

Trgovačko društvo – dužnik

HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju

HR1123400091190018244

Z a g r a d i 39

Oib 18048322611

51513 OMIŠALJ (OTOK KRK)

Stečajni upravitelj: Zdravko Čupković

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Z a d a r s k a 1 – 3

51 000 R I J E K A

Posl.br. 7 St-32/2008

TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA I STANJE STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU 15.12.23. – 20.04.2024.G

I STEČAJNE AKTIVNOSTI

- 1.1. Dana 20. prosinca 2023.g. izvršen je obilazak stečajnog dužnika, te obavljene tekuće aktivnosti (likvidacija računa, plaćanja, izvršena analiza tablice odjave radnika po isteku ugovora).*
- 1.2. Dana 27. prosinca 24.g. preuzeti su elaborati identifikacije čestica stare izmjere po kojoj je rađen elaborat o pretvorbi, te nove izmjere proizašle iz preoblikovanja zemljišnih knjiga u Omišlju, odnosno na Otoku Krku.*
- 1.3. Dana 03. siječnja 24.g. dostavljena je identifikacija čestica gosp. Ermacori u Centar za restrukturiranje Zagreb.*
- 1.4. Dana 11.01.2024.g. izvršen je obilazak hotela i rješavanja tekuće problematike u poslovanju društva.*
- 1.5. Dana 17.01.24.g., izvršena je revizija ugovora o zakupu poslovnih prostora, te bungalova, pri čemu se radi o ugovorima zaključenim na početku stečajnog postupka.*
- 1.6. Dana 24.01.24. godine dostavljene su opomene za plaćanje neurednim zakupcima.*
- 1.7. Stečajni upravitelj svaki mjesec potpisuje ugovore o radu s radnicima, te ujedno odjavljuje radnike kojima ugovor o radu istekne.*
- 1.8. Dana 31.01.24.g. dostavljen je pisani zahtjev zakupnika poslovnog prostora – slastičarne uz depadansu Ruža i poslovnog prostora iza hotela Ruža, za produženje ugovora o zakupu.*
- 1.9. Dana 04.02.2024.g. izvršen je obilazak hotela i rješavanja tekuće problematike u poslovanju društva.*
- 1.10. Dana 25.02.2024. godine izvršen je obilazak hotela, te rješavanje tekućih obveza i problematike.*
- 1.11. Dana 26.02.2024. godine, dostavljen je pisani podnesak – požurnica u CERP, vezano za sastanak na kojem bi se utvrdile nesporne čestice koje su ušle u pretvorbu i dogovorile promjene Potvrda po potrebi.*

- 1.12. Dana 26.02.2024.g. dostavljeni su elaborati o identifikaciji čestica punomoćnici društva, te u DORG i Općinu Omišalj.*
- 1.13. Dana 28.02.24.g. dostavljen je u A1 Hrvatska doo Zagreb, zahtjev za reviziju brojeva i nastavak suradnje obzirom je ugovorna obveza istjecala 29.02.24. godine.*
- 1.14. Dana 04.03.24. godine dogovoren je sastanak u CERP-u Zagreb vezano za elaborat identifikacije čestica, te utvrđenje stvarnog stanja po elaboratu o pretvorbi za dan 19.03.2024. godine.*
- 1.15. Dana 07.03.24.g., zaprimljen je poziv Geodetskog zavoda Rijeka na predočavanje elaborata za čestice na kojima je posjednik i vlasnik stečajni dužnik, dok se uvid u elaborat vrši 22.03.2024. g.*
- 1.16. Dana 14.03.2024. godine stečajni upravitelj je dostavio CROATIA OIGURANJU d.d. Zagreb pisani raskid police osiguranja broj 041140224044 s danom 26.03.24. godine, čija godišnja premija iznosila 26.059,00 eura, pri čemu se podnesak nalazi u prilogu.*
- 1.17. Dana 18.03.2024. godine održan je sastanak u Geodetskom zavodu Rijeka, kao pripremni sastanak za Zagreb – CERP. Na sastanku su bili predstavnik GZR doo Rijeka, DORH, te stečajni upravitelj i punomoćnica stečajnog dužnika. Na sastanku je zaključeno da je elaborat identifikacije čestice stare i nove izmjere dobra polazna osnova za mirno rješenje spora u kojem se Općina Omišalj i RH javljaju kao tužitelji, a stečajni dužnik tuženik. Zaključeno je da će GZR doo posebno u elaboratu iskazati čestice koje su ušle u pretvorbu, ali nisu sastavni dio građevinske čestice formirane u novoj izmjeri. Također je dogovoreno da će sve strane pokušati mirnim putem postići nagodbu oko površina koje čine građevinsku česticu, a nisu ušle u pretvorbu, pri čemu bi građevinske čestice prodavale u stečajnom postupku, a RH i Općina Omišalj bile obeštećene sukladno zakonskim odredbama.*
- 1.18. Dana 19.03.24.g. u CERP-u Zagreb održan je sastanak na kojem su bili prisutni gosp. Ermacora iz CERP-a, gosp. Jadro iz GZR doo Rijeka i stečajni upravitelj, na kojem je zaključeno da će stečajni upravitelj zatražiti elaborat o pretvorbi od CERP-a, koji će stečajni upravitelj analizirati u suradnji s GZR d.o.o. Rijeke, te eventualne propuste po Rješenju o pretvorbi dokumentirati i zatražiti promjenu ili dopuna rješenja. Nakon toga bi u drugom koraku s RH i općinom Omišalj pokušali mirnim putem kroz nagodbu riješiti preostale imovinsko pravna pitanja.*
- 1.19. Dana 22.03.2024. godine punomoćnik stečajnog dužnika, odvjetnica K. Mikuličić, izvršila je uvid u geodetski elaborat za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu provedbe lokacijske dozvole, pri čemu je utvrđeno da Općina Omišalj širi cestu i pri tom koristi dio čestice 581/1,k.o. Omišalj-Njivice u površini od 154 m2, u vlasništvu stečajnog dužnika i formira novu česticu 581/16.*
- 1.20. Dana 26. ožujka 2024. godine raskinuta je dugoročna polica osiguranja s CROATIA OSIGURANJEM d.d. Zagreb, koja je imala godišnju premiju od cca 26.500 eura, dok je zaključena nova polica osiguranja s godišnjom premijom u iznosu od 8.600,00 eura,*

