

HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju ,OIB 18048322611

Poreč

Stečajni upravitelj

Gordan Blagojević

Rijeka, 15. lipanj 2023.

PRIMOPREDAJNI ZAPISNIK

Rješenjem Trgovačko suda u Rijeci posl.br 7 St-32/2008 -245 od 14. lipnja 2023. imenovan je Zdravko Čupković iz Rijeke, Gnambova 2/III , OIB 74095088079 za stečajnog upravitelja stečajnog dužnika HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju.

Sukladno točki V. uvodno označenog Rješenja dosadašnji stečajni upravitelj Gordan Blagojević, OIB 53507748090 ovim primopredajnim zapisnikom predaje dužnost novoizabranom stečajnom upravitelju.

Uvod:

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. VII St-32/08-16 od 25.03. 2011.g. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom Hoteli Omišalj d.d. Omišalj te sam istim rješenjem imenovan za stečajnog upravitelja stečajnog dužnika.

(Prilog: preslika rješenja u pravitku)

Na izvještajnom ročištu skupština vjerovnika imenovala je odbor vjerovnika u sastavu: Tomo Sparožić (predsjednik) ispred Općine Omišalj kojega je zamijenila Mirela Ahmetović , Zvonimira Orešić Jaguljnjak ispred RH Ministarstvo financija, Martina Just ispred HBOR-a, Frane Mrakovčić ispred komunalnog društva Ponikve, Marko Jenuš ispred Croatia osiguranja, Claudia Slany i pok.Nenad Baljak ispred zaposlenika stečajnog dužnika. U dosadašnjem tijeku provedbe stečajnog postupka održano je 5 sjednica odbora vjerovnik.

(Prilog: Zapisnik sa Izvještajnog ročišta održano 25.05. 2011-)

Na ispitnim ročištima održanim 25.05.2011. i 12.12. 2012. ispitana je 161 prijavljena tražbina u ukupnom iznosu od 167.607.271,00 kn. Pravomoćno osporene tražbine iznose ukupno 33.449.964,00 kn. te ukupan iznos pravomoćno utvrđenih tražbina iznosi 134.157.307,00 kn. od kojeg iznosa se na tražbine vjerovnika prvog višeg isplatnog reda odnosi iznos od 36.847.166,00 kn. te na tražbine vjerovnika drugog višeg isplatnog reda iznos od 97.310.141,00 kn.

Zaprimljene su tri obavijesti o postojanju prava odvojenog namirenja na gotovo svim nekretninama stečajnog dužnika. Sva tri razlučna vjerovnika ujedno su uz obavijest o postojanju prava odvojenog namirenja svoje tražbine alternativno za slučaj da se ne uspiju namiriti kao razlučni vjerovnici prijavili i kao stečajni vjerovnici prvog i drugog višeg isplatnog reda. Ukupan iznos tražbina osiguranih razlučnim pravom sa kamatom do dana otvaranja stečajnog postupka iznosi 101.433.466.-kn., pri čemu se na pojedinačno najvećeg razlučnog i stečajnog vjerovnika RH Ministarstvo financija odnosi iznos od 85.891.581.-kn. dok se na HBOR odnosi iznos od 14.917.495.- kn. te bivšeg zaposlenika stečajnog dužnika iznos od 624.390.-kn.

Uspješno su nakon provedenih postupaka brisana založna prava upisana na nekretninama stečajnog dužnika u ukupnom iznosu od 10.548.578,00 kn. od kojeg iznosa je na pojedinačno najvrjednijoj nekretnini Hotelu Adriatic brisana po redoslijedu prvo upisana hipoteka u korist HTP Jadran d.d. Crikvenica u iznosu od 2.142.860,00 kn.

(**Prilog u /registratorima I-III/** prijave tražbina stečajnih vjerovnika /1-161/ i obavijesti o različnim pravima ,; tablice prijavljenih tražbina koje su ispitane na redovnom i naknadnom ispitnom ročištu; Rješenja TS Rijeka o utvrđenim tražbinama stečajnih vjerovnika prvog i drugog višeg isplatnog reda /registrator III/,

(**Prilog u /registratoru III/** Rješenje Agencije za osiguranje radničkih potraživanja u slučaju stečaja poslodavca klasa 423-05/11-01/0053, urbr.: 0479-3-11-0005 po kojemu je Agencija isplatila iznos od 19.415,79 kn.od 06.09. 2011;specifikacija isplaćenih iznosa po pojedinom zaposleniku /registrator III/

Na izvještajnom ročištu stečajni vjerovnici donijeli su odluku o nastavku poslovanja stečajnog dužnika do stjecanja uvjeta za unovčenje dužnikove imovine.

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 zastoј 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 podnietog od strane Geodetskog zavoda sukladno članku 6. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu donese Rješenje o formiranju građevinskih čestica nužnih za uporabu Hotela Omišalj.

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.

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 Mikuličić iz Rijeke koja zastupa stečajnog dužnika u postupcima koji se vode u svezi sa navedenim nekretninama koje nisu procijenjene u postupku pretvorbe i privatizacije.

(Prilog: izvješće odvjetnice Kristine Mikuličić o stanju spisa)

Osim navedene parnice pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodi se parnični postupak po tužbi Ante Jurasić i ostali radi predaje nekretnina u posjed (u naravi dio nadvođenog parkirališta na kojemu su postavljeni sunčani kolektori) i protutužbi radi utvrđenja vlasništva. Rješenjem TS Rijeka posl.br. 4 P-318/2016-10 od 21.11.2018. utvrđen je prekid postupka jer je 2. tužitelj Ante Jurasić preminuo.

