

PRIMLJENO:

20-02-2017

IZVIJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O Tijeku
STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE
za razdoblje listopad 2016. – siječanj 2017.

Neposredno - predano pošti: _____
Preporučeno: _____ 20
Prilog: _____ R _____
Prilog: _____ kn, državnim biljezima
Primio: _____

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: 7 St-32/08 - 147

Dužnik: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju, OIB 18048322611, Zagradi 39, Omišalj

I. Uvod

Prijedlog za pokretanje stečajnog postupka nad dužnikom HOTELI OMIŠALJ d.d. Omišalj podnio je Trgovačkom sudu u Rijeci dana 13. svibnja 2008.g. bivši zaposlenik dužnika Nenad Baljak zastupan po odvjetniku Milanu Musulinu iz Rijeke, po osnovu potraživanja za neisplaćene plaće utemeljenog na pravomoćnoj i ovršnoj presudi Općinskog suda u Rijeci

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci St-32/08-16 od 25. veljače 2011.g. pokrenut je prethodni postupak za utvrđivanje uvjeta za otvaranje stečajnog postupka.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj VII St-32/08-16 od 25. ožujka 2011.g. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom HOTELI OMIŠALJ d.d. a istim Rješenjem imenovan sam za stečajnog upravitelja stečajnog dužnika.

Utvrđene tražbine

Obzirom na okolnost da niti jedan od podnositelja prijava tražbina koji su upućeni u parnice radi utvrđenja istih nije pokrenu parnični postupak, utvrđene **tražbine stečajnih vjerovnika** na prvom ispitnom ročištu i naknadnom ispitnom ročištu **imaju se smatrati pravomoćno utvrđenim** u ukupnom iznosu **134.157.307.- kn.** kako slijedi:

Tražbine prvog višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 36.847.166.- kn .

U tome:

-neto plaća zaposlenika	1.938.103.-
-neto Baljak	1.715.723.- (neto po presudi 1.627.512.-, sud. tr.88.211.-)
-kamata na neispl.pl.	264.220.-
-otpremnine	5.077.316.-
-jubilarne	120.000.-
-sindikalna članarina	35.676.-
-javna davanja	26.657.410.- (7.083.966.-po radničkim prijavama, 19.573.444.- RH Porezna-ospor.7.083.966.-)
-javna davanja Baljak	1.038.718.-

Tražbine drugog višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 97.310.141.-kn.

Pojedinačno najveći vjerovnici drugog višeg isplatnog reda su država, lokalna uprava i HBOR, odnosno kako slijedi::

RH Ministarstvo financija po plaćenim jamstvima	65.190.885.-
HBOR	14.917.495.-
RH – PDV i ostalo	7.310.502.-
Općina Omišalj	1.286.148.-

Na skupštini vjerovnika donijeta je odluka kojom se stečajnom upravitelju obzirom na okolnost da na sporan pravni status znatnog dijela nekretnina stečajnog dužnika koji onemogućava njihovu prodaju do okončanja pokrenutih postupaka radi utvrđenja vlasništva nalaže da izradi stečajni plan.

II. Tijek stečajnog postupka u razdoblju za koje se podnosi izvješće listopad 2016. – siječanj 2017

Kao što je u prethodnim izvješćima elaborirano poslovni rezultati koje je nastavkom svoje poslovne djelatnosti stečajni dužnik ostvarivo u dosadašnjem tijeku provedbe stečajnog postupka jasno ukazuju da do sada ostvareni rezultati poslovanja premašuju cilj koji je postavljen na skupštini vjerovnika kada se je donosila odluka o nastavku poslovanja stečajnog dužnika.

