

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE OD 14.11.2011 DO 20.05.2021.

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

1. 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.

U razdoblju od otvaranja stečaja je:

Osnovano povjerenstvo za popis pokretnina i nekretnina u vlasništvu dužnika te izvršen popis imovine, pregledane poslovne knjige i dokumentacija, produženi ugovori o zakupu dužnika sa zakupoprincipima, pregledano zemljišnoknjižno i stvarno stanje nekretnina u vlasništvu dužnika. Prvo ispitno i izvještajno ročište održano je 14. lipnja 2011. godine, a drugo ispitno ročište održano je 23. listopada 2012.

U stečajnom postupku je osnovan odbor vjerovnika koji je održao devet sjednica.

Odmah po otvaranju stečaja je nastavljena i prodaja nekretnina u ovršnim postupku Hypo Alpe - Adria banka d.d. iz Zagreba i Hypo Alpe Adria Bank International a.g. iz Klagenfurta pred Općinskim sudom u Rijeci, Stalna služba u Crikvenici koji se vodio pod poslovnim brojem Ovr-619/12. Na prvom ročištu za prodaju održanom 22. travnja 2013. godine bila je ponuđena na prodaju sva imovina i to:

- Hotel Lišanjski depandansom Horizont i teniskim terenima po cijeni od 123.239.292,00 kuna.
- Upravna zgrada Slavuja za 9.247.264,58 kuna.
- Hotel Klek za cijenu od 7.103.612,78 kuna.
- Hotel San Marino po cijeni 6.999.783,51 kunu.
- Zemljište u luci po cijeni od 1.071.421,86 kuna.
- Podrumski prostor u centru za cijenu od 322.322,27 kuna.
- Centralni objekt u turističkom naselju Povile po cijeni od 5.725.192,81 kunu.
- Tri paviljona i dvorište u turističkom naselju Povile za 3.191.897,05 kuna.
- Buffet Puntica i zemljište uz Punticu, Restaurant Fortuna, objekti sanitarija i zemljište u Kampu Povile te dvanaest i petnaest bungalova u turističkom naselju Povile nisu prodavani zbog prigovora Republike Hrvatske i tužbe radi proglašenja ovrhe nedopuštenom u odnosu na ove nekretnine.

Tada je prodan Hotel Klek za cijenu od 4.735.741,85 kuna te Tri paviljona i dvorište u turističkom naselju Povile za 2.127.931,36 kuna.

U ovršnom postupku koji se vodio pod poslovnim brojem Ovr-619/12 drugo ročište za prodaju bilo je sazvano za 24. svibnja 2013. no nije održano stoga što je na dan ročišta uručen prigovor na provedbu ovrhe na nekretninama treće osobe LIR d.o.o. na koji je dano očitovanje 29.05.2013. Treća osoba LIR d.o.o. upućena je na parnicu za proglašenje ovrhe nedopuštenom. Ovaj postupak je završen, a ovrha nastavljena.

Imovina koja je preostala za prodaju bila je na trećoj dražbi održanoj 02. srpnja 2013 ponuđena po slijedećim cijenama:

- Hotel Lišanjski s dependansom Horizont i teniskim terenima po cijeni od 123.239.292,00 kuna, te se nije mogao prodati za cijenu nižu od 41.079.764,00 kuna.
- Upravna zgrada Slavuja za 9.247.264,58 kuna, te se nije mogao prodati za cijenu nižu od 3.082.421,52 kuna
- Hotel San Marino po cijeni 6.999.783,51 kuna. te se nije mogao prodati za cijenu nižu od 2.333.261,17 kuna
- Zemljište u luci po cijeni od 1.071.421,86 kuna, te se nije moglo prodati za cijenu nižu od 357.140,62 kuna.
- Podrumski prostor u centru za cijenu od 322.322,27 kuna, te se nije mogao prodati za cijenu nižu od 107.440,75 kuna
- Centralni objekt u turističkom naselju Povile po cijeni od 5.725.192,81 kuna, te se nije mogao prodati za cijenu nižu od 1.908.397,60 kuna.

Nekretnine su unovčene za iznos od 59.542.707,11 kuna.

U ovršnom postupku Ovr – 3959/2015, ovrhovoditelja Hypo Alpe Adria Bank d.d., pred Općinskim sudom u Rijeci, Stalna služba u Crikvenici je unovčena nekretnina upisana u zemljišnim knjigama istog suda u k.o. Novi, zk.ul. 4531, k.č. 3674/2 u naravi terasa LEUT ispred hotela Klek. Nekretninu je na II dražbi održanoj 09. Srpnja 2015. kupio razlučni vjerovnik MMSVTK d.o.o. iz Ljubljane, vlasnik hotela Klek. Troškove obračunate temeljem čl. 170 stečajnog zakona, u iznosu od 44.203,45 kuna, kupac je uplatio na račun Trgovačkog suda u Rijeci.

