

HOTELI OMIŠALJ d.o.o.u stečaju

Omišalj

Stečajni upravitelj

Rijeka, 10.03. 2020.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU PROVEDBE STEČAJNOG POSTUPKA

STANJU STEČAJNE MASE, ZA RAZDOBLJE studeni 2019. – veljača 2020.g.

Uvod:

UNOVČENJE DUŽNIKOVE IMOVINE

Unovčenju dužnikove imovine još uvijek nije moguće pristupiti sve dok se ne okončaju parnični postupci radi utvrđenja prava vlasništva na dijelu nekretnina sada upisanih kao vlasništvo stečajnog dužnika 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 mijешanja) 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.

Obzirom na okolnost da su stranke u ovim postupcima suglasne u namjeri da se prijepori oko spornih čestica riješe nagodbom pripremno ročište zakazano za 13. studenog 2019. jeodgođeno a novo je zakazano za 26.03. 2020.g.

Na skupštini vjerovnika koja je održana 18. prosinca 2019. donijeta je odluka da će nakon sklapanja nagodbe između Općine Omišalj, Republike Hrvatske i stečajnog dužnika stečajni upravitelj predložiti sazivanje skupštine radi donošenja odluke o načinu i uvjetima prodaje imovine.

Međutim, kako prijedlog nagodbenog rješenja koji bi se podnio skupštini vjerovnika na razmatranje još uvijek nije izrađen posljedično nije moguće predložiti sazivanje skupštine radi odluke o načinu i uvjetima prodaje.

Naime, na skupštini održanoj 18. prosinca 2019.g. punomoćnik Općine Omišalj navodi da je zaprimio Geodetski nalaz za diobu ili spajanje katastarskih čestica vezano za nerazvrstane ceste te da će isti bez odgode predati katastru radi upisa u zemljišne knjige. Međutim 18. veljače 2020. stečajni dužnik je obaviješten po punomoćniku Općine Omišalj da Odjel za katastar nekretnina već 10 godina (od početka izlaganja na javni uvid nove izmjere k.o.o. Omišalj – Njivice a koji postupak još nije dovršen) ne ovjerava niti provodi elaborate po staroj izmjeri.

Nadalje, na istoj skupštini zastupnik razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske ističe da je nadležnim tijelima upućen zahtjev da se izjasne jesu li neke od čestica na kojima je upisan vlasnik stečajni dužnik pomorsko dobro ili ne, te dalje navodi da bi ukoliko se nastavno na prethodno iznijeto izvrše upisi u zemljišne knjige bilo moguće sklopiti nagodbu na ročištu u parničnom postupku P-495/2019 (koji se vodi po tužbi glavnog mijesanja Republike Hrvatske c/a 1.tuženika Općine Omišalj, te 2.tuženika Hoteli Omišalj d.d. koje je zakazano za 26.03.2020. pred Trgovačkim sudom u Rijeci .

Nažalost, slijedom prethodno iznijetoga preduvjeti za sklapanje nagodbe (provedba geodetskog nalaza za diobu ili spajanje katastarskih čestica vezano za nesvrstane ceste i pomorsko dobro) nakon čega bi se skupština vjerovnika stečajnog dužnika mogla izjasniti o predloženom nagodbenom rješenju još uvijek NISU ISPUNJENI.

Nastavno na opisano činjenično stanje a sa ciljem izbjegavanja nastanka daljnjih sudskih troškova u ovom parničnom predmetu stečajni upravitelj je putem punomoćnika predložio odgodu ročišta koje je zakazano za 26. ožujka 2020.g.

Dana 11.02.2020.g. zaprimio sam pismo namjere za kupovinu svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koje čine jedinstvenu gospodarsku cjelinu kao i pokretne imovine stečajnog dužnika.

Pismo namjere dostavljeno je po trgovačkom društvu NICOBAU GmbH, Munchen Deutschland koje je namjeru za kupnju već iskazalo u prethodnom razdoblju o čemu su razlučni vjerovnici bili informirani na skupštini vjerovnika. Pismo namjere (kao i prvo dostavljeno pismo namjere) dostavljeno je i Trgovačkom sudu te se nalazi u sudskom spisu. U osnovi zainteresirani kupac traži da kupoprodaja bilo provedbom javne prodaje putem FIN-e ili neposrednom pogodbom bude realizirana do kraja listopada ove godine kako bi odmah po okončanju sezone mogao pristupiti planiranim građevinskim zahvatima. U svom pismu navode da su za sve nekretnine iskazane u elaboratu o procjeni tržišne vrijednosti koji je izradio sudski vještak spremni ponuditi iznos od 7.000.000,00 EUR-a.

II.Nastavak poslovanja

Prema naturalnim pokazateljima stečajni dužnik je tijekom trajanja turističke sezone travanj – listopad 2019.g. ostvario ukupno 69.818 noćenja što je u odnosu na ostvareni broj noćenja tijekom 2018.g. kada je iznosio 66.386 što povećanje od 5%.

Pri tomu su ostvareni prihodi u ukupnom iznosu od 11.673.783 kn. dok su ukupno ostvareni rashodi iznosili 14.354.679. kn pri čemu se napominje da u strukturi ostvarenih rashoda amortizacija kao obračunski trošak iznosi 3.478.789. kn., odnosno operativni troškovi (ukupni rashodi umanjeni za obračunski trošak amortizacije) iznose 10.875.890.- kn.

Slijedom iznietoga ostvareni financijski pokazatelji omogućili su stečajnom dužniku uredno podmirenje svih obveza stečajne mase o njihovom dospijeću.

Poslovanje stečajnog dužnika tijekom 2019.g. odvijalo se je u složenim uvjetima kao posljedica nedostatka sezonske radne snage (za rad u kuhinji, sobarice, konobari) te opće dotrajalosti opreme kao i samih objekata što je zahtijevalo ulaganja u održavanje njihove minimalne funkcionalnosti.

Međutim kao što sam navodio i u prethodnim izvješćima održivost poslovanja stečajnog dužnika u uvjetima kada nema investicijskog ulaganja u opremu i objekte koja bi omogućila višu razinu usluge a time i prihoda postaje sa svakom novom turističkom sezonom sve više upitna.

Stečajni upravitelj

Gordan Blagojević