

**Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

**Poslovni broj spisa: 5 St-83/2002.**

**Dužnik: LAURUS-BELLEVUE d.o.o. u stečaju**

**OIB: 30066470924**

**Split, 08.03.2022.**

**IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE**

**Obr.18**

**I - TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 2011.do 2021.**

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 13.06.2002. poslovni broj:14.St-83/2002. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom Laurus Bellevue d.o.o. u stečaju. Po rješenju od dana 23.rujna 2011.godine zbog teške zdravstvene situacije, na osobni zahtjev, razriješen je dužnosti stečajni upravitelj nažalost danas pok. Arsen Lozić a za novog stečajnog upravitelja imenovana je Meri Šitić..

Sukladno odredbama Stečajnog zakona, odlukom Skupštine vjerovnika stečajni dužnik je nastavio s obavljanjem djelatnosti sukladno registraciji društva , u kontinuitetu od otvaranja stečajnog postupka i to u nekretnini, zgradi vlasništva do danas uknjiženog u Z.K. ulošku Narodni odbor Grada Splita, do okončanja sudskog postupka i utvrđenja stvarnog vlasnika nekretnine.

**Prednici Laurus Bellevue d.o.o. posluju u istoj zgradi od davne 1953. kad je osnovano Gradsko hotelsko poduzeće Hotel Bellevue.** Pravo vlasništva je bilo upisano na ime Prve pučke Dalmatinske banke u Splitu da bi potom Rješenjem NO Grada Splita od 17.11.1951. god. Zgrada prenesena kao osnovno sredstvo u novo osnovano HGP čiji osnivač je bio NO Grada Splita. Znači da je temeljem valjanog pravnog osnova Laurus Bellevue nositelj prava korištenja i raspolaganja zgradom Hotella Bellevue od 1951. godine do današnjih dana.

Nekako tek nakon otvaranja stečajnog postupka nad društvom Laurus d.d. godine 2002. Pokrenut je sudski postupak radi utvrđenja vlasništva. Stečajni dužnik Laurus d.d.u stečaju tuži Grad Split radi **utvrđenja stvarnog vlasnika čestica zemljišta: 957/2, 957/8 i 957/9; na kojim česticama je položena zgrada hotela Bellevue.**

Za istaknuti je da je postupak bio u prekidu u tijeku postupka revizije na Vrhovnom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu, parnični postupak se prekinuo iz razloga što je 2014. nad tužiteljem Laurus d.d. u stečaju zaključen stečajni postupak a prekid je trajao pune četiri godine.

Tek podneskom, stečajnog upravitelja koji zastupa stečajnu masu iza Laurus d.d. u stečaju OIB: 45680553131 **od 12.06.2018.** predložen je nastavak postupka u ovoj pravnoj stvari. Uovoljeno je traženju stečajnog upravitelja i Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 21. rujna 2018. određen je nastavak postupka u korist i za račun Stečajne mase iza Laurus d.d. u stečaju.

Tijekom vođenja ovog vrlo složenog postupka koji zadire u prava više sudionika, pokušalo se na inicijativu upravo tih sudionika riješiti spor i mirnim putem odnosno „vansudskom nagodbom“ postići dogovor, do danas svake godine se netko od potencijalnih vlasnika javljao sa prijedlozima za mirno rješenje spora o čemu je ovaj stečajni dužnik izvještavao vjerovnike kao i o prijedlozima Županijskog državnog odvjetništva, sudionika u parničnom postupku ali niti jedne godine se nisu odazvali svi potencijalni vlasnici i suglasili sa prijedlogom: da zgrada ide na prodaju a kupovina razdijeli u postocima ili u koliko se ne postigne suglasnost sredstva deponiraju na posebni račun do okončanja spora.

Zbog gore iznijetih činjenica, Laurus Bellevue d.o.o.u stečaju, sukladno važećim Zakonskim odredbama i Odlukama Skupštine vjerovnika iz 2002. i 2009. nastavlja sa poslovanjem, čime je nesporno zaštitio nekretninu te iz ostvarenog pozitivnog rezultata ostvario stečajnu masu, proveo skupno namirenje vjerovnika i to s osnova stečajnog troška i utvrđenih tražbina prvog višeg isplatnog reda, što je i cilj vođenja stečajnog postupka.