Postupak prodaje objekata u Kampu Povile i četvrtog paviljona u postupku otvaranja ponuda pred javnim bilježnikom

Dana 15. prosinca 2015 godine održano je otvaranje ponuda nakon što je oglašeno prikupljanje ponuda za prodaju dvije unovčive nekretnine. Zaprimljeno je 7 ponuda za objekte Kampu Povile i to:

- Projekt Povile iznos od 3.025.000,65 kuna;
- TRI-AD NOVI d.o.o. iznos od 1.100.010,50 kuna;
- KAMP ŠIMUNI d.o.o. iznos od 800.000,00 kuna;
- VETA TRADE d.o.o. iznos od 502.010,25 kuna;
- LAPIS TEXTUM d.o.o. iznos od 500.000,00 kuna;
- Srećko Butković iznos od 301.000,00 kuna i
- HOTELI NOVI d.o.o. iznos od 250.000,00 kuna.

Kako je Projekt Povile d.o.o. odustao od svoje ponude, ponuda za zaključenje ugovora dana je Tri AD Novi d.o.o. koji je također odustao kao i ponuditelj KAMP ŠIMUNI d.o.o.. Obzirom da je postupak prodaje započet te da je ponuditelj, VETA TRADE d.o.o. prihvatio da kupi nekretnine u Kampu povile za ponuđenu cijenu pristupilo se zaključenju ugovora. Ugovor je zaključen 29.7.2016..

Za objekt paviljona u Povilama nije po ovom pozivu pristigla niti jedna ponuda, niti je bilo interesa.

Postupak radi ovrhe na nekretninama Ovr-9/2020

Na Općinskom sudu u Crikvenici pod brojem Ovr-605/2010 vodio se ovršni postupak radi namirenja tražbine ovrhovoditelja Hypo Alpe Adria Bank International iz Klagenfurta protiv ovršenika Hoteli Novi d.d.u stečaju. Rješenje o ovrsi bilo je doneseno 23.11.2010.godine. Rješenjem broj Ovr-1004/2019 od 18.03.2020. se ovaj Sud oglasio stvarno nenadležnim a predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Rijeci gdje se vodi pod brojem Ovr-9/2020.

Na Trgovačkom sudu u Rijeci, rješenjem pod poslovnim brojem Ovr-9/2020-4, je 08.srpnja 2020. nastavljen postupak. Novi ovrhovoditelj je B2 Portfolio d.o.o. iz Zagreba.

U ovom postupku su se prodavale sve preostale nekretnine na kojima postoji upisano založno pravo ovrhovoditelja, a da se ne nalaze na pomorskom dobru.

Na dražbi održanoj 08.prosinca 2020 prodane su nekretnine upisane u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski kako slijedi:

1. nekretnine upisane u z.k.ul. 2734 k.o. 302660, LEDENICE na čkbr. 3271/1 u naravi 15 bungalova i dvor ukupne površine 2592 m² po vrijednosti od 3.841.093,79 kuna koje su prodane za 4.250.000,00 kupcu Viking d.o.o..
2. nekretnine upisane u z.k.ul. 2643 k.o. 302660, LEDENICE čkbr. 3291/1 u naravi 6 bungalova i dvor ukupne površine 1295 m² i čkbr. 3291/22 u naravi 6 bungalova i dvor ukupne površine 1291 m², u z.k.ul. 1454 k.o. 302660, LEDENICE na čkbr. 3289/1 u naravi neplodno površine 530 m², čkbr.3291/5 u naravi dio gradilišta površine 917 m², čkbr. 3291/15 u naravi dio gradilišta površine 942 m², i čkbr. 3291/19 u naravi neplodno površine 320 m², u z.k.ul. 1742 k.o. 302660, LEDENICE čkbr. 3291/9 u naravi Cesta u Povilama površine 93 m², čkbr. 3291/16 u naravi dio puta površine 29 m², čkbr. 3291/17 u naravi neplodno površine 11m², čkbr. 3291/18 u naravi dio puta površine 29 m², čkbr. 3291/20 u naravi dio puta površine 58 m² i čkbr. 3291/21 u naravi dio puta površine 68 m² u vrijednosti od 4.581.107,71 kuna koje su prodane za 3.380.000,00 kuna kupcu Mešić d.o.o. i
3. nekretnine upisane u z.k.ul. 1454 k.o. 302660, LEDENICE čbr 3255/1 u naravi pustoš površine 1572 m² u vrijednosti od 874.797,87 kuna prodane za 1.000.000,00 kuna Srećku Butkoviću.

