

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 ožujak – lipanj 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.

Prema dobivenim informacijama postupak ocjene usklađenosti podnijetih geodetskih elaborata s rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju vodi se kod Centra za restrukturiranje i prodaju pod Klasom: 943-01/21-02/430.

Dana 03. srpnja 2021. pisanim podneskom stečajni dužnik dostavio je Centru zamolbu za žurno postupanjem.

I. Prijedlog daljnjeg postupanja u svezi sa:

1. Parničnim postupkom P-495/2019 koji se vodi pred TS Rijeka radi utvrđenja prava vlasništva na dijelu nekretnina sada upisanih kao vlasništvo stečajnog dužnika koje nije procijenjeno u postupku pretvorbe.

2. Načinu i uvjetima prodaje imovine stečajnog dužnika

Nakon provedenih konzultacija sa zastupnikom RH Ministarstvo financija zastupano po Županijskom državnim odvjetništvom Rijeka, g. Igorom Udovičićem i punomoćnikom Općine Omišalj odvjetnikom Igorom Bezjakom na sastanku održanom 25. lipnja 2021.g. dogovoreno je

.-da se u odnosu- na točku 1. pod I. zajedničkim podneskom naslovnom sudu na poslovni broj P-495/2019, predloži prekid postupka u smislu članka 213. st.1.t.1 ZPP-a do odluke CERP-a iz razloga što je odluka u tom predmetu prethodno pitanje u parničnom postupku P-495/2019

-da se u odnosu na točku 2. pod I. skupštini vjerovnika predloži daljnja ODGODA donošenje odluke o načinu i uvjetima prodaje dužnikovih nekretnina sve dok Centar za restrukturiranje i prodaju ne potvrdi elaborate koje je izradio Geodetski zavod d.o.o. Rijeka sukladno Zakonu o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/2020), čija ocjena je u tijeku. Pri tomu je dogovoreno da sve strane u ovom postupku trebaju urgirati da se ovaj postupak čim prije okonča.

Naime, ocijenjeno je da bi se temeljem tako potvrđenog elaborata mogla sklopiti nagodba koja bi omogućila prodaju dužnikovih nekretnina.

II. Nastavak poslovanja

Poslovanje stečajnog dužnika tijekom 2020. 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%) najslikovitije prikazuje devastirajuće učinke COVID-19 na poslovanje stečajnog dužnika.

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.

Tekuća sezona započeta je otvaranjem objekta hotela Adriatic dana 03.06.2021.g. te je do konca lipnja ostvareno ukupno 2.746 noćenja što je za 77% više nego prethodne 2020. godine. Procjene za srpanj i kolovoz prema stanju bukinga kazuju da bi broj noćenja mogao biti veći za cca 80% u odnosu na prethodnu 2020.g.

Međutim, ako za referentnu uzmemo 2019. godinu razvidno je da do sada ostvareni rezultati u tekućoj turističkoj sezoni sa predviđanjima za srpanj i kolovoz (uz uvjet da trenutačna epidemiološka situacija

ostane ista) bez obzira na tekuće pozitivne trendove u odnosu na poslovanje u 2020. ukazuju da je nastavak poslovanja u narednoj turističkoj sezoni više nego upitan.

Napominje se da bi suhi pogon (za slučaj obustave poslovanja) rezultirao smanjenjem dijela troškova, 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 podacima za 2020.g.):

-komunalna i vodoprivredna naknada 307.233.- kn.

-osiguranje imovine 243.551.- kn.

-spomenička renta 21.250.- kn.

-članarina HGK 12.996.- kn.

-članarina TZ 18.179.- 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 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 prokišavanja 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.

Sve prethodno iznijeto ukazuje da treba stvoriti pretpostavke koje će omogućiti prodaju dužnikove imovine u što kraćem roku, što će biti moguće tek kada CERP potvrdi elaborate koje je izradio Geodetski zavod Rijeka sukladno Zakonu o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/20) čija je ocjena u tijeku.

Prema zadnjim informacijama a nakon dostavljenih pisanih zamolbi za žurno postupanje obzirom na okolnost da je nad podnositeljem u tijeku stečajni postupak, predmet Hoteli Omišalj (CERP ih je zaprimio cca 400) dan je u obradu kod nadležnog referenta.

Stečajni upravitelj

Gordan Blagojević