- 1.21. Dana 29. ožujka 2024. godine nakon konzultacija punomoćnika stečajnog dužnika i stečajnog upravitelja dostavljeno je pisano očitovanje Općini Omišalj kojim se navodi da se stečajni dužnik protivi jednostranim aktivnostima, i ne može dati suglasnost na predmetni elaborat, te poziva Općinu Omišalj na dogovor.
- 1.22. Dana 05. travnja 2024. godine zaprimljena je kopija elaborata o pretvorbi stečajnog dužnika, koju će analizirati Geodetski zavod Rijeka d.o.o. Rijeka, stečajni dužnik i DORH, te zajednički utvrditi da li je kod izdavanja rješenja o pretvorbi došlo do greške ispuštanjem određenih čestica koje su procijenjene a nisu navedene u rješenju.
- 1.23. Početkom travnja 2024. godine, započele su aktivnosti na analizi poslovanja stečajnog dužnika u 2022. godini, te 2023. godini, te napravljen plan potrebnih radnika za sezonu 2024. godine, s projekcijom troškova i prihoda,
- 1.24. Početkom travnja 2024. godine zatražen je raskid ugovora s A! Hrvatska d.o.o. i revizija brojeva, pri čemu je prijedlog zaprimljen 18.04.2024. godine.
- 1.25. Stanje transakcijskog računa na dan **22.04.2024.g.** iznosi **S= 355.854,00 EUR,**

II ANALIZA AKTIVNOSTI I PLAN ZA SEZONU 2024. GODINU

2.1. Poslovna 2022. godina

- **U funkciji je bio hotel ADRIATIC,**
- **Ostvareno je 17.390 noćenja,**
- **Ukupni prihodi iznosili su 608.251,00 eur od čega :**
 - 1. Prihodi pansiona i vanpansiona - 547.563,00 eur,**
 - 2. Prihodi od najma 31.660,00 eur,**
 - 3. Ostali prihodi 29.027,00 eur,**
- **Ukupni rashodi iznosili su 712.167,00 eura, pri čemu najveći trošak u strukturi čine troškovi plaća od 364.098,00 eura (51,0%),**
- **Prosječna cijena pansiona na broj noćenja iznosi 31,50 eura,**
- **U 2022. godini ostvaren je gubitak koji je iznosio 103.916,00 eura, uz napomenu da u rashodima nije uračunat trošak amortizacije koji iznosi 458.632,00 eura,**

2.2. Poslovna 2023. godina

- **U funkciji su bili hotel ADRIATIC i depadansa Primorka,**
- **Ostvareno je 29.990 noćenja, ili 72,46% više noćenja u odnosu na 2022.g., od čega je u Adriaticu ostvareno 16162 noćenja (54,0%), a u Primorci 13.828 noćenja (46,0%),**
- **Ukupni prihodi iznosili su 1.139.905,00 eur od čega :**

