

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 siječanj – travanj 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 elabore 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,

-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,

-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 glavna 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

### 1. Poslovni rezultati ostvareni tijekom 2021.

Poslovanje stečajnog dužnika tijekom 2021.g. u cijelosti je kao i kod svih gospodarskih subjekata iz područja hotelsko – ugostiteljske djelatnosti u Republici Hrvatskoj bilo limitirano pandemijom uzrokovanom COVID – 19.

Kao što je u prethodnim izvješćima navođeno broj ostvarenih noćenja tijekom 2019.g. iznosio je 69.818 dok je tijekom 2020. ostvareno samo 12.921 noćenja što je pad broja noćenja za 81,5 indeksnih poena kao izravna posljedica COVID-a.

Tijekom 2021. g. ostvareni broj noćenja iznosio je 26.306 što je značajan porast u odnosu na 2020.g. (203,6%), međutim taj broj ostvarenih noćenja u odnosu na 2019.g. iznosi samo 37.7% što ukazuje da bez obzira na zabilježeni porast broja noćenja u 2021.g. na poslovanje stečajnog dužnika i dalje u znatnoj mjeri negativno utiču posljedice COVID-a.

Prema financijskim izviješćima za proteklu 2021.g. stečajni dužnik je ostvario ukupan prihod u ukupnom iznosu od 6.801.240.- kn. pri čemu su ostvareni rashodi u ukupnom iznosu od 9.665.267.- kn., slijedom čega proizlazi da je tijekom 2021.g. **iskazan gubitak u ukupnom iznosu od 2.864.028.-kn.**

**Međutim,** u strukturi ukupno iskazanih rashoda u iznosu od 9.665.267.- kn. **trošak obračunate amortizacije iznosi 3.470.993.- kn. što znači da su operativni troškovi poslovanja** (bez obračunate amortizacije) iznosili 6.194.274.- kn.

Slijedom navedenog ukupni prihod ostvaren tijekom 2021.g. u iznosu od 6.801.240.- bio je veći od ostvarenih operativnih troškova poslovanja **za 606.966.- kn.**

Tako ostvareni financijski rezultati poslovanja i pored ostvarenog gubitka omogućili su stečajnom dužniku tijekom navedenog razdoblja uredno podmirivanje obveza o njihovom dospjeću.

**Na dan podnošenja ovog izviješća stečajni dužnik nema dospjelih nenamirenih obveza stečajne mase.**

Nadalje, u strukturi ukupno iskazanih rashoda iskazani su i rashodi koji bi nastali i za slučaj da stečajni dužnik nije nastavio sa obavljanjem djelatnosti:

-troškovi premije osiguranja imovine	205.580.-
-troškovi tekućeg održavanja objekata i opreme	388.383.-
-trošak komunalne i vodne naknade	307.233.-
-spomenička renta	31.875.-
-trošak deratizacije i dezinfekcije objekata	12.960.-
<b>Ukupno</b>	<b>946.031.-</b>

Osim navedenih takozvanih „troškova suhog pogona“ za slučaj da je stečajni dužnik obustavio 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.

Naime, poznati su slučajevi na otoku Krku a i šire da su objekti u kojima je obustavljena djelatnost i pored tehničke zaštite putem video nadzora devastirani do neprepoznatljivosti i to u relativno kratkom vremenskom razdoblju.

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 iznietoga 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.

## 2.Nastavak poslovanja u tekućoj turističkoj sezoni 2022.

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

Booking je kao i ranijih godina (2020.; o 2021.;;) zbog COVID-a, usporen i zbog rata u Ukrajini. No, već od 21. svibnja kreću grupe i jači booking. Pozitivno je da su svi partneri nastavili i dalje raditi s nama bez obzira na smanjenje prodajnog kapaciteta, što bi značilo da će nam ovogodišnji smanjeni kapacitet (hotel Adriatic) biti dobro popunjen.

Potrebe za radnom snagom smanjene su u skladu s angažiranim kapacitetom. Pozitivno je da smo uz organizacijske prilagodbe uspjeli pronaći svu potrebnu radnu snagu i to na domaćem tržištu rada osim jednog radnika za kojega čekamo dozvolu HZZ-a za izdavanje radne dozvole.

Utjecaj inflacije na poslovanje biti će značajan. Povećanje cijena posebno je već vidljivo u segmentu energenata.

## ZAKLJUČAK

Slijedom svega prethodno iznietoga ocjenjujemo da :

1.Postupak propisan uvodno označenim zakonom o neprocijenjenim građevinskom zemljištu neće biti dovršen tijekom trajanja ovogodišnje turističke sezone (svibanj . rujan 2022).

2.Stečajni dužnik prema trenutačno predvidivim uvjetima poslovanja koje očekujemo u nastupajućoj turističkoj sezoni može ostvariti prihode iz kojih će pokriti operative 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, usklađena je sa aspekta ekonomičnosti korištenja svakog objekta ponaosob, te je za sada otvoren samo Hotel Adriatic.

4. O naznačenim predvidivim otežanim uvjetima poslovanja u nastupajućoj turističkoj sezoni i potrebi prilagodbe na iste obavljaju se i obaviti će se razgovori sa pojedinim pružateljima usluga kao i lokalnom samoupravom radi mogućeg dogovora kojim bi se u novonastalim okolnostima smanjila razina dosadašnjih troškova poslovanja.

Stečajni upravitelj

Gordan Blagojević