

7 St-32/2008

**HOTELI OMIŠALJ** d.o.o.u stečaju

Omišalj

Stečajni upravitelj

Rijeka, 15.02. 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

21 -02- 2019

Neposredno - predano pošti: \_\_\_\_\_  
Obično-preporučeno: \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_  
Pošta: \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_  
Primjeraka: 1 (6) priloga \_\_\_\_\_  
Pristojbe: \_\_\_\_\_ kn, državnim biljezima \_\_\_\_\_  
Primo: \_\_\_\_\_

## IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU PROVEDBE STEČAJNOG POSTUPKA

STANJU STEČAJNE MASE, ZA RAZDOBLJE studeni 2018. – siječanj 2019.g.

### Uvod:

#### IMOVINA

1. Na skupštini vjerovnika održanoj 23. siječnja 2019.g. pod točkom II. „donošenje odluke o načinu i uvjetima prodaje“ dužnikove imovine donijeta je odluka kojom se nalaže stečajnom upravitelju angažiranje stalnog sudskog vještaka koji je izradio procjenu vrijednosti nekretnina dužnika da obzirom na protok vremena ažurira tada procijenjene vrijednosti sa današnjim tržišnim vrijednostima i to za svaku pojedinu parcelu.

Stečajni upravitelj je u skladu sa navedenom odlukom skupštine vjerovnika angažirao stalnog sudskog vještaka građevinske struke Jasminku Lilić iz Rijeke koja je izradila elaborat o procijeni vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, te se očekuje da će njegovo ažuriranje biti obavljeno do konca veljače 2019.

2. Dana 04. veljače 2019.g. zaprimio sam od strane Županijskog državnog odvjetništava u Rijeci Zahtjev za mirno rješenje spora u parničnom postupku koji se vodi pred TS u Rijeci posl.br. 5 P-173/2018 u kojemu tužitelj Općina Omišalj tuži Hotele Omišalj radi priznanja vlasništva na nekretninama upisanim u:

-**zk.ul. 5364**, označene kao k.č. 1166/11, 1166/14, 1175/4, 1175/11, 1176/3, 1188, 1189/4, 1190/2, 1198/3, 1206/3, 1213/1, 1221/1, 1227/9, 1229/2, 1229/4, 1230/8, sve k.o. Omišalj,

-**z.k.ul. 5363**, označene kao 1216/7, 1222, 1226/2, i 1232, sve k.o. Omišalj,

-**z.k.ul. 4555**, označena kao k.č. 1228/1, k.o. Omišalj,

-z.k.ul. 4549, označena kao k.č. 1230/7, k.o. Omišalj,

-z.k.ul. 2930, označena kao 1221/2, k.o. Omišalj, i

-z.k.ul. 2932, označena kao 1226/1, k.o. Omišalj,

Prijedlog za mirno rješenje spora Županijsko državno odvjetništvo podnosi iz razloga što namjerava podnijeti tužbu glavnog miješanja prije podnošenja tužbe.

Predloženom nagodbom stranke RH i Hoteli Omišalj čine nespornim da:

-predmetne nekretnine danas upisane kao vlasništvo Hotela Omišalj nisu procijenjene u temeljni kapital u postupku pretvorbe i privatizacije prednika stečajnog dužnika,

-na predmetnim nekretninama nisu sagrađeni objekti i da u tom slučaju nema preostalog turističkog zemljišta iz članka 20 Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije,

-da Hoteli Omišalj u stečaju, priznaju pravo vlasništva RH na predmetnim nekretninama, te dozvoljava RH da se na navedenom nekretninama uknjiži kao vlasnica bez ikakvih daljnjih pitanja i suglasnosti Hotela Omišalj,

-da sve troškove oko zaključenja i provedbe nagodbe snositi RH, te da RH nema više nikakvih potraživanja spram Hotela Omišalj u pogledu predmetnih nekretnina,

Pisanim podneskom odmah sam obavijestio RH Županijsko državno odvjetništvo da je za odluku u svezi sa predloženim nagodbenim rješenjem potrebna prethodna suglasnost skupštine vjerovnika., te da će se skupština vjerovnika održati u narednih 40-tak dana odnosno nakon što stalni sudski vještak građevinske struke dostavi ažurirani elaborat o procijeni vrijednosti dužnikovih nekretnina, kada bi bilo moguće kao posebnu točku dnevnog reda uvrstiti i prijedlog nagodbenog rješenja.

