

HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju, Omišalj

OIB 18048322611

TRGOVAČKI SUD RIJEKA

Posl.broj St-32/2008

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU PROVEDBE STEČAJNOG POSTUPKA

STANJU STEČAJNE MASE, ZA RAZDOBLJE srpanj – prosinac 2021.g.

Uvod

Kao što je u prethodnom izvješću navedeno, unovčenju dužnikove imovine nije moguće pristupiti sve dok se ne okončaju parnični postupci radi utvrđenja prava vlasništva na dijelu nekretnina sada upisanih kao vlasništvo stečajnog dužnika a koje nije procijenjeno u postupku pretvorbe, po tužbama Općine Omišalj c/a Hoteli Omišalj d.d. u stečaju (5-P-173/2018) i Republike Hrvatske c/a Općine Omišalj i Hoteli Omišalj d.d. u stečaju (P-495/2019, tužba glavnog miješanja) te Republike Hrvatske c/a Hotela Omišalj d.d. u stečaju (P-540/2019).

Navedeni parnični postupci su Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 6. P-495/2019-6 spojeni radi zajedničkog raspravljanja kako bi se postupak ubrzao i smanjili troškovi te se sada spojeni predmeti vode pod poslovnim brojem P-495/2019.

Međutim, obzirom na okolnost da je 02. svibnja 2020.g. stupio na snagu Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/2020) čime je prestao važiti Zakon o turističkom i ostalom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe, i privatizacije (NN 92/10), **zajedničkim podneskom tužitelj Republika Hrvatska, prvotuženik Općina Omišalj i drugotuženik Hoteli Omišalj predložili su TS Rijeka da u predmetu P-495/2019 odredi zastoj postupka.**

Naime, novim zakonskim odredbama uređen je pojam, vrsta, obuhvat i način identifikacije građevinskog zemljišta a koje nije u dijelu ili u cijelosti procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća odnosno nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije.

Člankom 4. Zakona određuju se „vrste“ turističkog zemljišta neprocijenjenog u postupku pretvorbe i privatizacije, na način da:

1.kada je u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine bez zemljišta, **trgovačko društvo vlasnik je građevine i zemljišta tlocrtne površine ispod građevine,** (stavak 1.)

2.kada je u postupku pretvorbe odnosno privatizacije procijenjena vrijednost građevine i dio katastarske čestice na kojoj je izgrađena građevina, a u postupku nije formirana posebna čestica procijenjenog zemljišta, **trgovačko društvo je vlasnik građevine, zemljišta tlocrtne površine ispod građevine i procijenjenog zemljišta koje se dodaje zemljišno tlocrtnoj površini ispod građevine,** pri

čemu se položaj procijenjenog zemljišta utvrđuje tako da s građevinom i zemljištem tlocrtne površine čini tehnološku i funkcionalnu cjelinu. (stavak 2.)

3. turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, a nije procijenjeno i uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva te koje pored zemljišta tlocrtne površine ispod građevine i procijenjenog zemljišta služi za redovitu uporabu tih građevina, **vlasništvo je jedinice lokalne samouprave.**(stavak 3.)

4. preostalo zemljište koje nije procijenjeno u postupku pretvorbe i privatizacije **vlasništvo je Republike Hrvatske,** (stavak 4.)

Postupak identifikacije turističkog zemljišta na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja te **postupak utvrđivanja vlasništva neprocijenjenog građevinskog zemljišta utvrđen je na način** da je potrebno:

- **izraditi geodetski elaborat** u skladu s Uvjerenjem o popisu nekretnina te ga dati na potvrdu CERP-u koji potvrđuje elaborat (čl.7.st.1., 2., i 3. Zakona)

Zakonska je obveza stečajnog dužnika da putem osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova izraditi geodetski elaborat kojim se osniva katastarska čestica na kojoj se nalazi građevina i katastarska čestica turističkog zemljišta koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala i uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva.