Na istom ročištu za prodaju za nekretnine upisane u z.k.ul. 2646 k.o. 302660, LEDENICE čkbr. 3269/3 u naravi kuća i kamp površine 924 m², u z.k.ul. 1382 k.o. 302660, LEDENICE čkbr. 3269/12 u naravi neplodno površine 151 m², čkbr. 3269/13 u naravi neplodno površine 175 m² u vrijednosti od 1.521.446,37 kuna, ponudu je dao Kupac Donato Pasquali u iznosu od 1.550.000,00. Na rješenje o dosudi je žalbu uložila Republika Hrvatska zastupana po ŽDO Rijeka stoga što dio nekretnine (nije poznato koliko) čkbr. 3269/12 u naravi neplodno površine 151 m² u

z.k. ul. 1382 k.o. Ledenice, predstavlja pomorsko dobro temeljem Prijedloga granice pomorskog dobra za pojas Luka Povile- Uvala Golubinac izrađen od strane povjerenstva za granice pomorskog dobra u PGŽ iz 2014. godine. Ovakav prijedlog nije bio zabilježen u zemljišnim knjigama. Radi navedenog prigovora je Sud oglasio nevažećom dosudu svih ovih nekretnina kupcu Donatu Pasqualiju.

2. Imovina koju je moguće unovčiti

Nekretnine koje nemaju upisana založna prava te mogu biti unovčene prikupljanjem ponuda, neposrednom pogodbom ili na drugi način kako to odredi skupština ili odbor vjerovnika. Radi se o dvije nekretnine i to:

- I. Paviljon i dvorište koji pripada cjelini od ukupno četiri paviljona sa zemljištem. Društvo MORSKA GROTA d.o.o., je na dražbi 2013. godine kupilo tri paviljona sa pripadajućim zemljištem. U rješenju HFP navedena je čestica k.o. Ledenice z.k. ul. 1334 k.č. 3269/4 površine 324 m² koja je kod otvaranja stečaja bila u vlasništvu desetak suvlasnika. Dužnik se nije uspio uknjižiti kao vlasnik u pojedinačnom ispravnom postupku radi žalbe Morska grota d.o.o., društva koje je u međuvremenu od tih suvlasnika otkupilo zemljište ispod ovog, četvrtog, paviljona. To društvo je zainteresirano za kupnju i ovog paviljona. Procijenjena vrijednost na početku stečaja je iznosila 70.827,92 eur.
- II. Dvanaesti bungalov i zemljište ispod njega u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici upisano u K.O. Ledenice u zk.ul. 1179 k.č. 3296/5 površine 173 m² je bilo u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika. Dužnik je uknjižen kao vlasnik nakon provedenog pojedinačnog ispravnog postupka te je procjenu potrebno povećati za vrijednost zemljišta. Ako primijenimo ostvarenu cijenu za prodanu cjelinu od 11 bungalova od 605,5 kuna po m², ovo zemljište vrijedi 104.751,50 kuna.
- III. Vanknjižno vlasništvo-buffet "Puntica". Procijenjena vrijednost je 11.910,26 eur a 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. Moguće je unovčiti objekt koji nije na pomorskom dobru.

3. Neunovčiva imovina

U ovu skupinu imovine spada:

- I. Udjel od 26% u Hoteli Novi d.o.o.** koji nije unovčiv prije okončanja predstečajne nagodbe st-1/2020 koja se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci. Vrijednost udjela će ovisiti o ishodu predstečajne nagodbe koja

traje od 07.05. 2013. godine. U rujnu 2019. godine je revizorska tvrtka SYSKOPOS – CROATIA d.o.o. izradila procjenu vrijednosti neto imovine društva statičkom-knjigovodstvenom metodom na dan 31.12.2018. godine u iznosu od 50.358.517,00 kuna. Pri tome nije uzeto u obzir da podaci o dugu s osnove kredita u bilanci društva ne sadržavaju kamate u visini od oko 770 milijuna kuna (101 mil. Eur) što predstavlja potencijalnu obvezu prema B2 PORTFOLIO. Obzirom da se radi o razlučnom vjerovniku obveza je realna ali je visina s kojom bi založni vjerovnik mogao biti namiren u slučaju prodaje ograničena tržišnom vrijednosti nekretnine. U sudskom registru više nema zabilježbe ovog zaloga na udjelu.