Posebno se napominje da je na svim katastarskim česticama upisanim u z.k.ul. 5364 k.o. Omišalj prisilnim **sudskim putem zasnovano založno pravo u korist Nenada Baljka** radi osiguranja novčane tražbine glavnice u iznosu od 222.662,00 kn. odnosno ukupno 624.390,00 kn sa kamatom obračunatom do (25.03.2011.g.)dana otvaranja stečajnog postupka, uvećano za dodatnu kamatu na glavicu do isplate.

Osim navedenih katastarskih čestica na čije vlasništvo pretendira RH i Općina Omišalj, na dio nekretnina koje po tvrdnji RH nisu procijenjene u temeljni kapital u postupku pretvorbe i privatizacije prednika stečajnog dužnika, RH polaže pravo vlasništva i na nekretninama upisanim u:

-z.k.ul. 5364, označene kao k.č. 1166/1, 1166/2, 1166/5, 1238/1, bi 1238/2, sve k.o. Omišalj,

-z.k.ul. 2931, označena kao 1221/3, k.o. Omišalj,

-z.k.ul. 5053, označena kao k.č. 557/2

Kao što je i u prethodnim izvješćima napominjano za nesmetano funkcioniranje Hotela Omišalj kao gospodarske cjeline od svih prethodno navedenih katastarskih čestica na čije vlasništvo pretendiraju



RH odnosno Općina Omišalj za obavljanje dužnikove djelatnosti neophodan je posjed (vlasništvo) nekretnina upisanih u:

-z.k.ul. 5364, i to k.č. 1176/3, 1189/4, 1198/3, 1206/3 1213/1, 1227/9, 1229/2, 1229/4 i 1230/8, dok **preostalih 12 k. čestica upisanih u istom z.k. ulošku k.o. Omišalj, nisu neophodne za obavljanje djelatnosti,**

-z.k.ul. 5363, i to k.č. 1216/7, 1222, 1226/2 i 1232, sve k.o. Omišalj,

-z.k.ul. 2932, k.č. 1226/1

-z.k.ul. 4555. K.č. 1228/1

-z.k.ul. 4549, k.č. 1230/7

**Preostale nekretnine upisane u z.k.ul. 2930, 2931 i 5053, također nisu neophodne za obavljanje dužnikove djelatnosti**

Uzimajući u obzir sve prethodno iznijeto i dalje ostajem kod mišljenja iznijetog na prethodnoj skupštini vjerovnika da bi se pristup u rješavanju problematike utvrđenja vlasništva predmetnih katastarskih čestica trebao zasnivati na slijedećim polaznim osnovama:

1. Nakon što stalni sudski vještak ažurira procjenu vrijednosti dužnikovih nekretnina na način da će odrediti procijenjenu vrijednost svake pojedinačne nekretnine pa i onih koje su danas upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika a na čije vlasništvo pretendiraju RH i Općina Omišalj, biti će poznata nova – ažurirana vrijednost svih dužnikovih nekretnina kao i pojedinačni udio (postotak) svake pojedine k.č. u ukupnoj vrijednosti svih dužnikovih nekretnina.

2. Sve katastarske čestice bilo da su na njima nalaze izgrađeni građevinski objekti za obavljanje hotelsko turističke djelatnosti ili u naravi čine zelene površine i pristupne putove predstavljaju jedinstvenu funkcionalnu gospodarsku cjelinu što samo po sebi implicira da ih je i kod prodaje potrebno tretirati kao jedinstvenu cjelinu.

Tako na primjer zasebna prodaja z.čestica na kojima je izgrađen hotel Adriatic od z. čestica na kojima su izgrađene depandanse Marina, Jadranka i Ruža ne bi imala ekonomskog smisla jer niti jedan od navedenih objekata ne može samostalno funkcionirati, jer su koncipirani na način da su depandanse samo spavaonice a hotel Adriatic kao centralni objekt (osim soba čiji broj je obzirom na njegovu veličinu nedovoljan za ekonomski isplativo samostalno poslovanje) sa centralnom recepcijom, kuhinjom i restoranskim sadržajima, barom i sl. dizajniran je za pružanje usluga gostima koji su smješteni kako u samom hotelu tako i u pratećim depandansama.