Sukladno navedenoj zakonskoj obvezi **sklopljen je 01. veljače 2021. Ugovor o obavljanju stručnih geodetskih poslova predviđenim Zakonom** o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/2020) sa izvođačem Geodetski zavod Rijeka d.o.o. Rijeka.

Nakon što je Geodetski zavod d.o.o. Rijeka izradio geodetske elaborate isti su preporukom dostavljeni Centru za restrukturiranje i prodaju, Zagreb sa zamolbom za žurno postupanje obzirom na okolnost da je nad Hoteli Omišalj d.d. Omišalj u tijeku provedba stečajnog postupka koji je po prirodi stvari žuran postupak a bez zatražene potvrde usklađenosti podnijetih geodetskih elaborata s rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju nije moguće pristupiti unovčenju dužnikovih nekretnina kao elementarnom preduvjetu provedbe i zaključenja stečajnog postupka.

Uvodno označene elaborate stečajni dužnik dostavio i RH zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu Rijeka, g. Igoru Udovičiću i punomoćniku Općine Omišalj odvjetniku Igoru Bezjaku.

Centar za restrukturiranje i prodaju izdao je rješenjem Klasa:943-01/21-02/430. Urbroj: 360-04-03/07-2021-15 **od 09.11. 2021.** (koje je zaprimljeno krajem prosinca 2021.) **Potvrdu o usklađenosti geodetskih elaborata za nekretnine izrađenih po Geodetskom zavodu Rijeka,** na lokaciji Omišalj za:

-Hotel Adriatic, Depandansu Marina, i Sportsko rekreacioni centar,

-Hotel Jadran, Depandansa Vila Ruža,

-Depandansa Primorka,

-Bungalovi,

Sukladno odredbama Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/20), nakon što su geodetski elaborati izrađeni po Geodetskom zavodu Rijeka potvrđeni od strane Centra za restrukturiranje, daljnje propisano postupanje je:

-Prema članku 7. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu izvješća iz geodetskog elaborata potpisuju trgovačko društvo i jedinica lokalne samouprave.

-Za predaju elaborata u katastar potrebno je obavijestiti i sve nositelje prava na predmetnim i susjednim katastarskim česticama, nakon čega se elaborati predaju u katastar,

-Usporedo sa tim aktivnostima, ako za to postoji potreba Geodetski zavod Rijeka izraditi će prijedlog formiranja zemljišta za nužnu uporabu Hotela prema članku 6. Zakona, koji prijedlog se predaje Uredu za graditeljstvo u Krku radi dobivanja Rješenja o formiranju građevinske čestice,

-Nakon što elaborat bude ovjeren od strane katastra, te dobivanja Rješenja o formiranju građevinske čestice (ako se za to podnese zahtjev) sva dokumentacija se predaje Ministarstvu državne imovine radi donošenja rješenja o utvrđenju prava vlasništva na turističkom zemljištu, koje se po njegovoj pravomoćnosti predaje katastru i gruntovnici radi provedbe upisa prava vlasništva.

Iako je do sada obavljena glavina posla (izrada elaborata, i njihova potvrda od strane Centra za restrukturiranje i prodaju RH), evidentno je da provedba daljnjih propisanih radnji do konačne provedbe njihova upisa u katastar i gruntovnicu (**čime bi se stvorile pravne pretpostavke za prodaju dužnikovih nekretnina u stečajnom postupku**) potrajati još neko vrijeme koje je u ovom času teško predvidjeti.

Nastavak poslovanja

-Poslovanje stečajnog dužnika u cijelosti je kao i kod svih gospodarskih subjekata iz područja hotelsko – ugostiteljske djelatnosti u Republici Hrvatskoj bilo limitirano pandemijom uzrokovanom COVID – 19.

Podatak da je u 2019. godine ostvareno ukupno 69.818 noćenja (što je bilo povećanje od 5% u odnosu na isto razdoblje 2018.g.) dok je tijekom 2020. godine ukupan broj noćenja iznosio 12.921 (18,5%) dok je tijekom turističke sezone u 2021. godini ukupan broj ostvarenih noćenja iznosio 26.306 (37,7% u odnosu na 2019.g.) **bez obzira na okolnost da je broj noćenja u 2021. bio veći od ostvarenih u 2020. za 203,6%** najsvjetlije prikazuje devastirajuće učinke COVID-19 na poslovanje stečajnog dužnika.