Naime stečajni dužnik je za vrijeme dosadašnjeg trajanja stečajnog postupka u kojemu je nastavio sa obavljanjem djelatnosti iz ostvarenih prihoda pokrio u cijelosti operativne troškove tekućeg poslovanja i dio amortizacije, kao i stvorene troškove stečajnog postupka te je bio u stanju redovno izvršavati stvorene obveze stečajne mase što je omogućilo su da se dužnikova imovina odnosno stečajna masa zaštititi na način da su redovno plaćane premije osiguranja te da su vršena ulaganja u tekuće održavanje objekata i opreme kao i investicijska ulaganja sa ciljem održavanje postojeće razine kvaliteta usluga.

Međutim koliko god do sada ostvareni rezultati zadovoljavali postavljeni cilj, na duži rok ne garantiraju opstanak društva koji nije moguć bez znatnijeg ulaganja u postojeće objekte što bi omogućilo viši standard usluga te ostvarenje znatno većih prihoda društva.

1. Poslovanje dužnika u 2016.

U razdoblju siječanj-prosinac 2016. ostvareni su prihodi u ukupnom iznosu od 9.709.654.kn. pri čemu strukturu čine prihodi od pansiona u iznosu od 8.447.545.- kn., prihodi od van pansiona 594.307.- kn., prihodi od najma 283.643.- kn., i ostali prihodi u iznosu od 384.159.- kn., te su iz tako ostvarenog prihoda u cijelosti pokriveni operativni troškovi poslovanja kao i troškovi stečajnog postupka.

Obračunati troškovi amortizacije u 2016.g. iznosili su 3.482.001.- kn. te su samo djelomično pokriveni ostvarenim prihodima u iznosu od 984.927.-

Stečajni dužnik uredno izvršava sve svoje novčane obveze prema zaposlenicima, dobavljačima i državnom proračunu.

1. Zaposlenici

Turistička sezona odrađuje se angažmanom 24 stalna zaposlenika stečajnog dužnika, ugovorom o djelu sa jednom zaposlenicom (bivša djelatnica dužnika koja je u međuvremenu otišla u mirovinu), te angažmanom sezonskih radnika čije brojno stanje je u prosjeku iznosilo 60 a u samoj špici sezone bio je angažiran 81 sezonski zaposlenik.

Obveze po osnovu bruto plaća i drugih naknada prema kako prema stalnim zaposlenicima tako i prema sezonskim zaposlenicima se uredno izvršavaju.

1. Uređenje zemljišnih knjiga

Na području katastarske općine Omišalj – Njivice u tijeku je preoblikovanje zemljišnih knjiga temeljem Zakona o zemljišnim knjigama koje još nije dovršeno, a u kojem postupku stečajni dužnik aktivno sudjeluje.

1. Mogućnosti unovčenja dužnikove imovine te zaključenja stečajnog postupka

Sporan pravni status znatnog dijela nekretnina (zahtjev ODO Rijeka za stjecanje vlasništva nad zemljištima koja nisu ušla u pretvorbu, postupci izvlaštenja za zemljišta koja su definirana kao pomorsko dobro, zabilježba upravnog spora na jednoj nekretnini radi povrata nacionalizirane imovine, stanovi koje su zaposlenici već otkupili a dužnik je još uvijek upisan kao vlasnik i hipotekarni dužnik) su okolnosti koje ukazuju da dužnikovu imovinu neće biti moguće izložiti prodaji sve dok se mogućim nagodbama ili putem sudskih sporova ne riješe sva navedena sporna pitanja.

U suradnji sa Državnim odvjetništvom u tijeku je izrada prijedloga nagodbenog rješenja u svezi sa turističkim zemljištem koje po Državnom odvjetništvu nije procijenjeno u postupku pretvorbe i privatizacije.

Nagodbeni prijedlog ide u pravcu da za vrijednost zemljišta za koje je nedvojbeno utvrđeno da nije procijenjeno u postupku pretvorbe i privatizacije (naime za neke koje se u zahtjevu ODO-a navodi da nisu procijenjene u postupku pretvorbe, naknadnim provjerama je utvrđeno da ta tvrdnja ne stoji) RH izvrši dokapitalizaciju dužnika.

