

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 prosinac - travanj 2023.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 nisu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala 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.

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)

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, provedeni su daljnji postupci:

-Prema članku 7. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu izvješća iz geodetskog elaborata potpisana su od strane trgovačkog društva i jedinica lokalne samouprave.

-Nakon što je Geodetski zavod sa elaboratima upoznao (obavijestio) sve nositelje prava na predmetnim i susjednim katastarskim česticama **elaborati su predani u katastar**,

Međutim, katastar još uvijek nije ovjerio podnijete geodetske elaborate uz obrazloženje da će postupku njihove ovjere pristupiti nakon što Ured za graditeljstvo u Krku temeljem elaborata podnijetog od strane Geodetskog zavoda sukladno članku 6. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu donese Rješenje o formiranju građevinskih čestica nužnih za uporabu Hotela Omišalj.

Napominje se da su HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju 28. prosinca 2022. podnijeli PGŽ Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, ispostava Krk, zahtjev za izdavanje rješenja kojim će se k.č. br. 600/1 u naravi „sportski centar more“ na kojemu su izgrađeni tereni za mini golf, mini košarku, betonski stolovi za stolni tenis, igralište za djecu sa raznim spravama, te k.č.br. 581/1 u naravi parking sa nadstrešnicom na kojoj su instalirani solarni kolektori za potrebe hotela Adriatic utvrditi kao građevinske čestice sukladno članku 6. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (zemljište nužno za redovitu uporabu hotela). Zahtjev kojim se traži izdavanje uvodno označenog rješenja se još uvijek nalazi u obradi a kao početak rada na istom nadležno tijelo za njegovo izdavanje naznačilo je 25. siječanj 2023.g. U nekoliko navrata smo osobno, te putem odvjetnice kao i Geodetskog zavoda Rijeka urgirali za žurno postupanje u ovom predmetu međutim isti još nije riješen.

Napominje se da je prije nego je predan elaborat kojim se predlaže formiranje građevinskih čestica nužnih za uporabu Hotela Omišalj Uredu za graditeljstvo u Krku isti dat na uvid strankama u uvodno označenom parničnom postupku P-495/2019 : RH zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu i pravnom zastupniku Općine Omišalj.

Nakon što elaborat bude ovjeren od strane katastra, 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.

U privitku se dostavlja izvješće o zemljišnoknjižnom stanju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koje je po zahtjevu stečajnog upravitelja dostavila odvjetnica Kristine Mikulić iz Rijeke koja zastupa stečajnog dužnika u postupcima koji se vode u svezi sa navedenim nekretninama koje nisu procijenjene u postupku pretvorbe i privatizacije.

U navedenom izvješću odvjetnica navodi da iako je do sada obavljena glavina posla (izrada elaborata, i njihova potvrda od strane Centra za restrukturiranje i prodaju RH, predaja potpisanih elaborata u katastar, izrada elaborata radi formiranja građevinskih čestica nužnih za uporabu Hotela Omišalj), u ovom času nije moguće procijeniti u kojem će vremenskom razdoblju HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju ishodovati Rješenje Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine **zajedno sa nalogom za njegovu provedbu u zemljišnim knjigama** čime bi se u punom smislu stvorile pravne pretpostavke za prodaju dužnikovih nekretnina u stečajnom postupku.

Međutim, istodobno odvjetnica obzirom na navedene okolnosti te činjenicu da stečajni dužnik osim slanja požurnica nije u mogućnosti ubrzati donošenje konačnog rješenja Ministarstva prostornog uređenja, uzimajući pri tome u obzir činjenicu da su i Općina Omišalj i Republika Hrvatska suglasne sa uvodno označenim elaboratima i da su isti potvrđeni od strane Centra za restrukturiranje i prodaju, predlaže da se ispita mogućnost pokretanje postupka prodaje nekretnina obuhvaćenim geodetskim elaboratima (k.č. 599/4, 600/2, 603/1, 574, 576, 581/1, 577, 581/8, 581/6 i 581/7 sve k.o. Omišalj-Njivice) budući su iste nekretnine nesporno u vlasništvu HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju.

Nastavak poslovanja

1.Poslovanje stečajnog dužnika tijekom turističke sezone 2022.g.

Skupština vjerovnika održana 15.03. 2022. g. donijela je odluku o nastavku poslovanja stečajnog dužnika tijekom turističke sezone 2022.g.

Poslovanje stečajnog dužnika tijekom 2022.g. u cijelosti je kao i kod svih gospodarskih subjekata iz područja hotelsko – ugostiteljske djelatnosti u Republici Hrvatskoj bilo limitirano pandemijom uzrokovanom COVID – 19.Poseban problem predstavljala je nestašica sezonske radne snage (kuhinjsko osoblje, konobari, sobarice). U tim uvjetima prošlu turističku sezonu stečajni dužnik odradio je korištenjem samo kapaciteta hotela Adriatic te je tijekom sezone 2022.g. angažirano 30 sezonskih radnika i jedan student u odnosu na sezonu 2021. kada je bilo angažirano 46 sezonskih radnika i jedan student.

Tijekom 2022. godine ukupan broj ostvarenih noćenja iznosio je 17.390.

Podatci o ostvarenim poslovnim rezultatima u 2022. biti će podnijeti u narednom izvješću nakon što stečajni dužnik u zakonom propisanim rokovima izradi završna financijska izvješća.

Međutim, za naglasiti je da je stečajni dužnik **tijekom 2022.g. iz ostvarenih prihoda pokrивao sve operativne troškove poslovanja** (troškove osoblja, energije, vode, hrane – pića i usluga) koji su nastali

kao izravna posljedica nastavka poslovanja stečajnog dužnika, te da na dan podnošenja ovog izvješća **stečajni dužnik nema dospjelih nepodmirenih obveza stečajne mase.**

2.Prijedlog za nastavak obavljanja djelatnosti tijekom nastupajuće turističke sezone

Kao što je u prethodnom izvješću za razdoblje siječanj – travanj 2022.g. naznačeno troškovi „suhog pogona“ (troškovi premije osiguranja, troškovi tekućeg održavanja objekata, trošak komunalne i vodne naknade, trošak spomeničke rente, trošak deratizacije i dezinsekcije objekata) za slučaj da stečajni dužnik do prodaje imovine stečajnog dužnika obustavi obavljanje poslovne djelatnosti procijenjeni su temeljem dosadašnjih ostvarenja na ukupan godišnji iznos od 946.031.- kn.

Osim navedenih takozvanih „troškova suhog pogona“ za slučaj da stečajni dužnik obustavi djelatnost svakako bi trebalo osigurati sredstva za dodatne troškove fizičke zaštite objekata koju danas pružaju zaposlenici koju obavljaju redovnu djelatnost a posredno i gosti svojom nazočnošću u hotelskim objektima.

Kao što je u prethodnom izvješću naznačeno, 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 iznijetoga procijenjeno je da bi troškovi „suhog pogona“ za slučaj obustave djelatnosti u nastupajućoj sezoni iznosili bi cca 1.400.000.- do 1.560.000 kn.

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 2023).

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, uskladiti će se sa aspekta ekonomičnosti korištenja svakog objekta ponaosob kao i mogućnosti angažiranja sezone radne snage, te se za sada planira korištenje smještajnih kapaciteta Hotela Adriatic kao i depandanse Primorka.

Stečajni upravitelj