Pregled ostvarenih prihoda i rashoda odnosno ostvareni financijski rezultati stečajnog dužnika za 2021.g biti će elaborirani u idućem izvješću, nakon što se izradi završni račun za 2021.g.

Napominje se da je stečajni dužnik tijekom navedenog razdoblja uredno podmirivao svoje obveze o njihovom dospjeću **te da osim državnih potpora za zadržavanje radnih mjesta nije bilo drugih olakšica** (smanjenja komunalne naknade, spomeničke rente, vodoprivredne naknade, članarine HGK, članarine TZ, doprinos za šume) sa ciljem olakšanja poslovanja u uvjetima pandemije COVID-19.

Na dan podnošenja ovog izvješća stečajni dužnik nema dospjelih nenamirenih obveza stečajne mase.

-Prema trenutnom stanju potražnje za hotelskim smještajnim kapacitetima te saznanjima temeljenim na svakodnevnim komunikacijama sa turističkim agencijama posebice onim koje su naši tradicionalnim dugogodišnjim partneri putem kojih su najvećim dijelom prodavane hotelijersko – ugostiteljske usluge stečajnog dužnika može se konstatirati da postoji velika zainteresiranost za nastavak poslovne suradnje i u narednoj turističkoj sezoni.

-Međutim, pri tome svakako treba uzeti u obzir da će situacija sa COVID-om i dalje biti od utjecaja na poslovanje. Razinu tog utjecaja u ovom času nije moguće precizno odrediti.

-Nadalje, uvjete poslovanja u narednoj turističkoj sezoni u bitnome će biti determinirani razinom inflacije koja će se odraziti na troškove poslovanja (cijena energije, cijene hrane i pića, usluga i dr.). Isto tako dosadašnji kronični nedostatak radne snage u hotelsko ugostiteljskom sektoru biti još izraženiji u nastupajućoj turističkoj sezoni, pri čemu ocjenjujemo da će kao i do sada obzirom na okolnost da je najveći dio zaposlenika („redovnih“ i sezonskih) već godinama vezan za Hotele Omišalj taj problem biti moguće riješiti.

Napominje se da bi suhi pogon (za slučaj obustave poslovanja) rezultirao smanjenjem dijela troškova (operativnih troškova poslovanja), međutim i dalje bi ostao dio fiksnih troškova za čije pokriće je potrebno osigurati likvidna novčana sredstva (koje obveze je stečajni dužnik u dosadašnjem tijeku provedbe stečajnog postupka uredno ispunjavao), kao što su (na godišnjoj razini prema podatcima za 2020.g.):

-komunalna i vodoprivredna naknada 307.233.- kn.

-osiguranje imovine 243.551.- kn.

-spomenička renta 21.250.- kn.

-doprinos za šume 3.072.- kn.

-deratizacija, dezinfekcija 15.360.-

-tekuće održavanje objekata 278.300.- kn.

Osim navedenih troškova, svakako bi trebalo osigurati sredstva za vođenje dužnikovih poslovnih knjiga, odvjetničke usluge (parnica P-495/2019), ostali sitni materijalni troškovi **kao i čuvanje objekata (jer bi u protivnom prema dosadašnjim iskustvima kada smo i pored osiguranih dežurstva izvan trajanja turističke sezone imali provalnih krađa, ti objekti kao i oprema bili bi posve sigurno u kratkom roku devastirani)**, tekuće održavanje (popravci krovnih konstrukcija kod prokišnjavanja što smo do sada često imali uslijed starosti svih objekata, puknuća vodnih instalacija, otpadanje fasade, i sl.) fiksne troškove za instaliranu električnu energiju, vodomjerna mjesta itd.