Na taj način sporno zemljište postalo bi vlasništvo dužnika uz materijalno obeštećenje RH u vidu stjecanja dionica u društvu, te povećanja udjela u vlasničkoj strukturi društva

Napominje se da predmetno „turističko zemljište“ može biti valorizirano samo kao dio gospodarske cjeline društva Hoteli Omišalj, odnosno da za treće osobe ne može imati vrijednost jer kao samostalna cjelina ne može imati bilo kakvu upotrebnu vrijednost, dok Hoteli Omišalj bez posjeda predmetnog zemljišta ne bi mogao funkcionirati jer se do većine objekata ne može ni pristupiti osim preko spornih čestica.

Rješavanje navedene problematike sudskim putem osim što bi iziskivalo znatna novčana sredstva za troškove sudskih postupaka onemogućilo bi mogućnost unovčenja dužnikove imovine za duže razdoblje.

Stoga je skupština vjerovnika uvažavajući navedene okolnosti a sa ciljem da se izbjegne daljnje odugovlačenje sa unovčenjem imovine stečajnog dužnika i okončanjem stečajnog postupka donijela odluku kojom se stečajnom upravitelju nalaže izrada stečajnog plana kojim bi se izradili alternativni modeli kojima se može odstupiti od zakonskih odredbi o unovčenju i raspodjeli stečajne mase.

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

Stečajnim planom utvrđuje se model namirenja vjerovnika kombinacijom isplata (dio radničkih potraživanja) i pretvaranja potraživanja u dionice. 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 nasljednici jednog bivšeg zaposlenika dati izjave o odricanju od razlučnih prava.

Međutim to za sada nije moguće učiniti jer je prijedlog RH radi prijenosa hipoteke i fiducijarnog prava vlasništva (temeljem činjenice da je RH po danim jamstvima u cijelosti platila kredite plasirane od strane HBOR-a koji su bili osigurani založnim pravom te je posljedično tome HBOR dao javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom dozvoljava prijenos hipoteke) sa HBOR-a na RH još uvijek se nalazi u radu kod zemljišno knjižnog suda u Krku. Identičan zahtjev radi prijenosa hipoteke i fiducijarnog prava vlasništva (temeljem činjenice da je RH po danim jamstvima u cijelosti platile kreditnu obvezu prema Ri-Adria banci dana

PBZ) sa PBZ-a na Republiku Hrvatsku zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Krku je 09.04.2016. proveo u zemljišnim knjigama.

U privitku se prilaže popis svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika sa procijenjenom vrijednosti po stalnom sudskom vještaku, trenutačnom stanju upisanih tereta (zaloga, zabilježenih sudskih postupaka koji su u tijeku

1. Obveze stečajne mase

Na dan podnošenja ovog izvješća stečajni dužnik nema dospjelih nepodmirenih obveza stečajne mase.

Kao što je i prethodno navođeno stečajni dužnik tijekom cijelog dosadašnjeg trajanja stečajnog postupka iz prihoda ostvarenih nastavkom obavljanja djelatnosti uredno podmiruje svoje obveze prema zaposlenicima, državnom proračunu i dobavljačima.

Osim toga u cijelosti su podmireni do sada nastali troškovi stečajnog postupka.

III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

Slijedom do sada iznietoga prioritetne aktivnosti u daljnjoj provedbi stečajnog postupka biti će:

1. Rješavanje Upravnog spora sa RH glede „turističkog“ zemljišta sklapanjem nagodbe,
2. Rješavanje statusa (upis u zemljišne knjige) razlučnog vjerovnika RH Ministarstvo Financija kao bitnog preduvjeta moguće realizacije stečajnog plana.
3. Izrada provedbenog dijela stečajnog plana
4. Učešće u provedbi uređenja zemljišnih knjiga na području Općine Omišalj.

