

Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE NA DAN 29. SVIBNJA 2026. GODINE

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: St: 19/2026

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

Stečajna masa iza HOTELI NOVI d.d. u stečaju

Podkilavac, Podkilavac 10, OIB:49496441889

I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAVRŠNOG ROČIŠTA, ODNOSNO ZAKLJUČENJA STEČAJNOGA POSTUPKA

Trgovački sud u Rijeci, rješenjem broj St-115/2011 od 28.07.2022. godine, zaključio je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom Hoteli NOVI d. d. u stečaju, Novi Vinodolski, Kralja Tomislava 4, MBS: 040002648, OIB: 16257188822, Subjekt je brisan dana 10.10.2022 rješenjem Tt-22/6322-2. Radi dovršenja sudskih postupaka je Stečajna masa iza Hoteli Novi d.d. u stečaju upisana u sudski registar, rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci broj 7 St-115/2011-308 od 14.12.2022. s OIB-om broj 49496441889.

U završnom izvješću stečajnog upravitelja, bila je navedena imovina-nekretnina koju nije bilo moguće unovčiti s obzirom da se radilo o objektu koji se nalaze na zemljištu za koje je, tada, u tijeku bio postupak utvrđivanja granice pomorskog dobra.

Radi se o ugostiteljskom objektu "Puntica" koji se, prema stanju zemljišnih knjiga, nalazi na zemljištu u vlasništvu Grada Novi Vinodolski upisanom u Zemljišnoknjižnom odjelu Novi Vinodolski, na k.č. 3270/2 z.k. ul.791-833 k.o. Ledenice. Terasa objekta je većim dijelom izgrađena na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski u z.k.ul. 1382 k.o. 302660, LEDENICE na kčbr. 3269/12 u naravi neplodno površine 151 m², koja je danas u vlasništvu Benjamina Butkovića prema rješenju o dosudi ovog suda broj Ovr-16/2022-9 od 5. srpnja 2022.

Procijenjena vrijednost ovog objekta 2011. godine, u vrijeme otvaranja stečaja, iznosila je 11.910,26 eur, Neto korisna površina objekta iznosi 37,8 m².

U objektu se obavlja ugostiteljska djelatnost za vrijeme cijelog trajanja stečajnog postupka.

Ugovor o zakupu se za svaku sezonu zaključuje na razdoblje od 6 mjeseci. Sada je zakupnik

Projekt Povile d.o.o. Zakup objekta je u stečajnom postupku nastavljen do prodaje objekta. U zakup se daje objekt površine 36, 43 m².

Upravni odjel za pomorsko dobro, promet i veze, Primorsko - goranske županije je, na zahtjev Grada Novi Vinodolski, dana 17. lipnja 2025. godine, vezano za postupak utvrđivanja granice pomorskog dobra za k.č. 3270/2 k.o. Ledenice, dostavio očitovanje prema kojem se ova katastarska čestica ne nalazi na pomorskom dobru. U zemljišnoj knjizi i dalje postoji zabilježba Z-10314/23 od 10. srpnja 2023. godine, pokretanje postupka određivanja granice pomorskog dobra na k.č. 3270/2 i 3270/17.

Stečajna upraviteljica je podnijela prijedlog za nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe i predložila sazivanje skupštine radi donošenja odluke o načinu unovčenja objekta Puntica i pri tom je podnijela izvješće. Izrađena je i nova procjena vrijednosti ovog objekta, bez zemljišta, od strane vještaka građevinske struke Ivana Vučemila, nosi broj Pr-96/2025 od 9. srpnja 2025. godine. Procijenjena građevinska vrijednost objekta iznosi 28.711,00 eura.

Skupština vjerovnika je održana 25. veljače 2026. godine. Odluku o načinu prodaje nije bilo moguće donijeti zbog toga što nije bio utvrđen status zemljišta ispod objekta. Vjerovnik Republika Hrvatska, zastupana po ŽDO, nije prihvatila predloženu procjenu te je naglašeno da, prije prodaje treba utvrditi što je i dalje u vlasništvu stečajnog dužnika u odnosu na navedeno u rješenju o pretvorbi.