II. Druga skupina neunovčive imovine su nekretnine na pomorskom dobru.

Radi se o objektima koje su prednici Hoteli Novi d.o.o. izgradili prije 07.10.2003. godine kada je stupio na snagu Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama. Objekti su ušli u temeljni kapital društva u postupku pretvorbe i u vanknjižnom su vlasništvu te stoga na njima ne postoje razlučna prava.

Pojedini objekti kao što je sanitarni čvor u Kampu Povile i Kavana „Plaža“ se nalazi na česticama na kojima je u zemljišnim knjigama provedeno da se radi o pomorskom dobru. Pojedini objekti kao što su restoran „Fortuna“ i bife „Puntica“ sa terasom se nalaze na zemljištu gdje još nije utvrđena granica pomorskog dobra.

- 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.

Stečajnom upravitelju je upućen zahtjev dugogodišnjeg zakupca DS GRADNJA d.o.o. za građenje i usluge sa pismom namjere za kupnju poslovnog objekta Kavane Plaža sa svim pravnim i materijalnim nedostacima. Ovom zahtjevu neće se moći udovoljiti stoga što nije moguće raspolagati sa nekretninom na pomorskom dobru.

4. Zahtjev Ugostiteljskog obrta Konoba Lucija vlasnice Emilije Mandukić Butković

Gospođa Emilija Mandukić Butković podnijela je zahtjev za oprost dijela duga po pravomoćnoj i ovršnoj presudi trgovačkog suda u Rijeci poslovnog broja P-279/2017

od 20 listopada 2017. godine. Zamolila je da skupština vjerovnika ponovi odluku odbora vjerovnika donesenu 2014. godine kada je ona, radi nesporazuma, propustila iskoristiti ponuđenu nagodbu za sporazum. Odbor vjerovnika je 2014. godine donio odluku da se Emiliji Mandukić Butković jednako kao i drugom dužniku s osnove zakupnine NOVI FORTIS d.o.o. oprosti pola glavnice duga i kamate uz uvjet da se preostali dio duga plati u roku od 30 dana.

5. Prijedlog za djelomičnu diobu vjerovnicima drugog višeg isplatnog reda

Dužnik na računu raspolaže sa 600.000,00 kuna novčanih sredstava raspoloživih za diobu stečajnim vjerovnicima drugog višeg isplatnog reda. Prijedlog za diobu, varijanta I. Ukoliko se ostvari nagodba sa gospođom Emilijom Mandukić Butković u stečajnu masu bi se u kraćem roku ostvario priljev od još 300.000,00 kuna, također raspoloživih za diobu stečajnim vjerovnicima, što bi bila varijanta II sa iznosom od 900.000,00 kuna namijenjenih za diobu.

Na sjednici odbora vjerovnika održanoj 20. svibnja 2014. godine dana je suglasnost na prvu djelomičnu diobu vjerovnicima drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 3.700.000,00 kuna koja je isplaćena 29.07.2014. godine.

6. Informacija o sporu i dvostrukoj zapljeni sredstava od strane Grada Novi Vinodolski

Hoteli novi d.d. je na temelju pravomoćne i ovršne presude Općinskog suda u Crikvenici poslovni broj P-471/2007 od 20. listopada 2008.godine proveo ovrhu i s računa Grada Novi Vinodolski naplatio iznos od 313.101,68 kn. Ova odluka je je postala pravomoćna 16. siječnja 2015., a ovršna 4. ožujka 2015. Grad Novi Vinodolski je 9. lipnja 2020. predložio da se provede prijeboj sa njegovom priznatom tražbinom u drugom višem isplatnom redu koja je priznata u iznosu od 2.948.969,58 kn. Djelomičnom diobom je Gradu Novi Vinodolski bilo isplaćeno 104.183,62 kn 2015. godine, te njihova tražbina sada iznosi 2.844.785,96 kn. Taj prijeboj nije bilo moguće prihvatiti jer preostala tražbina stečajnog vjerovnika Grad Novi Vinodolski u drugom višem isplatnom redu nije dospjela za isplatu. Ove činjenice su Gradonačelniku objašnjene. Unatoč toga je Grad podnio prijedlog za protuovrhu sa privremenom mjerom koja je na prvom stupnju odbijena. Postupak za određivanje privremene mjere se vidio na Trgovačkom sudu u Rijeci pod brojem R1-88/2020 u okviru postupka Ovr-20/20. Međutim, Visoki trgovački sud je ovu odluku preinačio i privremenu mjeru odobrio. Tada je prvi puta skinut novac sa računa dužnika u iznosu od 313.108,68 kuna, dana 04.11.2020.