(Prilog: preslika Rješenja o prekidu postupka. Ostatak spisa nalazi se kod odvjetnika Marka Zagorca iz Rijeke koji je zastupao stečajnog dužnika u ovom postupku).

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 po tužbama Općine Omišalj i Republike Hrvatske.

Obzirom na okolnost da bi prethodno opisani sudski postupci utvrđivanja prava vlasništva na dijelu dužnikovih nekretnina onemogućilo unovčenja dužnikove imovine na duži rok, na prijedlog stečajnog upravitelja skupština vjerovnika donijela je odluku o izradi stečajnog plana kojim bi se izradili alternativni modeli kojima se može odstupiti od zakonskih odredbi o unovčenju i raspodjeli dužnikove stečajne mase.

Stečajni upravitelj izradio je i dostavio naslovnom sudu nacrt stečajnog plana kojim se utvrđuje model namirenja vjerovnika kombinacijom isplata (dio radničkih potraživanja) i pretvaranja potraživanja stečajnih vjerovnika u dionice. Međutim, RH Ministarstvo financija kao pojedinačno najveći stečajni vjerovnik i razlučni vjerovnik (sa učešćem od 74,77% u strukturi ukupno utvrđenih tražbina, te HBOR sa učešćem od 11,12%) pisano se je očitovao da njihov „interes nije namiriti svoje tražbine pretvaranjem istih u temeljni kapital, već namiriti se u novcu“.

Imovina stečajnog dužnika procijenjena je po stalnom sudskom vještaku na ukupni iznos od 98.684.700.- kn. od kojeg iznosa se na procijenjenu vrijednost dužnikovih nekretnina odnosi iznos od 97.831.000.- kn.

(Prilog: Procjembeni elaborat 05-03-2019 kojim je procijenjena prometna vrijednost dužnikovih nekretnina po stalnom sudskom vještaku Jasminki Lilić iz Rijeke; Procjena vrijednosti osnovnih sredstava – pokretnina izrađen po stalnom sudskom vještaku Večeslavu Gržiniću iz Rijeke).

Na dan otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik ima u stalnom radnom odnosu 38 zaposlenika te stečajni upravitelj sa svim zaposlenicima nakon što im je otkazao ugovore o radu sklapa ugovore o radu na rok od 30 dana sa mogućnošću produženja. Tijekom dosadašnje provedbe stečajnog postupka sačuvana su sva radna mjesta stečajnog dužnika, a tijekom odrađenih turističkih sezona dodatno je sukladno potrebama zapošljavana sezonska radna snaga i to od 30 do 70 sezonaca.

Na današnji dan stečajni dužnik ima 40 zaposlenih djelatnika od kojih je njih 10 bilo u radnom odnosu sa dužnikom na dan otvaranja stečajnog postupka.

(Prilog: Popis zaposlenika na dan 15.06.2023. sa nazivom radnog mjesta i koeficijentom po kojemu se izračunava plaća)

U dosadašnjem tijeku provedbe stečajnog postupka stečajni dužnik je tijekom razdoblja u kojem je nastavio sa obavljanjem svoje djelatnosti (turističke sezone 2011-2022. godina) ostvario prihode iz poslovanja u ukupnom iznosu od 106.217.973.-kn. odnosno 14.097.547.- EUR-a, te je iz tako ostvarenih poslovnih prihoda pokrивao sve operativne troškove poslovanja (troškove osoblja,

energije, vode, hrane-pića i usluga) koji su nastali kao izravna posljedica nastavka poslovanja stečajnog dužnika, kao i troškove „suhog pogona“ (troškovi premije osiguranja dužnikove imovine, troškovi tekućeg održavanja objekata, troškovi vodne naknade, spomeničke rente, trošak deratizacije i dezinsekcije objekata itd.) koji troškovi bi nastali i za slučaj da stečajni dužnik nije nastavio sa obavljanjem svoje djelatnosti. Osim navedenih takozvanih „troškova suhog pogona“ u slučaju da stečajni dužnik nije nastavio sa obavljanjem djelatnosti svakako bi trebalo osigurati sredstva za dodatne troškove fizičke zaštite objekata (prema dobivenoj ponudi zaštitarske tvrtke naknada za 24 satno čuvanje angažmanom jednog čuvara po smjeni iznosila je 41.250.- kn. mjesečno odnosno 618.750.- kn. uvećano za PDV-e na godišnjoj razini) koju zaštitu danas pružaju zaposlenici koji obavljaju redovnu djelatnost a posredno i gosti svojom nazočnošću u hotelskim objektima.

Slijedom navedenog stečajni dužnik na današnji dan nema dospjelih nenamirenih obveza stečajne mase a **na računu stečajnog nalazi se iznos od 229.403,53 Eur-a po izvodu br. 096 od 13.06.. 2023.**

(Prilog: preslika izvoda br.096 od 13.06.2023. PBZ, transakcijskog računa broj: HR11 2340 0091 1900 1824 4

Stanje novčanih sredstava u blagajni biti će popisano 19.06.2023. o čemu će se sastaviti zapisnik koji čini sastavni dio ovog primopredajnog zapisnika.

Sva ostala poslovna dokumentacija stečajnog dužnika nastala prije otvaranja stečajnog postupka kao i ona nastala tijekom dosadašnje provedbe stečajnog postupka nalazi se u poslovnim prostorijama stečajnog dužnika u Omišlju, Zgradi 39.

Dosadašnji stečajni upravitelj Gordan Blagojević predaje pečat novoimenovanom stečajnom upravitelju Zdravku Čupkoviću.

Otisak pečata:

HOTELI OMIŠALJ d.d.
u stečaju
OMIŠALJ

Gordan Blagojević

Zdravko Čupković

U Rijeci, 16. lipnja 2023.