukupne površine 58,68 m², koji se sastoji od: spremišta površine 3,13 m², kuhinje površine 8,00 m², dnevnog boravka i blag. površine 16,75 m², hodnika površine 6,00 m², hodnika površine 5,62 m² i kupaone površine 4,85 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A11, sve na prvom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A01a na drugom katu zgrade, ukupne površine 62,90 m², koji se sastoji od: kupaone površine 5,00 m², hodnika površine 7,25 m², spavaće sobe površine 16,50 m², kuhinje površine 9,50 m² i dnevnog boravka i blagovaone površine 24,65 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A01a, sve na drugom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica

i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A02a na drugom katu zgrade, ukupne površine 64,86 m², koji se sastoji od: dnevnog boravka i blagovaone površine 24,40 m², kuhinje površine 4,45 m², hodnika površine 4,40 m², spavaće sobe površine 12,80 m², kupaone površine 5,41 m², spavaće sobe površine 11,00 m² i lođe površine 2,40 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A02a, sve na drugom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A12 na drugom katu zgrade, ukupne površine 46,54 m², koji se sastoji od: kuhinje površine 10,50 m², dnevnog boravka i blagovaone površine 12,81 m², hodnika površine 3,11 m², kupaone površine 4,22 m² i spavaće sobe površine 15,90 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A12, sve na drugom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A13 na drugom katu zgrade, ukupne površine 68,81 m², koji se sastoji od: kupaone površine 4,18 m², spavaće sobe površine 12,35 m², hodnika površine 7,65 m², spavaće sobe površine 11,23 m², kuhinje površine 4,70 m² i dnevnog boravka i blagovaone površine 28,70 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A13, sve na drugom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A14 na drugom katu zgrade, ukupne površine 59,32 m², koji se sastoji od: kupaone površine 4,13 m², spavaće sobe površine 15,82 m², hodnika površine 2,85 m², kuhinje površine 12,35 m² i dnevnog boravka i blagovaone površine 24,17 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A14, sve na drugom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na

toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A15 na drugom katu zgrade, ukupne površine 57,88 m², koji se sastoji od: hodnika površine 4,68 m², ostave površine 3,00 m², kupaone površine 4,26 m², hodnika površine 3,00 m², spavaće sobe površine 15,90 m², dnevnog boravka i blagovaone površine 23,34 m² i kuhinje površine 3,70 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A15, sve na drugom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- apartman A16 na drugom katu zgrade, ukupne površine 44,97 m², koji se sastoji od: ostave površine 2,85 m², hodnika površine 3,80 m², kupaone površine 3,59 m², kuhinje površine 8,00 m², dnevnog boravka površine 9,05 m² i spavaće sobe površine 17,68 m², u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. naznačen kao jedinica A16, sve na drugom katu objekta i roza šrafirano, kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- poslovni prostor naznačen u Etažnom elaboratu Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. kao jedinica PP4 koju čini Back Office površine 25,50 m², sve u prizemlju objekta i roza šrafirano, što čini dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- poslovni prostor naznačen u Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. kao jedinica PP9 koju čine: Tuš površine 7,39 m², Jacuzzi površine 22,88 m², Sauna površine 5,02 m², Sauna površine 5,02 m², WC površine 2,39 m², Hodnik površine 7,71 m², Garderoba površine 4,02 m², WC površine 2,32 m², Predprostor površine 3,21 m², Recepcija površine 12,98 m² i Sanitarije površine 5,02 m², ukupne površine 77,96 m², sve na 1. (prvom) katu objekta i roza šrafirano kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na

toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- poslovni prostor naznačen u Slobodana Brajkovića od 13.11.2013. kao jedinica PP10 koju čine: Recepcija površine 24,94 m², WC površine 3,50 m², Izba površine 3,83 m², Sanitarije i garder. površine 8,83 m², Ambulanta površine 17,76 m², Ambulanta površine 15,14 m², Sanitarije površine 6,30 m², Sanitarije površine 6,85 m², ukupne površine 87,15 m², sve na 2. (drugom) katu objekta i roza šrafirano kao dio posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 1. suvlasnički dio 470/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: HOTELSKI DIO OBJETKA s 19 smještajnih jedinica i pripadajućim ugostiteljskim sadržajima, pratećim trgovačkim i poslovnim sadržajima, tehničkim i pomoćnim prostorima, u planu označen roza bojom, površine 1.872,80 m²;

- posebni dio nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 12. Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S06 - na trećem katu, u planu označena bojom breskve površine 71,93 m², sporedni dio na koji se proteže vlasništvo kao pripadak S06 je spremište oznake 273 površine 2,35 m²; i

- posebni dio nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje, u zkul. 2402. k.o. Novigrad kao kčbr. 331 k.o. Novigrad oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201m², koji je na toj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu B upisan kao 25. Suvlasnički dio: 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA S24 - u potkrovlju, u planu označena crvenom bojom površine 284,65 m².

II. U slučaju da trgovačko društvo LUA NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, trgovinu, turizam i usluge, OIB 99053178741, Umag, Bruštoloni 7 ne postupi po nalogu iz točke I. ovog Rješenja, nalaže se trgovačkom društvu LUA NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, trgovinu, turizam i usluge, OIB 99053178741, Umag, Bruštoloni 7 da stečajnom dužniku VENEZIA NEKRETNINE društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama i usluge u stečaju, OIB 10405288612, Novigrad, Mandrač 26 plati naknadu za neovlašteno korištenje odnosno uporabu imovine opisane pod točkom I. ovog Rješenja u visini od 1.000,00 kuna po danu od dana otvaranja stečajnoga postupka 27. ožujka 2019. do dana oduzimanja.

Stečajna upraviteljica
Jasna Kučević