Isto tako neizgrađene z.čestice koje u naravi predstavljaju zelene površine, pristupne putove, parking i sl. imaju upotrebnu a time i tržišnu vrijednost samo kao sastavni dio cjelokupnog hotelsko-ugostiteljskog kompleksa na kojemu dužnik danas obavlja svoju djelatnost. Teško je i zamisliti da bi bilo tko bio zainteresiran samo za kupnju z.čestice koja u naravi čini zeleni okoliš hotela i na kojemu nije dozvoljena bilo kakva gradnja ili obavljanje bilo kakve djelatnosti. Isto tako niti građevinski objekti bez održavanog zelenog okoliša i pristupnih putova ne bi bili predmet interesa potencijalnih kupaca.

Slijedom toga i k.č. na čije vlasništvo pretendiraju RH i Općina Omišalj a njihov posjed Hotelima Omišalj nije neophodan za obavljanje djelatnosti lakše i povoljnije će se moći unovčiti na način da se prodaji izlože u sklopu svih ostalih nekretnina kao jedinstvena gospodarska cjelina.

3. Različni vjerovnici u ovom stečajnom postupku su RH Ministarstvo financija, HBOR i Nenad Baljak te nisu upisani na istim katastarskim česticama.

Stoga će kod provedbe diobe iz ostvarene ukupne kupoprodajne cijene biti potrebno provesti slijedeće radnje:

- utvrditi postotak učešća procijenjene vrijednosti svake pojedine čestice u odnosu na ukupnu procijenjenu vrijednost svih nekretnina stečajnog dužnika,

- umnožkom tako utvrđenog postotka sa ukupnim iznosom ostvarene kupovnine dobiti će se iznos kupovnine za svaku pojedinu česticu, nakon čega će se moći pristupiti diobi kupovnine različnim vjerovnicima po svakoj pojedinačnoj čestici prema redoslijedu upisa.

Nastavno na sve prethodno iznijeto pod točkom I. ovog izvješća predlažem da skupština vjerovnika prilikom donošenja odluke o načinu i uvjetima prodaje dužnikovih nekretnina uzme u obzir izložene argumente koji upućuju da bi najkvalitetnija mogućnost namirenja različitih vjerovnika kao i stečajnih vjerovnika bila ostvariva na način da se:

A.. vrijednost dužnikovih nekretnina utvrdi u jedinstvenom iznosu kao zbroj svih pojedinačno procijenjenih vrijednosti zemljišno knjižnih čestica, jer će se tako postići najveća ukupna a time i pojedinačna cijena svake pojedinačne čestice,

B. da se prodaji izlože i katastarske čestice koje sada dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika a na njihovo vlasništvo pretendiraju RH i Općina Omišalj, jer kao što je prethodno opisano posjed (vlasništvo) jednog dijela tih čestica je od vitalnog značaja za obavljanje dužnikove djelatnosti te bi prodaja bez pristupnog puta hotelu i depandansama, i dijela parkirališta, i sl. u bitnome umanjila interes potencijalnih kupaca a time u konačnici i visinu moguće kupoprodajne cijene.

Za napomenuti je da je već danas limitirajući faktor interesa potencijalnih kupaca činjenica blizine i vizualno vidljivog industrijskog postrojenja (rezervoara) JANAF-a kao i najavljena izgradnja LNG terminala, te bi prodaja hotelskog kompleksa bez pristupnog puta i dijela parkirališta bio treći razlog koji bi mogao ugroziti i u bitnome umanjiti ostvarivu kupoprodajnu cijenu.

Interes RH i Općine Omišalj bio bi zaštićen na način da se ostvarena kupoprodajna cijena za čestice koje su predmet spora deponira na račun Trgovačkog suda do okončanja spora. Jasno da bi se prethodno iz ostvarene kupoprodajne cijene koja se odnosi na čestice na kojima različni vjerovnik Nenad Baljak ima upisano založno pravo (naznačene u točki 2.) istome isplatio iznos glavnice od 222.662,00 sa kamatom do isplate. Ovime bi ustvari bili zaštićeni interesi RH i Općine Omišalj jer bi prestale teći kamate koje su od dana upisa založnog prava do dana otvaranja stečajnog postupka (25.03.2011.) iznosile 401.728,00 kn.