Stečajna upraviteljica je ponovno prikupila podatke o pretvorbi u CERP-u kao i dodatnu dokumentaciju te predala punomoćniku radi davanja mišljenja o osnovanosti započinjanja sudskog postupka radi utvrđivanja prava vlasništva. Nakon analize prikupljenih podataka podnijeta je tužba radi utvrđivanja prava vlasništva nad zemljištem ispod objekta Puntica, koji je sada u zemljišnoknjižnom vlasništvu Grada Novi Vinodolski. Zemljište ispod objekta u elaboratu i rješenju o pretvorbi navedeno je kao objekt bifea „Puntica“ sa pripadajućim zemljištem površine 85 m². U zemljišnim knjigama je za k.č. 3270/2 z.k. ul.791-833 k.o. Ledenice upisano da se radi o kući površine 18 čhv (65 m²), u vlasništvu Grada Novi Vinodolski. U vrijeme izrade elaborata o pretvorbi k.č. 3270/2, zgrada površine 85 m², graničila je sa dvije zemljišne čestice i to k.č. 4225 i 3269/3. Danas je površina k.č. 3270/2 manja za 23 m², koliko iznosi površina novonastale k.č. 3270/17, parcelirana vezano uz izgradnju kanalizacije.

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Kao što je opisano, započet je sudski postupak radi utvrđivanja prava vlasništva nad zemljištem ispod objekta „Puntica“. Po okončanju postupka će se ponovno predložiti vjerovnicima da odluče o načinu prodaje ove nekretnine.

Isplata naknade za izvlaštene nekretnine ž.k.č. br. 3255/1 i 3255/2 k.o. Ledenice u korist Gordane i Mladena Butkovića

Mladen i Gordana Butković zahtijevali su isplatu naknade za izvlaštenje navedenog zemljišta.

Zemljište upisano u Zemljišnoknjižnom odjelu Novi Vinodolski u k.o. Ledenice, na z.k.č. br. 3255/1 i 3255/2 vlasništvo je stečajnog dužnika, utvrđeno i u postupku o utvrđivanju vlasništva nad predmetnim nekretninama koji se pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodio pod brojem P-1048/13. Republika Hrvatska je, kao tužiteljica, postavila tužbeni zahtjev za utvrđivanje vlasništva nad predmetnim nekretninama u njezinu korist i izgubila spor. Zemljište je unovčeno je u ovršnom postupku Ovr-9/2020..

Odgovarajući na zahtjev UREDA DRŽAVNE UPRAVE U PRIMORSKO GORANSKOJ ŽUPANIJI, Službe za imovinsko pravne poslove, Ispostava Crikvenica, Klasa: UP II-9 44 -07 I 10-0 I / 02, Ur.broj : 217 0-07 -0219-I 5-50, u predmetu isplate naknade za izvlaštene nekretnine z.k.č. br. 3255/1 i 3255/2 k.o. Ledenice, je stečajna upraviteljica Hoteli Novi d.d. u stečaju dostavila dana 21. srpnja 2015. godine očitovanje o tadašnjem vlasničkom statusu ovih nekretnina.

Očitovanju je tada bilo priloženo Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju Ur. broj: 563-03-04/06-2001-8 od 2.10.2001.g. iz kojeg je bilo vidljivo da navedene katastarske čestice nisu bile procijenjene u temeljni kapital stečajnog dužnika, u postupku pretvorbe društvenog poduzeća HTP „NOVI“, Novi Vinodolski, te da stoga nije moglo biti predmetom ovog postupka.

Stečajni dužnik je više puta ponavljao i obrazlagao na isti način, odgovarajući na upite ovog ureda.