**Potrebno je istaknuti da osim gore navedenog parničnog postupka, grupa radnika je pokrenula parnični postupak kojim su tražili i ishodili presudu da je ništava i bez pravne valjanosti odluka Upravnog odbora Laurus d.d. Split od 14.veljače 1994. godine, a kojom odlukom se osnivaju društva s ograničenom odgovornošću Laurus Bellevue d.o.o.Split, Laurus Ero d.o.o. Split i Laurus Slavija d.o.o. Split. na čemu se temelje ZAHTIJEVI upućenih od Laurus era i Laurus Bellevua za isplatom tražbina vjerovnika ovih stečajnih dužnika iz stečajne mase Laurus d.d. u stečaju.**

**U nastavku ponavljam očitovanje stečajne upraviteljice na okolnosti koje su uvjetovale poduzimanje niz radnji kako bi se sačuvala imovina, održala i povećala vrijednost nekretnine koja će se predati dosuđenim vlasnicima.**

Tijekom 2011. godine nakon preuzimanja dužnosti stečajna upraviteljica je poduzela sve potrebne radnje kako bi se poslovanje društva nastavilo do okončanja gore navedenog postupka koji je pokrenulo društvo LAURUS d.d. u stečaju i nastavio u ime i za račun Stečajne mase .

1. Društvo, kao komitent Credo Banke d.d. u stečaju je obavljalo platni promet i deponiralo sredstva na računu u Credo banci nad kojom je otvoren 23.11.2011. likvidacijski postupak a dana 16.01.2012. stečajni postupak.
2. Na dan otvaranja stečajnog postupka 16.01.2012. nad Credo bankom ostalo je blokirano 2.415.749,63kn. Stečajna upraviteljica je poduzimala radnje prema Državnoj Agenciji za osiguranje depozita utemeljene na činjenici da su deponirana sredstva preostalo potraživanje vjerovnika- bivših radnika. Odgovor na reklamaciju Agencija je istaknula da je isplatom osiguranog depozita od 400.000,00kn izvršila svoju zakonsku obvezu u cijelosti prema Laurus Bellevue d.o.o.. u stečaju te da preostalo **potraživanje od 2.015.749,63kn predstavlja potraživanje iz likvidacijske odnosno stečajne mase u Credo banci, sukladno stečajnom zakonu.**

3. Blokiranje likvidnih sredstava ozbiljno je ugrozio poslovanje ovog stečajnog dužnika iz razloga koji su specifični za djelatnost kojom se društvo bavi. Vremenski period u poslovanju od polovice studenog do travnja naredne godine, je period mrtve sezone u hotelijerstvu pa je održanje likvidnosti u tom periodu vrlo složeno i zahtijeva racionalizaciju troškova po svim segmentima.
4. Kako bi se pribavila sredstva za nastavak poslovanja poduzele su se radnje za naplatu nenaplaćenih potraživanja kako od Agencija tako i od HZZO za plaćena a ne vraćena sredstva s osnova bolovanja. Otežavajuća okolnost je bila prijava tražbine HZMO izvan roka, čekalo se okončanje upravnog spora ali u konačnici se izvršilo usklađenje, uplatila sredstva i popravila likvidnost.
5. U istom periodu, tijekom studenog 2011. poduzete su radnje za otklanjanje ozbiljnog kvara na kotlovnici i cjevovodu koji se proteže ispod gradske saobraćajnice do ulaza u Hotel. Što je zbog vrlo složenog zahvata prvenstveno prokopa ceste, uključivalo ishodovanje suglasnosti od Grada Splita koji je zahtijevao ispunjenje zakonskih predradnji koje je društvo moralo obaviti kao:
  - Izradu Elaborata za prometnu regulaciju,
  - Ishođenje suglasnosti MUP-a za prometnu regulaciju po Elaboratu,
  - Ishođenje suglasnosti od Konzervatorskog zavoda.
  - Prikupljanje ponuda za izvođenje radova i u konačnici je gradsko poduzeće Cestar obavilo tražene radove nad instalacijama ugrađenim 1978. u izuzetno teškim klimatskim uvjetima.
6. Tijekom prelomne 2012. godine, organizacijskim promjenama, dodatnim naporom u osvajanju novih tržišta, kroz nove Agencije te prodaje kapaciteta kako individualnim gostima tako i Agencijama uz uvođenje obaveznog plaćanja avansima, što je do tada bila nepoznanica u poslovanju društva, sve to je doprinijelo sigurnijem i kvalitetnijem ostvarenju sve boljih rezultata poslovanja.
7. Tijekom stečajnog postupka poduzete su radnje za kategorizaciju Laurus Bellevue d.o.o. u stečaju, odnosno od kategorije skupine „Hotel“ na hotel kategoriziran sa (tri) \*\*\* zvjezdice. Rješenjem Ministarstva turizma, KLASA: UP/I-335-05/11-01/02, URBROJ:529-03-11-14, od 17. svibnja 2011. godine ugostiteljski objekt je razvrstan u kategoriju Hotela sa tri zvjezdice. Ministarstvo turizma izdaje rješenje na rok od četiri godine. Zvjezdice znače obvezu koja zahtijeva kontinuirano održavanje Hotela u uvjetima u kojima stečajni dužnik posluje i zahtijeva dodatne napore da sa minimalnim ulaganjima osigura kategorizaciju koja je dobivena, kako bi se ostvarili pozitivni rezultati i osigurao nastavak poslovanja u budućnosti što je tražilo dodatna ulaganja sukladno Rješenju o kategorizaciji, dostavljeni su obvezujući Zapisnici kojima se nalože koje radnje treba provesti da bi se uklonili nedostaci tipa – saniranje oštećenja na: stolariji vrata i dovratnika, keramičkih pločica, otkloniti oštećenja podnih obloga i zidnih tapeta i niz tekućih sitnih tehničkih detalja, uvažavajući uvjete u poslovanju ovog društva u odgovornom roku omogućće nam da se otklone nedostaci i ispune traženi uvjeti.
8. Kako smo svi upoznati sa činjenicom da se zgrada Hotela Bellevue zadnji put renovirala 1978. godine, to je napor da se udovolji tržišnim potrebama i kategorizaciji zahtijevao kontinuirano tekuće održavanje kroz sve godine a to je značilo zanavljanje inventara te tekuće održavanje svega što čini ovaj Hotel – SPOMENIK KULTURNE BAŠTINE lociran u gradskoj jezgri prepoznatljivim i