1. **Prihodi pansiona i vanpansiona** - 1.058.141,00 eur,
2. **Prihodi od najma** 34.924,00 eur,
3. **Ostali prihodi** 46.840,00 eur,

- **Ukupni rashodi iznosili su 1.033.487,00 eura, pri čemu su najveći trošak u strukturi troškova činili troškovi plaća u iznosu od 540.347,00 eura (54,0%),**
- **Prosječna cijena pansiona na broj noćenja iznosi 35,28 eura,**
- **U 2023. godini ostvaren je dobitak koji je iznosio 106.417,00 eura, uz napomenu da u rashode nije uračunat trošak amortizacije koji iznosi 458.632,00 eura,**

Napominjemo da je sezona 2023. godine odrađena s cca 40 zaposlenih, od čega cca 20-tak stalno zaposlenih, dio stalnih sezonskih radnika cca 10. U toj godini **ostvaren je izrazito veliki broj sati rada, koji se u turističko – ugostiteljskom poslovanju,** zbog sezonskog rada smatraju preraspodjelom, pri čemu je dio radnika na određenim poslovima ostvario višak sati kako slijedi :

- **šef recepcije** 738 sati,
- **direktor prodaje** 742 sata,
- **šef servisa samostalnog objekta** 810 sati,
- **samostalni kuhar** 679,sati,
- **samostalni kuhar** 821 sat,
- **šef kuhinje samostalnog objekta** 1.218 sati,
- **Šef kuhinje samostalnog objekta** 1.252 sata,
- **Sobarica** 666 sati,
- **Sobarica** 857 sati,
- **Šef praone rublja** 799 sati,
- **Kućni majstor** 747 sati,

2.3. **Plan poslovanja za 2024. godina**

- **U funkciji samo hotel ADRIATIC,**
- **Planirani broj noćenja od 10.05. do 10.10.24. godine iznosi 14.545 noćenja,**
- **Prosječna cijena noćenja iznosi 42,00 eura, bez PDV-ea,**
- **Planirani ukupni prihod iznosi 669.890,00 eur od čega :**

1. **Prihodi pansiona i vanpansiona** - 610.890,00 eur,
2. **Prihodi od najma** 34.000,00 eur,
3. **Ostali prihodi** 25.000,00 eur,

- **Ukupni rashodi planirani su u iznosu od 716.650,00 eura, pri čemu su troškovi plaća planirani na bazi 28 zaposlenih u iznosu od 379.825,00 eura (53,0%),**

- **Planirani rezultat za 2024. godinu predstavlja gubitak u iznosu od 46.760,00 eura, uz napomenu da u rashodima nije uračunat trošak amortizacije koji je iznosio 458.632,00 eura,**
- **Napominjemo da poseban problem predstavlja kronični nedostatak radnika, pri čemu je za 2024. godinu planirano 28 radnika, uz napomenu da broj sati rada za preraspodjelu po radniku ne može biti veći od 250 sati, prema strukturi,**
 - **stalni radnici 7**
 - **stalni sezonski radnici 12**
 - **povremeni sezonski radnici .. 9**

III ZAKLJUČAK

Nastavak poslovanja je vrlo upitan iz dva razloga: planirani gubitak i nedostatak radnika za kvalitetno pružanje hotelijersko – ugostiteljskih usluga, su dva bitna faktora, zbog kojih stečajni upravitelj predlaže Skupštini vjerovnika donošenje odluke o ne nastavku poslovanja u sezoni 2024. godine.

Stoga u dijelu stečajnih aktivnosti stečajni upravitelj predlaže Skupštini vjerovnika donošenje slijedećih odluka:

1. **Stečajni dužnik, iz ranije navedenih razloga prestaje s pružanjem ugostiteljsko-turističkih usluga u 2024. godini, osim davanja dijela nekretnina u zakup do prodaje ili zaključenja stečajnog postupka,**
2. **Nastavljaju se aktivnosti na utvrđivanju stvarnog vlasništva stečajnog dužnika (procijenjene imovine), uz mogućnost zaključenja sporazuma / nagodbe s Republikom Hrvatskom i Općinom Omišalj u cilju prodaje stečajne mase, namirenja vjerovnika i završetka stečajnog postupka.**

U Rijeci, 22.04.2024. godine

Za HOTELI OMIŠALJ dd u stečaju :