Također se navodilo da u tijeku postupak o utvrđivanju vlasništva nad predmetnim nekretninama koji se pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodio pod brojem P-1048/13, u kojem postupku je Republika Hrvatska kao tužiteljica, postavila tužbeni zahtjev za utvrđivanje vlasništva nad predmetnim nekretninama u njezinu korist. Tužbeni zahtjev je temeljen na činjenici da predmetne nekretnine nisu bile uključene u temeljni kapital pri pretvorbi pa je smatrala da treba postati vlasnikom tih nekretnina osnovom članka 47. Zakona o privatizaciji (NNbr. 21/96), odnosno članka 49. Zakona o upravljanju državnom imovinom (NNbr.145/10). Postupak je pravomoćno završen 12. svibnja 2020. godine.

URED DRŽAVNE UPRAVE U PRIMORSKO-GORANSKOJ ŽUPANIJI, Služba za imovinsko-pravne odnose, Ispostava Crikvenica je dana, 5. travnja 2017. donijelo rješenje prema kojem je stečajnom dužniku bila određena isplata naknade za izvlaštenje ranijim vlasnicima, rješenjem Klasa: UP/I-944-07/10-01/02 i Urbroj: 2170-07-02/9-17-55, u iznosu od 314.500,00 kn. Na rješenje je stečajni dužnik uložio žalbu Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske, Upravi za građansko, trgovačko i upravno pravo, pobijajući to rješenje u cijelosti s obrazloženjem da tražbina nije prijavljena u stečajni postupak u rokovima određenim zakonom, obzirom da prema članku 167. Stečajnog zakona stečajni vjerovnici mogu svoje tražbine prema dužniku ostvariti samo u stečajnom postupku. U žalbi je također bilo izneseno da je ovaj prigovor stečajna upraviteljica već iznijela, no prvostupanjsko tijelo ga nije uzelo u obzir. Pored toga je tada bilo prigovoreno da nije utvrđeno da li je stečajni dužnik vlasnik, pa tako niti obveznik isplate.

Pet godina kasnije je UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA PGŽ, dana 23. studenog 2022. godine, ponovno donio rješenje Klasa: UP/I-944-07/10-01/02, Ur.br. 2170-03-02/9-22-77 kojim je određeno da Hoteli Novi d.o.o. na ime naknade za izvlaštene nekretnine plate predlagateljima (Mladen i Gordana Butković) iznos od 422.000,00 kn. Stečajni dužnik smatrao je to rješenje nezakonitim iz više razloga, koji su navedeni u žalbi.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, Uprava za građansko, trgovačko i upravno pravo je našu žalbu odbila rješenjem od 9. rujna 2024. godine, Klasa: UP/II-943-03/23-01/16, URBROJ: 514-04-02-01-01/08-24-04.

Potom je stečajni dužnik dana 5.studenog 2024. Upravnom sudu podnio tužbu radi poništenja rješenja Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, Uprave za građansko, trgovačko i upravno pravo Klasa UP/II-943-03/23-01/16 ur.br. 514-04-02-01-01/08-24-04 od 9.9.2024. te prvostupanjskog rješenja Klasa: UP/I-944-07/10-01/02 Ur.br. 2170-03-02/9-22-77 od 23.11.2022. kojim je utvrđena naknade za izvlaštenu nekretninu, navodeći niz razloga zbog kojih smatra navedena rješenja nezakonitima.

Upravnom sudu su dana 24. rujna 2025. godine zainteresirane osobe, Mladen i Gordana Butković dostavile podnesak u kojem su obrazlagale opravdanost zahtijeva prema stečajnom dužniku za isplatu naknade za izvlaštenje. Punomoćnik stečajnog dužnika je na to također odgovorio podneskom, osporavajući u potpunosti navode zainteresiranih osoba..

III. PRIJEDLOG NAKNADNE DIOBE PREMA ZAVRŠNOM POPISU AKO SE PREOSTALA STEČAJNA MASA DIJELI STEČAJNIM VJEROVNICIMA

Kada se steknu uvjeti za prodaju posljednje imovine stečajnog dužnika i završi postupak radi utvrđivanja naknade za izvlaštenje za oduzetu imovinu, eventualno će se moći predlagati diobe vjerovnicima.

U Rijeci 1. lipnja 2026.