Odvojen je postupak radi protuovrhe i on se vodi pred Općinskim sudom u Crikvenici pod poslovnim brojem Ovr-280/20. U tom postupku je Sud 31.ožujka 2021. odredio ovrhu koja je provedena 08.04.2021. To se nije smjelo dogoditi obzirom da su sredstva već zaplijenjena. Na ovo rješenje uložena je žalba 14.04.2021.

Pored ovog obrazloženja potrebno je tražiti od odvjetnika koji zastupa dužnika dodatno izvješće s naglaskom na potrebu da se požuri povrat duplo ustegnutih sredstava s računa dužnika u iznosu od 313.101,68 kn.

7. Informacija o postupku za isplatu naknade za izvlastene nekretnine

Hotel Novi d.d. u stečaju započeli su 2011. godine postupak za isplatu naknade za izvlaštene nekretnine koji se pod brojem - klasa: UP/I-944-07/13-01/01, ur.broj: 2170-07-02/9-19-20 vodi pred RH Ured državne uprave PGŽ Služba za imovinsko pravne poslove u Crikvenici . U tom predmetu je 5.7.2012. donijeto rješenje kojim je odbačen zbog nenadležnosti zahtjev društva Hoteli Novi d.d. u stečaju za isplatu novčane naknade za nekretnine k.č. br. 4223/2, k.o. Ledenice, k.č. br. 3674/2, i 3895/1, k.o. Novi (dio kampa Povile). Na to rješenje je društvo Hoteli Novi d.d. u stečaju podnijelo žalbu koju je Ministarstvo pravosuđa usvojilo te predmet vratilo na ponovni postupak. U ponovnom postupku prvostupanjsko tijelo treba utvrditi da li su u odnosu na nekretnine k.č. br. 3895/1 i 3674/2, k.o. Novi i k.č. br. 4223/2, k.o. Ledenice (Restoran Fortuna) nastupili učinci potpunog izvlaštenja temeljem rješenja o utvrđenju pomorskog dobra. Postupajući po uputama drugostupanjskog tijeka, Služba za imovinsko pravne poslove u Crikvenici je od Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture pribavila rješenje Povjerenstva za granice pomorskog dobra iz kojeg se vidi da je u pojas pomorskog dobra obuhvaćena nekretnina dio k.č. br. 3674/2, k.o. Novi (terasa Leut). Također je prvostupanjsko tijelo utvrdilo da su Uredbom Vlade RH o određivanju granice pomorskog dobra u pojas djelomično obuhvaćene i nekretnine k.č. br. 3895/1, k.o. Novi i k.č. br. 4223/2, k.o. Ledenice. Prvostupanjsko tijelo je onda još jednom zatražilo 12.2.2016. od Ministarstva pomorstva, prometa i infrastrukture podatak da li se k.č. br. 4223/2, k.o. Ledenice, k.č. br. 3674/2, k.o. Novi i k.č. br. 3895/1, k.o. Novi nalaze u pojasu pomorskog dobra kao i dostavu rješenja o utvrđivanju granice pomorskog dobra. Budući da je u svojem dopisu Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture pogrešno navelo oznaku čestice, prvostupanjsko tijelo je ponovno zatražilo Ministarstvo da se o tome očituje. Stečajnom dužniku je 29.5.2019., na njegovo traženje, dostavljen dopis koji je zapravo požurnica prvostupanjskog tijela Ministarstvu da se očituje na navodnu omašku u pisanju čestice k.č. br. 3674/2, k.o. Novi te o tome da li je za k.č. br. 4223/2, k.o. Ledenice i k.č. br. 3895/1, k.o. Novi doneseno novo rješenje Povjerenstva za granice pomorskog dobra. Do konačnog rješenja je potrebno sačekati dopis Ministarstva i rješenje o utvrđivanju naknade za izvlaštene nekretnine.

Pored ovog obrazloženja potrebno je tražiti od odvjetnika koji zastupa dužnika dodatno izvješće s naglaskom na potrebu da se požuri donošenje rješenja o isplati ove naknade od strane Republike Hrvatske Ministarstva mora, prometa i infrastrukture, sa procijenom duljine trajanja postupka.

U Rijeci, 21. svibnja 2021.g.

Stečajna upraviteljica: