



**HOTEL VOLTINO, d.o.o.** - u stečaju  
Zagreb, Poljička 5  
n/r gđa. **Anita Velić Fabijanić**, stečajna upraviteljica

Predmet: **INTERES ZA KUPNJU NEKRETNINE HOTEL VOLTINO**  
**- pismo namjere**

Poštovana gospođo Velić,

ISTO Grupa d.d. ("**ISTO Grupa**") ovim dopisom načelno iskazuje interes za kupnju nekretnine Hotel Voltino ("**Hotel Voltino**"), u vanknjižnom vlasništvu društva Hotel Voltino d.o.o. u stečaju.

Zemljišnoknjižna čestica na kojoj se Hotel Voltino nalazi formirana je u katastru kao kč.br. 623 k.o. Rudeš u kojem je upisan KONČAR-HOTEL d.o.o.

Prijavnim listom napravljena je parcelacija te je formirana nova kč.br. 1347/102 k.o. Vrapče. Novoformirana čestica odgovara dijelovima sadašnjih upisanih kč.br. 1345/15, kč.br. 1346/7, kč.br. 1468/8, kč.br. 1346/7, sve čestice upisane u zk.ul.br. 9129 k.o. Vrapče te dijelovima kč.br. 1345/7 koja je upisana u zk.ul.br. 6129 k.o. Vrapče te dijelu kč.br. 1345/8 upisana u zk.ul.br. 3016 k.o. Vrapče, za koje dijelove zemljišnoknjižnih čestica je donesena pravomoćna presuda Općinskog suda u Novom Zagrebu (posl. broj P-3179/15), na temelju priznanja.

Međutim, ista novoformirana čestica kč.br. 1347/102 k.o. Vrapče odgovara i dijelu kč.br. 1346/14 koja je upisana u zk.ul.br. 5896 k.o. Vrapče i dijelu kč.br. 1346/17 k.o. Vrapče koja je upisana u zk.ul.br. 14216 k.o. Vrapče, u odnosu na koje čestice se vodi spor sa Republikom Hrvatskom.

Prethodno navedeno rezultat je analize temeljem uvida u javne registre.  
No, upis vlasništva samo je jedan od velikih pravnih i poslovnih rizika vezanih uz Hotel Voltino.  
Rizici koje smo identificirali su:

1) Uređenje odnosa s RH (bez njihove suglasnosti RH ne može se provesti prijavni list u zemljišnoj knjizi ni upisati vlasništvo na novoformiranoj kč.br. 1347/102 k.o. Vrapče jer se ista sastoji i od dijela čestica sada u vlasništvu RH). Osim rizika nepostojanja dogovora, poslovni rizik je cijena otkupa dijela zemljišta.

ISTO Grupa d.d.  
OIB: 78858201330

HR-42000 Varaždin, Augusta Šenoe 4-6

mail: office@isto.hr

Upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu, MBS: 070151453  
Temeljni kapital: 148.581.000,00 kuna

Uprava: Josip Galinec, Nadzorni odbor: Mark Richard Jacobson (predsjednik)

2) Rizik provedbe prijavnog lista/geodetskog elaborata u zemljišnoj knjizi, koji mora imati sve pripadajuće priloge. Iz javno dostupnih podataka nemoguće je zaključiti da li je isti uopće provediv u zemljišnim knjigama.

3) Rizik vezan uz ranije navedenu presudu na temelju priznanja u kojoj nije naznačena oznaka prijavnog lista (ako isti uopće postoji), što povlači pitanje provedivosti u redovnom postupku.

4) Pravni i poslovni rizik vezan uz stan upisan u podul.br. 404 k.o. Vrapče Staro i nužno uređenje pitanja s vlasnikom istog (radi se o stanu od 56 m2).

5) Rizik vezan uz plombe u predmetnim ulošcima, pri čemu iste mogu priječiti upis.

6) Sigurnosni i poslovni rizik kvalitete građevine, koja nužno treba hitnu i sveobuhvatnu sanaciju ili temeljitu rekonstrukciju (koja se može pokazati neisplativom). Obzirom da nismo imali pristup u zgradu, procjenu smo donijeli na temelju uvida u vanjsko stanje objekta i informacije koje je bilo moguće prikupiti:



7) Sigurnosni i poslovni rizik povezan sa deložacijom odnosno zbrinjavanjem više desetaka ilegalnih (nepoštenih) posjednika / stanara Hotela Voltino.

Obzirom na sve prethodno navedeno, nije iznenađenje da do sada nije bilo interesa za kupnju predmetne nekretnine.

ISTO Grupa procijenila je poslovne rizike i potrebnu investiciju u osiguranje posjeda te rješavanje svih navedenih (i inih) pravnih i poslovnih rizika čije je rješavanje preduvjet za bilo kakvo korištenje predmetnog objekta te ovim pismom namjere iskazuje interes za kupnju nekretnine, putem društva u vlasništvu ISTO Grupe, u viđenom stanju, za cijenu od **1.500.000,00 kuna**.

Ponuda je uvjetovana kratkim pregledom relevantne poslovne, pravne i zemljišnoknjižne dokumentacije vezane uz Hotel Voltino.

U Zagrebu, 3. svibnja 2021. godine

S poštovanjem,

ISTO Grupa d.d.  
Josip Galinec, član Uprave