

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 svibanj – kolovoz 2022.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.

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 radi njihove ovjere.

Međutim do dana podnošenja ovog izvješća **katastar još uvijek nije ovjerio geodetske elaborate** koji su mu dostavljeni od strane geodetskog zavoda.

-Usporedo sa tim aktivnostima, ako za to postoji potreba Geodetski zavod Rijeka izraditi će prijedlog formiranja zemljišta za nužnu uporabu Hotela prema članku 6. Zakona, koji prijedlog se predaje Uredu za graditeljstvo u Krku radi dobivanja Rješenja o formiranju građevinske čestice. U svezi sa tim održan je sastanak kojemu su nazočili predstavnici RH zastupane po Županijskom državnom odvjetništvu, Općine Omišalj, i stečajnog dužnika Hoteli Omišalj na kojemu je dogovoreno da će se odmah nakon što elaborati budu potvrđeni – ovjereni od strane katastra pristupiti zajedničkom dogovoru u svezi sa formiranjem zemljišnih čestica nužnih za uporabu Hotela Omišalj.

-Nakon što elaborat bude ovjeren od strane katastra, te dobivanja Rješenja o formiranju građevinske čestice (ako se za to podnese zahtjev) 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.

Iako je do sada obavljena glavnina posla (izrada elaborata, i njihova potvrda od strane Centra za restrukturiranje i prodaju RH, predaja potpisanih elaborata u katastar), evidentno je da provedba

daljnjih propisanih radnji do konačne provedbe njihova upisa u katastar i gruntovnicu (**čime bi se stvorile pravne pretpostavke za prodaju dužnikovih nekretnina u stečajnom postupku**) potrajati još neko vrijeme koje je u ovom času teško predvidjeti.

### **Nastavak poslovanja**

Skupština vjerovnika je na skupštini vjerovnika održanoj 15. ožujka 2022. g. donijela odluku da stečajni dužnik nastavi sa obavljanjem djelatnosti tijekom nastupajuće turističke sezone.

Stečajni dužnik iz ostvarenih prihoda pokriva operativne troškove poslovanja (troškove osoblja, energije, vode, hrane i pića i usluga) koji su nastali kao izravna posljedica nastavka poslovanja.

Stečajni dužnik na dan podnošenja ovog izvješća nema dospjelih nepodmirenih obveza.

Stečajni upravitelj

Gordan Blagojević