Posebno napominjem da bi za sve stranke u ovom stečajnom postupku bilo od interesa da se spor oko vlasništva predmetnih nekretnina čim prije riješi mirnim putem dogovorom između RH i Općine

Omišalj jer namirenje potencijalno visokih sudskih troškova može teretiti stečajnu masu dužnika i time umanjiti visinu mogućeg namirenja kako razlučnih tako i stečajnih vjerovnika.

## II. Nastavak poslovanja

Stečajni dužnik je za vrijeme dosadašnjeg trajanja stečajnog postupka sukladno odluci skupštine vjerovnika nastavio sa obavljanjem svoje redovne djelatnosti.

Pri tome su iz ostvarenih prihoda u cijelosti pokriveni operativni troškovi tekućeg razdoblja nastali nastavkom poslovanja, takozvani operativni troškovi a iz ostvarenog prihoda su djelomično pokriveni i kalkulatívni troškovi amortizacije kao i troškovi stečajnog postupka. To je omogućilo da se do okončanja pokrenutih sudskih postupaka radi utvrđenja vlasništva dužnikova imovina odnosno stečajna masa zaštiti na način da su redovito plaćane premije osiguranja te su vršena ulaganja u tekuće održavanje objekata i opreme sa ciljem održanja postojeće razine kvalitete usluga i zadržavanja položaja na tržištu.

Međutim, koliko god do sada ostvoreni rezultati zadovoljavali postavljeni cilj jer su ne samo pokriveni operativni troškovi nastavka poslovanja već je iz operativne dobiti bilo moguće i djelomično pokriće troškova amortizacije a time i kvalitetno održavanje objekata, na duži rok ne garantiraju opstanak društva koji nije moguć bez znatnijeg ulaganja što bi omogućilo viši standard usluga.

1. Ostvoreni rezultati u razdoblju od 01. siječnja do 31. prosinca 2018.g.

U navedenom razdoblju ukupni broj ostvarenih noćenja iznosio je 66.386 pri čemu je ostvaren ukupan prihod od 10.731.133.- kn. čiju strukturu čine:

-prihodi od pansiona	9.656.406.-kn.
-prihodi od van pansiona	550.593.-kn.
-prihodi od najma	294.333.-kn.
-ostali prihodi	229.801.- kn.
Ukupno prihodi	10.731.133.- kn.

Navedeni prihodi ostvoreni su uz troškove koji su u istom razdoblju iznosili ukupno 13.330.544.- kn. uz napomenu da je u strukturi ukupno ostvarenih troškova poslovanja obračunski trošak amortizacije iznosio 3.479.513.- kn. odnosno da su operativni troškovi poslovanja iznosili 9.851.031.- kn. te da je slijedom toga dužnik u razmatranom razdoblju ostvario operativnu dobit.

Napominje se da su iskazani podatci preliminarni jer još uvijek nisu u cijelosti obrađene sve inventure te su moguća manja odstupanja. Financijska izvješća za 2018. Biti će izrađena i javno objavljena putem FIN-e u zakonskom roku.

Stečajni dužnik je u navedenom razdoblju uredno podmirivao sve dospjele obveze stečajne mase s osnova nastavka poslovanja.

Odlukom skupštine vjerovnika od 23.siječnja 2019.g. naloženo je stečajnom upravitelju da pripremi potrebne poslove za turističku sezonu 2019. budući nema izgleda da se imovina dužnika ili nekretnine dužnika prodaju do rujna 2019.g.

Sukladno zaključku skupštine vjerovnika te u prethodnom izvješću naznačenom minimalnom opsegu radova na održavanju objekata i opreme koje je neophodno izvesti za pripremu sezone 2019.g. pristupilo se je izvođenju istih.

Kao poseban problem se navodi osiguranje potrebne sezone radne snage posebice za rad u kuhinji i čišćenju soba te su u tom kontekstu poduzete potrebne radnje pri čemu otežavajuću okolnost čine visine plaća zaposlenika.

Stečajni upravitelj

Gordan Blagojević

