

7st-32/2008

HOTELI OMIŠALJ d.o.o. u stečaju

Omišalj

Stečajni upravitelj

Rijeka, 05.06. 2018.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

11-06-2018

Neposredno - predano pošti: _____
Obično-preporučeno: _____ 20 _____
Pošta _____ R _____
Primjeraka _____ priloga _____
Pristojbe: _____ kn, državnim bilježima
Primio: _____

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU PROVEDBE STEČAJNOG POSTUPKA

ZA SKUPŠTINU VJEROVNICA 28.06. 2018.G.,

STANJU STEČAJNE MASE, PARNIČNIM POSTUPCIMA U TIJEKU I PRIJEDLOZIMA MOGUĆEG

OKONČANJA STEČAJNOG POSTUPKA

Uvod:

I. IMOVINA

Na dan otvaranja stečajnog postupka sve dužnikove nekretnine opterećene su razlučnim pravima (hipotekama i zabilježbama ovrhe) osim neznatnog dijela nekretnina čija je procijenjena vrijednost 1.506.449.- kn. što čini tek 1,3% od njihove ukupno procijenjene vrijednosti u iznosu od 112.663.214.- kn.

Nadalje, stanje tada (na dan otvaranja stečajnog postupka) upisanih razlučnih prava (hipoteka) upisanih u korist kreditora Privredne banke d.d. i HBOR-a ne odražava stvarno činjenično stanje. Naime, Republika Hrvatska kao jamac – platac je prije otvaranja stečajnog postupka u cijelosti isplatila kreditne obveze dužnika prema Privrednoj banci d.d. i HBOR-u u ukupnom iznosu od 31.208.478.- kn te je slijedom toga i dobivenih tabularnih izjava subrogacijom stekla pravo na sebe prenijeti hipoteke – razlučna prava, što nije bilo provedeno u zemljišnim knjigama te su ista i dalje ostala upisana u korist HBOR-a i Privredne banke d.d. Zagreb.

Nadalje, dio upisanih razlučnih prava zasnovan prisilnim sudskim putem zabilježbom ovrhe na nekretninama stečen je unutar 60 dana prije podnošenja prijedloga za pokretanje stečajnog postupka te nema pravnog učinka.

Dio nekretnina koje u zemljišnim knjigama i dalje dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika, a u naravi predstavljaju stanove, koji su prije provedene pretvorbe temeljem ugovora s prodavateljem - Općinom Omišalj, prodane tadašnjim nositeljima stanarskih prava.

Posebno se napominje da su na dijelu tih istih nekretnina ukupne površine 49.619 m², procijenjene vrijednosti 36.035.933 kn, ujedno upisane i zabilježbe sporova radi utvrđivanja vlasništva i naknade za oduzetu imovinu.

Od navedenih pokrenutih sudskih postupaka radi utvrđivanja vlasništva, od najvećeg utjecaja na daljnji tijek stečajnog postupka i njegovo okončanje su sudski postupci kojima RH zastupana po ODO-u, traži donošenje rješenja kojim se utvrđuje da je RH stekla pravo vlasništva na nekretninama koje nisu procijenjene u postupku pretvorbe i privatizacije a koje su na dan otvaranja stečajnog postupka upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika. Međutim, Općina Omišalj u svojoj tužbi koju je dana 27.02.2018. pokrenula protiv stečajnog dužnika, tvrdi da je najveći broj upravo tih nekretnina koje nisu procijenjene u postupku pretvorbe i privatizacije vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi to zemljište, odnosno vlasništvo Općine Omišalj.

O stanju navedenih sporova i mogućnostima njihova nagodbenog rješenja kojima bi se izbjeglo dugotrajno i skupo sudovanje, biti će riječi u nastavku ovog izvješća.

Na području Općine Omišalj u tijeku je postupak preoblikovanja zemljišnih knjiga koji potencijalno može otvoriti dodatna pitanja u svezi sa utvrđivanjem vlasništva te neusklađenosti između gruntovnice i katastra.

Tako je na primjer za katastarsku česticu broj 1228/1 upisana u z.k.ul. 4555 k.o. Omišalj utvrđeno da je u gruntovnici iskazana površina od 7.536 m² (prema iskazanoj površini stalni sudski vještak je njenu vrijednost procijenio na iznos 5.556.298.- kn) dok je u katastru iskazana površina od 1.098 m² (te bi analogno tome njena procijenjena vrijednost bila znatno manja).

Po zahtjevu stečajnog dužnika Geodetski zavod, Rijeka izradio je 27. travnja 2017. Geodetski nalaz za k.č. 1228/1 kojim je utvrdio da je prilikom prijenosa podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u EOP-u, u zemljišnu knjigu krivo upisana površina od 7.536m².

U prilogu se prilaže tabelarni iskaz svih nekretnina koje danas dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika, a čini ih 77 katastarskih čestica, sve upisane u k.o. Omišalj.

U navedenom tabelarnom prikazu **narančastom bojom označene su čestice** koje su predmet pokrenutih sudskih sporova radi utvrđenja vlasništva ili naknade za oduzetu imovinu, i to:

-posebno označene sa jednom * su čestice čije vlasništvo osporava RH-a,

-posebno označene sa dvije ** su čestice čije vlasništvo osporava Općina Omišalj,

-posebno označene sa tri *** su čestice na kojima je upisana zabilježba spora radi utvrđenja naknade za oduzetu imovinu,

Nadalje, **zelenom bojom su označene nekretnine**, danas upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika, a u naravi predstavljaju stanove koji su prije pretvorbe prodani nositeljima stanarskih prava, te njihova vrijednost nije bila predmet procijene vrijednosti po stalnom sudskom vještaku.

Plavom bojom sa četiri ** zvezdice** su označene nekretnine koje su definirane kao pomorsko dobro.

Na kraju, žutom bojom sa pet *** zvezdica** su označene nekretnine na kojima je RH stekla založno pravo unutar 60 dana prije podnošenja prijedloga za pokretanje stečajnog postupka. U pravomoćno okončanom sudskom postupku usvojen je zahtjev stečajnog dužnika za njihovim brisanjem koje u zemljišnim knjigama još nije provedeno.

Kao što je iz tabelarnog pregleda razvidno kod većeg broje katastarskih čestica imamo situaciju da na istoj čestici više pravnih subjekata pretendira ostvariti bilo vlasničko pravo, bilo založno pravo ili pak istodobno jedno i drugo pravo pa tako imamo situaciju da, na primjer, na čestici 1227/9 upisanoj u z.k.ul. 5364, na pravo vlasništva pretendira Republika Hrvatska i Općina Omišalj, a istodobno na pravo zaloge koje je još uvijek upisano polaže pravo opet RH kao drugo upisana te Baljak Nenad kao prvo upisani založni vjerovnik.

Međutim, ovu na prvi pogled složenu situaciju moguće je u cijelosti brzo riješiti nagodbom sa Republikom Hrvatskom i Općinom Omišalj, što će biti objašnjeno u poglavlju u kojemu se elaboriraju poduzete aktivnosti na uređenju zemljišnih knjiga u odnosu na stanje upisanih razlučnih prava (hipoteka i zabilježbi ovrha) te zabilježbi sporova radi utvrđenja vlasništva i utvrđenja naknade za oduzetu imovinu.

Naime, rješavanje ove problematike preduvjet je za okončanje stečajnog postupka bilo kroz izradu stečajnog plana po modelu pretvaranja tražbina u vlasničke udjele na način da se razlučni vjerovnici prethodno odreknu razlučnih prava (što prethodno pretpostavlja da razlučna prava u zemljišnim knjigama budu upisana u korist stvarnih nositelja istih) ili klasičnu prodaju dužnikove imovine elektroničkom javnom dražbom putem FINE pri čemu se zasigurno sa ovakvim stanjem upisanih tereta ne bi mogla postići realno unovčiva tržišna vrijednost dužnikove imovine. Uostalom, na to ukazuje i pismo namjere potencijalnog kupca koji je za kupnju cjelokupne dužnikove imovine nudio cijenu koja je ispod ¼ procijenjene vrijednosti.

Napominje se da je imovina stečajnog dužnika koju čine nekretnine i pokretnine procijenjena po stalnim sudskim vještacima građevinske i strojarске struke na ukupan iznos od 113.516.914.- kn od kojeg iznosa se na

NEKRETNINE odnosi iznos od	112.663.214.- kn, a
POKRETNINE odnosi iznos od	853.700.- kn,
UKUPNO	113.516.914.- KN.

Iako je ova procjena izrađena 2011.g. može se reći da obzirom na okolnost da je dužnik nastavio sa obavljanjem svoje djelatnosti tijekom kojeg razdoblja su vršena neophodna ulaganja u održavanje cjelokupnog hotelskog kompleksa kako u nekretnine (obnova fasada, obnova krovišta, podova i tepisona, prelazak sa kanalizacijskog sustava baziranog na septičkim jamama na sustav koji je sada priključen na općinsku kanalizacijsku mrežu itd.), tako i pokretnu imovinu (redovno znavavljanje potrošene ugostiteljske opreme i sl.) izrađena procjena predstavlja i danas realnu vrijednost dužnikove imovine.

II.OBVEZE

Na redovnom i naknadnom ispitnom ročištu ukupno su utvrđene tražbine stečajnih vjerovnika u iznosu od 134.157.293.- kn.

Od navedenog iznosa na tražbine prvog višeg isplatnog reda odnosi se iznos od 36.847.166.- kn , a na tražbine drugog višeg isplatnog reda 97.310.127.- kn.

Iznos navedenih tražbina od ukupno 134.157.293.- kn ima se smatrati konačno pravomoćno utvrđenim iznosom tražbina dužnikovih stečajnih vjerovnika ,obzirom na okolnost da se u odnosu na osporene tražbine ne vode parnični postupci radi utvrđivanja istih.

Obveze stečajne mase nastale iz nastavka redovnog poslovanja koje je dužnik nastavio temeljem odluke skupštine vjerovnika, u cijelosti se redovno namiruje te dužnik na današnji dan nema nepodmirenih tražbina po osnovu ostalih obveza stečajne mase.

III.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 poslovanja, nastali nastavkom poslovanja, takozvani operativni troškovi, a iz ostvarenog prihoda su djelimično 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 da su vršena ulaganja u tekuće održavanje objekata i opreme s ciljem održanja postojeće razine kvalitete usluga i zadržavanja položaja na tržištu.

Međutim, koliko god do sada ostvareni rezultati zadovoljavali postavljeni cilj jer su, ne samo pokriveni operativni troškovi nastavka poslovanja, već je iz operativne dobiti bilo moguće i djelimično 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 (barem tri zvjezdice) te stvaranje znatno većih prihoda i smanjenje troškova poslovanja po osnovi troškova tekućeg održavanja.

Prethodna turistička sezona odrađena je angažmanom 23 stalna zaposlenika stečajnog dužnika s kojima su ugovori obnavljani svaki mjesec te im je kroz preraspodjelu prekovremenih sati praktički osigurano zaposlenje tijekom cijele godine. Tijekom turističke sezone angažirano je 50-tak sezonskih radnika, 6 učenika putem učeničkih ugovora i 4 studenta putem student servisa.

Danas evidentan problem nedostatka radne snage u hotelijerstvu (osobito radnici u kuhinji i sobarice) ublažen je činjenicom da je sva do sada angažirana radna snaga dugo godina (i prije stečaja) vezana za Hotele Omišalj te visina plaće nije bila od presudnog utjecaja za njeno moguće fluktuiranje.

U nastavku ovog izvješća posebno se elaboriraju:

1.Aktivnosti na rješavanju sudskih sporova

2.Prijedlozi za mirno rješenje sporova sa Republikom Hrvatskom i Općinom Omišalj

3. Mogući modeli za okončanje stečajnog postupka

- a. izradom stečajnog plana
- b. prodajom dužnikove imovine

Radi lakšeg sagledavanja problematike u privitku ovog izvješća, osim već uvodno navedenog tabelarnog iskazu nekretnina koje su danas upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika, prilaže se:

-Svi vlasnički listovi sa stanjem na dan 27.05 2018. godine,

-Nacrt prijedloga nagodbenog rješenja sa RH, iako, isto obzirom na tužbu Općine Omišalj više nije aktualno, ali može poslužiti kao okvir za nagodbu s oba tužitelja,

-Tužba Općine Omišalj i prijedlog nagodbenog rješenja dostavljenog po tužitelju, Općini Omišalj,

-Geodetski nalaz za katastarske čestice iz elaborata pretvorbe, za koje je RH dostavila prijedlog za uknjižbu vlasništva s imena Hotela Omišalj d.d. na ime i u korist Republike Hrvatske.

1. Aktivnosti na rješenju sudskih sporova

1.1. Riješenjem Općinskog suda u Rijeci Stalna služba Krk, zemljišno knjižni odjel Krk, od 09.02.2017.g. na nekretnini upisanoj u z.k.ul. 4555, označen kao 1228/1 k.o. Omišalj, u naravi neplodno zemljište – kraj depandanse Primorka, površine 7.563m² gruntno (katastar 1.098 m².) ,procijenjene vrijednosti 5.556.298.- kn određeno je **brisanje zabilježbe spora P-947/06 po tužbi Paulin Dorijan i drugi jer je ista odbačena.**

Brisanje provedeno u zemljišnim knjigama.

1.2. Na nekretnini upisanoj u z.k.ul. 4544 označena kao 25/126 dijela k.č.br. 405 k.o. Omišalj, u naravi suvlasnički dio u objektu Riva, površine 95m², procijenjene vrijednosti 272.801.- kn, upisana je zabilježba upravnog spora radi utvrđivanja naknade za oduzetu imovinu, te zahtijeva za reviziju pretvorbe po prijedlozima Pindulić Zorana i Turčić Dubravke i dr.

Podneskom od 05.05. 2016.g. stečajni dužnik je podnio OS Rijeka, Stalna služba Krk, zemljišno knjižni odjel Krk, prijedlog za brisanje zabilježbe u smislu članka 84. St. 1. Zakona o zemljišnim knjigama obzirom na okolnost da je od predmetnih zabilježbi prošlo preko 10 godina.

Do dana podnošenja ovog izvješća **upravni spor nije okončan, a zabilježba spora nije brisana.**

1.3. Na nekretnini upisanoj u z.k.ul. 4552, označena kao k.č.br. 1239 k.o. Omišalj, u naravi pašnjak – tenis igrališta, površine 4006m², procijenjene vrijednosti 2.953.623.- kn, upisana je zabilježba upravnog spora radi utvrđenja naknade za oduzetu imovinu, te zahtjev za reviziju pretvorbe po prijedlogu Turčić Dubravke i dr.

Podneskom od 05.05.2016. stečajni dužnik OS Rijeka, Stalna služba u Krku, zemljišno knjižni odjel Krk podnio je prijedlog za brisanje zabilježbe u smislu članka 84.st.1. Zakona o zemljišnim knjigama.

Do dana podnošenja ovog izvješća **upravni spor nije okončan, a zabilježba spora nije brisana.**

1.4. Na nekretnini upisanoj u z.k.ul. 5246, označena kao k.č.br. 558 k.o. Omišalj, u naravi pašnjak – Pesja, površine 971m², procijenjene vrijednosti 85.910.- kn, upisana je zabilježba upravnog spora radi utvrđenja naknade za oduzetu imovinu, te zahtjev za reviziju pretvorbe po prijedlogu Turčić Dubravke i dr.

Podneskom od 05.05. 2016.g. stečajni dužnik je OS Rijeka stalna služba u Krku, zemljišno knjižni odjel Krk podnio prijedlog za brisanje zabilježbe u smislu članka 84. St. 1. Zakona o zemljišnim knjigama.

Do podnošenja ovog izvješća **upravni spor nije okončan, a zabilježba spora nije brisana.**

1.5. Na dan otvaranja stečajnog postupka na dijelu nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisane u z.k.ul. 4543, 4552, 4553, 5264, 4539 i 4540, sve k.o. Omišalj, bile su upisane hipoteke u korist kreditora HBOR-a i RI-Adria banke d.d. (pravni slijednik PBZ d.d. Zagreb).

Po izdanim jamstvima Republika Hrvatska je svoju obvezu kao jamac – platac prema navedenim kreditorima u cijelosti podmirila u travnju 2011.g. koji su pak Republici Hrvatskoj, Ministarstvu financija izdali tabularne izjave kojim hipotekarna prava prenose na Republiku Hrvatsku, Ministarstvo financija.

Slijedom toga je RH tijekom 2012.g. podnijela Općinskom sudu u Rijeci, zemljišno knjižni odjel u Krku prijedloge **za prijenos predmetnih hipotekarnih prava, što međutim do dana podnošenja ovog izvješća nije u cijelosti provedeno.**

Naime, pravomoćnim rješenjima Općinskog suda u Rijeci, zemljišno knjižni odjel u Krku, donešenim tijekom 2017.g. dopuštena su brisanja hipoteka radi osiguranja :

- novčane tražbine u iznosu od 14.800.000,00 kn sa kreditora HBOR-a u korist jamca – platca RH i to na nekretninama označenim kao k.č. 1251/1G, upisana u z.k.ul. 4543, k.o. Omišalj, k.č. 882/2G, k.č. 882/3G, upisane u z.k.ul. 4552, k.o. Omišalj, k.č. 557/1 upisana u z.k.ul. 5264.

- novčane tražbine u iznosu od 7.108.000,00 kn sa kreditora PBZ u korist jamca - platca RH na nekretninama označenim kao k.č. 1253/G (depandansa Primorka) upisana u z.k.ul. 4539 i k.č. 1250/G (depandansa Marina), upisana u z.k.ul. 4540 sve k.o. Omišalj.

Međutim, Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, zemljišno knjižni odjel Krk, od 16.05.2013. zabilježeno je da je odbijen prijedlog RH radi prijenosa hipoteke radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.267.870,84 EUR-a (9.300.428,00 kn) sa PBZ d.d. Zagreb (pravni slijednik RI Adriabank d.d.) u korist RH Ministarstvo financija, uspostavljeno na nekretninama označenim kao k.č. 1253/G upisana u z.k.ul. 4539 (depandansa Primorka) i k.č. 1250/G (depandansa Marina) upisana u z.k.ul. 4540, sve k.o. Omišalj.

Na navedeno rješenje predlagatelj **Republika Hrvatska izjavila je žalbu o kojoj do danas nije odlučeno.**

1.6. Založno pravo upisano na nekretninama stečajnog dužnika u korist RH u iznosu od 8.405.718,00 kn koje do dana otvaranja stečajnog postupka s kamatom iznosi 10.654.447,00 kn, u tabelarnom iskazu označeno žutom bojom sa pet ***** zvjezdica.

Obzirom na okolnost da je predmetna hipoteka upisana /stečena sudskim putem/ 07.04. 2009.g. odnosno nakon što je podniet prijedlog za pokretanje stečajnog postupka /13.05. 2008./ stečajni dužnik je sukladno članku 97. SZ pokrenuo sudski postupak radi brisanja istoga. Pravomoćnom presudom drugostupanjskog Županijskog suda u Rijeci, od 12.10. 2017.g. nalaže se Općinskom sudu u Rijeci, zemljišno knjižnom odjelu, brisanje upisanog založnog prava na nekretninama stečajnog dužnika u korist RH.

Do dana podnošenja ovog izvješća zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Rijeci, **zemljišno knjižni odjel u Krku nije proveo brisanje uknjižbe založnog prava** u korist RH Ministarstvo financija u iznosu od 8.405.718,00 kn.

Poslana je Općinskom sudu u Rijeci, Stalna služba u Krku požurnica kojom se traži brisanje predmetne uknjižbe založnog prava.

2.Prijedlozi za mirno rješenje sporova sa RH Ministarstvo financija i Općinom Omišalj

2.1.Dana 13. siječnja 2012.g. Republika Hrvatska zastupana po ODO-u Rijeka podnijela je Uredu državne uprave, Služba za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Krk prijedlog za donošenje rješenja kojim se utvrđuje da je RH stekla pravo vlasništva na nekretninama koje nisu procijenjene u postupku pretvorbe, a koje su sada upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika.

Temeljem rješenja Općinskog suda u Krku od 13. Siječnja 2012.g. upisana je na uvodno označenim nekretninama (u tabelarnom iskazu obojane narančastom bojom sa 1 *) zabilježba pokrenutog upravnog spora.

U svom odgovoru stečajni dužnik protiveći se podnietom zahtjevu RH za stjecanje prava vlasništva na predmetnim nekretninama, navodi da su iste u postupku pretvorbe procijenjene u vrijednost društvenog kapitala stečajnog dužnika, u elaboratu označene pod točkom E kao „Građevinsko zemljište koje nije obuhvaćeno u izračunu prethodnih lokacija pa je posebno procijenjeno i uključeno u ukupnu vrijednost nekretnina, površine 21.375 m²., bez navođenja brojeva katastarskih čestica te kao zemljišta na lokaciji „bungalovi“ i „Hotel Adriatic“ površine 7.563m² za koje su u elaboratu o pretvorbi i navedeni identifikacijski brojevi.

Ured državne uprave u Primorsko goranskoj županiji, Služba za imovinsko pravne poslove u ispostavi Krk svojim rješenjem od 08.03. 2012. odbacio je zahtjev RH Zastupane po ODO-u Rijeka, oglasivši se nenadležnim za rješavanje u ovoj pravnoj stvari.

Na navedeno rješenje državne uprave, RH zastupana po ODO-u ,izjavila je žalbu, pri čemu navodi da se žalba podnosi samo u odnosu na taksativno navedene katastarske čestice u koje u odnosu na prvi zahtjev sada više NISU UKLJUČENE katastarske čestice ukupne površine 7.563m² procijenjene vrijednosti 6.553.702.-kn, što znači da u odnosu na prvotno podnijeti i odbačeni zahtjev ,RH zastupana po ODO-u više ne pretendira da su iste ex-lege njeno vlasništvo.

Rješenjem od 20.11. 2014. Ministarstvo pravosuđa, Uprava za građansko, trgovačko i upravno pravo, postupajući po izjavljenoj žalbi poništava rješenje Ureda državne uprave u Primorsko- goranskoj županiji navodeći da se prvostupanjsko tijelo nije moglo oglasiti nenadležnim u postupanju u ovoj pravnoj stvari.

Ured državne uprave, Služba za imovinsko pravne poslove, ispostava Krk još nije okončala ovaj postupak iz razloga što su stranke suglasno odgodile zakazana ročišta navodeći da će spor pokušati riješiti nagodbom.

Napominje se da je stečajni upravitelj sukladno odredbama članka 83.st.1 Zakona o zemljišnim knjigama, podnio u odnosu na nekretnine na koje ODO nije izjavio žalbu, ukupne površine 7.563m², procijenjene vrijednosti 6.553.702.- kn, podnio prijedlog za brisanje zabilježbe.

Zaključkom Ureda državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za imovinsko pravne poslove, Ispostava Krk, od 12. veljače 2018.g. koje je postalo pravomoćno 30. ožujka 2018.g., utvrđeno je da se u odnosu na nekretnine koje nisu obuhvaćene žalbom ne vodi zabilježeni upravni postupak čime su stečeni uvjeti da se u odnosu na predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama provede brisanje zabilježbe.

Do dana podnošenja ovog izvješća u zemljišnim knjigama OS Rijeka, Stalna služba u Krku **još nije provedeno brisanje zabilježbe upravnog postupka u odnosu na predmetne nekretnine.**

Stečajni upravitelj je u svom prethodnom izvješću kao i na skupštini vjerovnika, održanoj u siječnju 2018.g., predložio sklapanje nagodbenog rješenja na način da se Republici Hrvatskoj priznaju vlasnička prava na spornim zemljišno- knjižnim česticama (ukupno 31 čestica), ukupne površine 29.418m², procijenjene vrijednosti 20.613.599.-kn, te da RH u sklopu provedbene osnove stečajnog plana dokapitalizira Hotele Omišalj d.d. u stečaju unošenjem u temeljni kapital društva tih čestic, a prema njihovoj procijenjenoj vrijednosti.

Na skupštini vjerovnika naloženo je stečajnom upravitelju da izradi nacrt nagodbe dužnika i Republike Hrvatske u roku od 15 dana te da nacrt nagodbe dostavi svim članovima Odbora vjerovnika i razlučnim vjerovnicima.

Nacrt nagodbe sa RH je izrađen i dostavlja se u privitku ovog izvješća, međutim prije toga nije dostavljen navedenim osobama u određenim rokovima iz razloga što je Općina Omišalj već na samoj Skupštini vjerovnika istakla da neke od zemljišno knjižnih čestica na čije vlasništvo pretendira RH(i bile bi predmet nagodbe), čine preostalo turističko zemljište koje bi u tom slučaju Općina Omišalj potraživala sukladno članku 20. Zakona o turističkom zemljištu, o čemu će se očitovati za 30 do 60 dana.

Nekoliko dana nakon održavanja Skupštine vjerovnika, zastupnik Općine Omišalj obavještuje stečajnog dužnika da su podnijeli tužbu radi utvrđenja vlasništva te da na nekretninama koje su predmet spora nisu ispunjeni uvjeti za sklapanje nagodbe s Republikom Hrvatskom budući da se radi o nekretninama čiji je stvarni vlasnik Općina Omišalj.

2.2.Općina Omišalj podnijela je 27. veljače 2018.g.protiv tuženika Hoteli Omišalj d.d. u stečaju tužbu radi utvrđenja vlasništva i trpljenja čija preslika se prilaže u privitku, kao i odgovor tuženika na tužbeni zahtjev.

Predmetnim tužbenim zahtjevom Općina Omišalj pretendira na vlasništvo slijedećih nekretnina koje danas dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika:

z.č.1166/1, maslinik, z.č. 116/14, maslinik, z.č. 1175/4, oranica, z.č. 1175/11, pašnjak, z.č. 1176/3 maslinik, z.č. 1188, pašnjak, z.č. 1189/4, pašnjak, z.č. 1190/2 vrt, z.č. 1198/3, oranica, z.č. 12306/3, oranica, z.č. 1213/1 pašnjak, z.č. 1221/, pašnjak, z.č. 1227/9 neplodno, z.č. 1229/2 neplodno, z.č. 1229/4, neplodno, z.č. 1230/8, neplodno, sve upisane u z.k.ul. 5364 k.o. Omišalj, za cijelo, i

z.č. 1221/2, pašnjak, upisana u z.k.ul. 2930 k.o. Omišalj, u 173/187 dijela,

z.č. 1216/1, pašnjak, upisana u z.k.ul. 2932 k.o. Omišalj, u 319/467 dijela,

z.č. 1230/7, put, upisana u z.k.ul. 4549 k.o. Omišalj, za cijelo

z.č. 1228/1, neplodno, upisana u z.k.ul. 4555 k.o. Omišalj, za cijelo

z.č. 1216/7, put, z.č. 1222, cesta, z.č. 1226/2, parkiralište, i z.č. 1232, staza, sve upisane u z.k.ul. 5363 k.o. Omišalj, za cijelo,

tvrdi da predmetne nekretnine nisu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala u postupku privatizacije društvenog poduzeća Hoteli Omišalj, pa je samim time, budući da se u naravi radi o preostalom turističkom zemljištu, pravo vlasništva na tim nekretninama temeljem, čl. 20. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/2010), koji je stupio na snagu 01. kolovoza 2010., stekla Općina Omišalj.

Kao što se vidi, radi se o zemljišno knjižnim česticama na čije vlasništvo pretendira i Republika Hrvatska u prethodno opisanom upravnom postupku, pokrenutom protiv sada upisanog vlasnika stečajnog dužnika Hotela Omišalj. Osim navedenog zemljišta čija procijenjena vrijednost iznosi 19.788.086,00 kn, Republika Hrvatska u pokrenutom upravnom postupku pretendira dodatno i na vlasništvo slijedećih nekretnina:

z.č. 1166/1, z.č. 1166/2, z.č. 1165/5, z.č. 1238/1, z.č. 1238/2, sve upisane u z.k.ul. 5364 k.o. Omišalj, z.č. 1221/3 upisana u z.k.ul. 2931 k.o. Omišalj, i k.č.557/2 upisana u z.k.ul. 5053 k.o. Omišalj.

Slijedom iznijetog, Republika Hrvatska u pokrenutom upravnom postupku potražuje ukupno 31 zemljišnu česticu, procijenjene vrijednosti 20.613.599.- kn, od čega su 24 zemljišne čestice procijenjene u vrijednosti od 19.788.086,00 kn, sada obuhvaćene pokrenutim parničnim postupkom radi utvrđenja vlasništva u korist Općine Omišalj.

U privitku se dostavlja Geodetski nalaz za katastarske čestice iz Elaborata pretvorbe, koji uključuje digitalni ortofoto s preklapljenim gruntovnim planom sa posebnom oznakom (crvenom bojom) čestica na čije vlasništvo pretendira Republika Hrvatska (31 čestica), odnosno Općina Omišalj (24 identičnih čestica), kojega je izradio Geodetski zavod Rijeka.

Iz priloženog ortofota lako se može zaključiti da Hoteli Omišalj svoju djelatnost bez posjeda određenih čestica koje sada potražuju Republika Hrvatska, odnosno Općina Omišalj, jednostavno ne može obavljati djelatnost (npr. čestice koje omogućuju pristup objektima i sl.), dok posjed određenih čestica nije od značajnijeg utjecaja za obavljanje djelatnosti.

Naime, smatramo da posjed slijedećih nekretnina označene kao z.č. 1166/1, z.č. 1166/2, z.č.1166/5, z.č. 1238/1, z.č. 1238/2, z.č. 1166/11, z.č. 1166/14, z.č. 1175/4, z.č. 1175/11, z.č. 1188, z.č. 1190/2, z.č. 1221/1, sve upisane u k.o. 5364 k.o. Omišalj, z.č. 1221/2 upisana u z.k.ul. 2930 k.o. Omišalj, i 1221/3

upisana u z.k.ul. 2931 k.o. Omišalj, i z.č. 557/2 upisana u k.o. 5053 k.o. Omišalj NIJE OD ZNAČAJNIJEG UTJECAJA NA POSLOVANJE HOTELA OMIŠALJ. Njihova procijenjena vrijednost iznosi 3.617.627,00 kn.

Pripremno ročište, zakazano za 16. svibnja 2018.g., sporazumno je na prijedlog tužitelja Općine Omišalj odgođeno radi iznalaženja mogućeg nagodbenog rješenja.

U privitku ovog izvješće prilaže se prijedlog nagodbenog rješenja koje je, u međuvremenu dostavio tužitelj Općina Omišalj i koje uključuje sve stranke, tuženika stečajnog dužnika Hoteli Omišalj te tužitelje Općinu Omišalj i Republiku Hrvatsku.

Prema predloženom nagodbenom rješenju Općina Omišalj predlaže mirno rješenje spora na način da nagodbeno rješenje uključuje RH, Općinu Omišalj i Primorsko goransku županiju, pri čemu

-stranke nagodbe priznaju pravo vlasništva Općini Omišalj na utuženim nekretninama,

-Općina Omišalj se obvezuje dokapitalizirati Hotele Omišalj d.d. u stečaju unošenjem predmetne imovine, čime RH stječe 60%, Primorsko goranska županija 20% i Općina Omišalj 20% dionica po osnovu učešća te imovine.

3.Mogući modeli za okončanje stečajnog postupka

Stečajni postupak do sada nije okončan prodajom dužnikove imovine na način kako to određuje SZ iz razloga što je sporan pravni status znatnog dijela dužnikovih nekretnina, što je prethodno detaljno elaborirano i upućuje da istu neće biti moguće izložiti prodaji sve dok se mogućim nagodbama ili okončanjem pokrenutih sudskih sporova ta pitanja ne riješe.

Stoga je Skupština vjerovnika uvažavajući navedene okolnosti, a sa ciljem da se izbjegne daljnje odugovlačenje s imovinom stečajnog dužnika i okončanjem stečajnog postupka, donijela odluku kojom se stečajnom upravitelju nalaže izrada stečajnog plana, kojim bi se izradio alternativni model kojim se može odstupiti od zakonskih odredbi o unovčenju i raspodjeli stečajne mase.

a.Okončanje stečajnog postupka izradom stečajnog plana

Nacrt stečajnog plana (samo tekstualni dio) dostavljen je naslovnom sudu.

Stečajnim planom predviđa se model namirenja vjerovnika kombinacijom isplata (dio radničkih potraživanja) i pretvaranja svih ostalih potraživanja u udjele u temeljnom kapitalu. Predloženi način namirenja vjerovnika polazi od bitne pretpostavke da će vjerovnici sa pravom odvojenog namirenja RH, Ministarstvo financija, Hrvatska banka za obnovu i razvoj, i zakonski zastupnici jednog bivšeg zaposlenika dati izjave o odricanju od razlučnih prava. Međutim, kao što je prethodno opisano u točki 1.5. ovog izvješća do dana podnošenja istoga još uvijek u zemljišnim knjigama nije proveden prijenos upisane hipoteke sa PBZ d.d. Zagreb na jamca – platca Republiku Hrvatsku, Ministarstvo financija, kao bitnog preduvjeta moguće realizacije stečajnog plana.

Predviđenim modelom stečajnog plana zamišljeno je da se utvrđene tražbine stečajnih vjerovnika, a nakon što se razlučni vjerovnici odreknu svojih razlučnih prava, pretvore u dionice odnosno temeljne udjele novog društva, izuzev tražbina zaposlenika po osnovi neto plaća u ukupnom iznosu od

2.937.432.- kn (neto zaposlenici po prijavama tražbina 1.309.920.- kn i neto Baljak po prijavi tražbine temeljem sudske presude), koje bi se isplatile u iznosima i dinamici koju bi se utvrdilo u provedbenom dijelu stečajnog plana. Slijedom iznijetoga **struktura dionica odnosno temeljnih udjela u novoosnovanom društvu na koje bi se prenijela sva imovina stečajnog dužnika čija vrijednost je procijenjena na iznos od 113.516.214.- kn bi bila:**

Utvrđene tražbine stečajnih vjerovnika

Ukupan iznos utvrđenih tražbina	134.157.293.-kn
Od toga kao tražbine prvog višeg isplatnog reda	36.847.166.-kn
Od toga kao tražbine drugog višeg isplatnog reda	97.310.127.- kn.

Struktura tražbina prvog višeg isplatnog reda

1.Zaposlenici- neisplaćene bruto plaće i otpremnine	14.519.282.- kn
---	-----------------

U tom iznosu sadržane su:

-neisplaćene neto plaće	1.309.290.-kn
-otpremnine	6.090.350.-kn
Ukupno neto potraživanja radnika	7.399.640.-kn
Neplaćeni doprinosi na plaće	7.119.642.-kn
Ukupno	14.519.282.-kn

2.Doprinosi i porezi na plaće po prijavi Porezne uprave	19.573.443.-kn
---	----------------

3.Tražbina Baljak Nenad po sudskoj presudi bruto	2.754.441.- kn
--	----------------

U tom iznosu neto plaća	1.627.512.- kn
-------------------------	----------------

Porezi i doprinosi na neto	1.126.929.- kn
----------------------------	----------------

SVEUKUPNO I isplatni red	36.847.166.-kn
---------------------------------	-----------------------

Struktura tražbina drugog višeg isplatnog reda

1.RH Porezna uprava- neplaćena javna davanja	72.501.387.-kn
--	----------------

2.HBOR	14.917.495.-kn
--------	----------------

3.Hrvatske vode	2.681.012.-kn
-----------------	---------------

4.Croatia osiguranje d.d.	2.562.836.-kn
---------------------------	---------------

5.Općina Omišalj	1.286.148.-kn
6.Odvjetnik Pere Orlić	534.907.-kn
7.Ponikve d.o.o.	519.530.-kn
8.UGO Grupa d.o.o.	492.412.-kn
9.Mladen Markek, Nadzorni odbor –naknada	384.493.-kn
10.Odvjetnik Marko Linić	300.000.-kn
11.Rev-Ri revizija	216.685.-kn
12.Mesna industrija Vajda	215.885.-kn
13.HEP	185.456.-kn
14.HRT	149.046.-kn
15.Središnje klirinškodepo.dr.	141.804.-kn
16.Hrvatske šume	67.593.-kn
17.Dukat d.d.	46.000.-kn
18.Zagrebačka burza	22.847.-kn
19.Euro-Alfa	18.716.-kn
20.Stanić d.o.o.	13.193.-kn
21.HT Hrvatski telekom	12.669.-kn
22.Tur.ug. obrt Zvončica	12.600.-kn
23.RH Fond za zaštitu okoliša	8.054.-kn
24.Hrvatsko društvo skladatelja	7.988.-kn
25.DLS d.o.o.	4.920.-kn
26.VIP Net	2.920.-kn
27.Narodne novine	1.595.-kn
28.Protect d.o.o.	1.225.-kn
29.FINA	629.-kn
30.HINA	442.-kn
UKUPNO II viši isplatni red	97.310.127.-kn

Sagledavajući strukturu ukupnih potraživanja stečajnih vjerovnika utvrđenih kao tražbine prvog i drugog višeg isplatnog reda, proizlazi da njihov pojedinačni udjel u ukupno utvrđenim tražbinama u visini od 134.157.293.-kn iznosi kako slijedi:

1.Republika Hrvatska

1.1.potraživanje po osnovi neplaćenih poreza i doprinosa na obračunate plaće-prvi isplatni red

-prema prijavama zaposlenika 7.119.642.-kn

-prema prijavi Porezne uprave 19.573.443.-kn

-prema sudskoj presudi Baljak 1.126.929.-kn

Ukupno 27.820.014.-kn

1.2.potraživanja po osnovi plaćenih jamstava i neplaćenih javnih davanja

-po plaćenim jamstvima za kredite 65.190.885.-kn

-po neplaćenim obvezama za javna davanja 7.310.502.-kn

SVEUKUPNO OBVEZE PREMA RH 100.321.401.-kn što čini 74,77% ukupnih obveza

2.HBOR -obveza po neplaćenom kreditu 14.917.495.-kn što čini 11,12% ukupnih obveza

3.Obveza prema zaposlenicima po osnovu otpremnina 6.090.350.-kn što čini 4,54% ukupnih obveza

4.Obveza prema Hrvatskim vodama 2.681.012.-kn što čini 1,99% ukupnih obveza

5.Obveza prema Croatia osiguranju 2.562.836.-kn što čini 1,91% ukupnih obveza

6.Obveza prema Općini Omišalj 1.286.148.-kn što čini 0,95% ukupnih obveza

Ukupno 95,28% ukupnih obveza

Obveze iskazane prema stečajnim vjerovnicima drugog višeg isplatnog reda čiji pojedinačni iznosi se kreću od 442.- kn do 534.907.- kn, a prikazani su pod rednim brojevima 6. do 30. utvrđenih tražbina drugog višeg isplatnog reda, čine preostalih 4,72% od ukupno utvrđenih tražbina.

Slijedom iznijetoga, na dan podnošenja ovog izvješća, pretvaranjem tražbina u temeljne udjele odnosno dionice, pojedinačno najveći vlasnici bili bi RH Ministarstvo financija sa 74,77% vlasništva i HBOR- sa 11,12% vlasništva.

b. Model stečajnog plana koji uzima u obzir prijedlog nagodbenog rješenja sa RH i Općinom Omišalj

Predloženim nacrtom nagodbenog rješenja koje je dostavila Općina Omišalj (nalazi se u privitku), kojim stranke Općina Omišalj i Republika Hrvatska priznaju Hotelima Omišalj pravo vlasništvo nad spornim nekretninama procijenjene vrijednosti 19.788.086.- kn za koji iznos bi se izvršila dokapitalizacija stečajnog dužnika, a za koji iznos se povećavaju obveze stečajnog dužnika i to na način da:

-60% od navedenog iznosa što iznosi 11.870.850.- kn prema Republici Hrvatskoj, te sada ukupna obveza stečajnog dužnika sa već utvrđenim tražbinama prema RH u iznosu od 100.321.401.-kn, iznosila bi 112.149.152.- kn.

-20% prema Općini Omišalj što iznosi 3.957.617.- kn , te sada ukupna obveza stečajnog dužnika sa već utvrđenim tražbinama prema Općini Omišalj u iznosu od 1.286.148.- kn, iznosila bi 5.243.765,. kn.

-20% prema Primorsko goranskoj županiji, koja nema utvrđenih tražbina u ovom stečajnom postupku, sada bi iznosila 3.957.617.- kn.

Na taj način obveze stečajnog dužnika umjesto do sada utvrđenih 134.157.293.- kn uvećale bi se za 19.788.086.- kn i iznosile bi 153.945.379.- kn.

Prema predloženim osnovama nagodbenog rješenja Općine Omišalj u slučaju njegova prihvatanja i njegova inkorporiranja u predloženi model stečajnog plana, pojedinačni vlasnici temeljnih udjela odnosno dionica bili bi:

-Republika Hrvatska sa	72,85%
-HBOR sa	9,69%
-zaposlenici	3,96%
-Općina Omišalj	3,41%
-Županija	2,57%
-Hrvatske vode	1,74%
-Croatia osiguranje	1,66%

c. Prodaja dužnikove imovine

Za slučaj da stečajni vjerovnici ne prihvate predloženi nacrt nagodbenog rješenja spora sa Republikom Hrvatskom i Općinom Omišalj koji bi predstavljao osnovu stečajnog plana ,ostaje mogućnost okončanja stečajnog postupka prodajom dužnikove imovine.

Okolnost da je dio sudskih postupaka u svezi sa dužnikovom imovinom u dosadašnjem tijeku provedbe stečajnog postupka pravomoćno okončan, ukazuje da bi kvalitetu moguće prodaje

opterećivali samo sudski postupci sa RH i Općinom Omišalj sa kojima bi pri oglašavanju trebalo upoznati potencijalne kupce.

Međutim, prodaja opožarenog Hotela Jadran koji nije u funkciji (kapaciteta 10-tak soba sa restoranskim prostorom) i depandanse Ruža koja također nije u funkciji (kapaciteta 27 soba , ex. c kategorije, katne snitarije)što bi budućem kupcu, uz prethodno ulaganje omogućilo izgradnju hotelske jedinice sa 80-tak kreveta, moguća je i ne bi ugrozila daljnju poslovnu aktivnost stečajnog dužnika.

Predmetne nekretnine upisane su na z.č. 882/1G, 882/2G i 882/3G, procijenjene vrijednosti 3.892.9444.- kn, Hotel Jadran i 3.752.857.- kn, Depandansa Ruža, a Republika Hrvatska jedina ima upisani zalog za osiguranje novčane tražbine u iznosu od 14.000.000.- kn.