Nastavno na potrebu čuvanja dužnikove imovine koju uslugu bi za slučaj da stečajni dužnik obustavi poslovanje trebalo osigurati angažiranjem trećih lica zatražena je ponuda od društva specijaliziranog za obavljanje poslova tjelesne zaštite. Nakon obavljenog izvida zaprimili smo ponudu prema kojoj bi za 24 satno čuvanje (angažmanom jednog čuvara po smjeni) mjesečno iznosio 41.250.- kn. uvećano za PDV-e 10.312,50 kn. sveukupno 51.562,50 kn. što na godišnjoj razini iznosi 618.750.-kn. Predmetnom ponudom određeno je da se naručitelj obvezuje osigurati minimalne radne uvjete za službujućeg zaštitara.

Slijedom prethodno iznijetoga razvidno je da bi za slučaj da dužnik obustavi djelatnost, za „suhi pogon“ trebalo na godišnjoj razini osigurati likvidnih novčanih sredstava u iznosu od cca 1.400.000.- kn. u kojemu iznosu najveću stavku čini osiguranje (243.551.- kn.) i čuvanje (618.750.-kn.) dužnikove imovine, koji iznos bi trebali predujmiti različiti vjerovnici.

ZAKLJUČAK

Slijedom svega prethodno iznijetoga ocjenjujemo da :

1.Postupak propisan uvodno označenim zakonom o neprocijenjenim građevinskom zemljištu neće biti dovršen tijekom trajanja ovogodišnje turističke sezone (svibanj . rujan 2022).

2.Stečajni dužnik prema trenutačno predvidivim uvjetima poslovanja koje očekujemo u nastupajućoj turističkoj sezoni može ostvariti prihode iz kojih će pokriti operativne troškove poslovanja (troškove osoblja, energije, vode, hrane i pića i usluga) koji će nastati kao izravna posljedica nastavka poslovanja, kao i veći dio troškova (prethodno naznačenih) koji bi nastali i da stečajni dužnik obustavi djelatnost.

3.Razinu korištenja (prodaje) raspoloživih smještajnih kapaciteta (Hotel Adriatic, Depandanse Primorka i Marina) iz kojih se alimentiraju prihodi, potrebno je uskladiti sa aspekta ekonomičnosti korištenja svakog objekta ponaosob. Pri tomu u ovom času obzirom na novonastale tržišne uvjete razmišljanja idu u pravcu da bi najekonomičnije bilo u nastupajućoj sezoni prodaji izložiti samo smještajne kapacitete hotela Adriatic.

4.O naznačenim predvidivim otežanim uvjetima poslovanja u nastupajućoj turističkoj sezoni i potrebi prilagodbe na iste obavljaju se i obaviti će se razgovori sa pojedinim pružateljima usluga kao i lokalnom samoupravom radi mogućeg dogovora kojim bi se u novonastalim okolnostima smanjila razina dosadašnjih troškova poslovanja.

Nadalje, obzirom na okolnost da je stečajnog dužnika u parničnom postupku P-495/2019 koji se vodi pred TS Rijeka zastupala sada pok. odvjetnica Alemka Kružić-Dobрила, potrebno je da skupština vjerovnika da suglasnost za angažiranje drugog odvjetnika, te se predlaže da to bude odvjetnik Zinko Grgurić iz Rijeke. Isto tako, obzirom na okolnost, da će nakon dovršetka svih radnji u svezi sa Zakonom o neprocijenjenom građevinskom zemljištu kao i postupku usklađenja zemljinih knjiga za područje Općine Omišalj, nastati promjene u vlasničkoj strukturi nekretnina koje danas dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika te su kao takve bile obuhvaćene u procjembenom elaboratu vrijednosti izrađenom po stalnom sudskom vještaku Jasminki Lilić iz Rijeke, isti će biti potrebno ažurirati sa novonastalim stanjem. Predlažem da se taj posao povjeri stalnom sudskom vještaku građevinske struke Jasminki Lilić iz Rijeke.

Stečajni upravitelj

Gordan Blagojević