- prihvatljivim našim gostima na višestruko zadovoljstvo gostiju, radnika, vjerovnika te šire zajednice kako Grada Splita tako i Županije. Društvo koje je dobilo priliku da nastavi sa poslovanjem upošljavaajući tijekom cijele godine do dvadeset šest djelatnika, čuva imovinu, ostvaruje dostatne prihode iz koje se u tijeku postupka **kroz trinaest djelomičnih dioba namirilo u 100% iznosu utvrđene tražbine prvog višeg isplatnog reda.** Ponovo su vraćeni gosti i korisnici usluga ovog gradskog hotela koji su desetljećima bili vjerni korisnici Hotela od Grada Splita, učesnika svih kulturnih manifestacija Grada, Županije, Pravosudne akademije, Ured državne uprave, sportskih klubova, poslovnih subjekata i individualnih gostiju.
9. Istina je da se stečajni postupak otvorio davne 2002.godine kad je zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa pokrenut parnični postupak koji se vodio pod brojem: 9.P-2439/2002. od 03.07.2002. Prvostupanjskom presudom od 23.02.2013. nekretnina je dosuđena Laurus d.d. u stečaju. Koristeći dostupne pravne lijekove svi učesnici u postupku uložili su Žalbe na Visoki Trgovački sud u Zagrebu. Prvostupanjska presuda je preinačena **nekretnina je dosuđena Gradu Splitu broj spisa: 23.Pž-4474/13/4 od 12.09.2014.** Svi sudionici postupka su zatražili reviziju.
- 10 Drugostupanjskom presudom potvrđena je obveza Laurus Bellevua d.o.o. u stečaju da isplati Laurus d.d. u stečaju iznos dosuđenog troška u iznosu od 236.628,00 kuna plus zatezna kamata. Što je i naplaćeno ovrhom u cijelosti u jednom iznosu unatoč upućenoj zamolbi stečajne upraviteljice za otplatom glavnice u ratama i otpisom kamata prema Laurusu d.d. u stečaju. Ovršeni iznos bio je planiran i najavljen za isplatu djelomične diobe u 2014. godine kad su se ostvarili uvjeti za nastavak isplate tražbina prvog višeg isplatnog reda., stoga je naredna isplata vjerovnicima-radnicima izvršena tek u 2016. godini.
- 11.U odnosu na isplatu nagrade stečajnoj upraviteljici upućujem na Zaključak stečajnog suca od 22.siječnja 2018. kojim je zatraženo očitovanje o isplati nagrade i naknade troška stečajnoj upraviteljici od imenovanja 23.rujna 2011. Podneskom od 30.01.2018.stečajna upraviteljica je dostavila očitovanje sa svim priložima o isplati predujma nagrade sukladno Rješenju Trgovačkog suda u Splitu po stečajnom sucu od 02.studenog 2011. godine kojim je određen mjesečni predujam nagrade stečajnoj upraviteljici. Od 04.listopada 2016.godine stečajna upraviteljica nije vršila isplate s osnova predujma nagrade a isplate s osnova naknade troškova nije isplaćivala od imenovanja do danas.

## II- STANJE STEČAJNE MASE

Laurus Bellevue d.o.o. osnovan je sa temeljni kapital u iznosu vrijednosti opreme koja se vodi kao osnivački kapital u iznosu od 1.670.000,00 kuna. imovini iskazuje dugotrajnu imovinu u iznosu od 208.000,00 kuna a u kratkotrajnoj imovini se iskazuje potraživanje od Credo banke d.d. u stečaju u iznosu od 2.015.749,00 kuna koja novčana sredstva su zatečena na depozitnom računu u vrijeme otvaranja stečajnog postupka nad Credo Bankom.

Na ispitnom ročištu održanom dana 17.rujna i 12.studenog 2002.godine ispitane su i utvrđene tražbine:

VJEROVNIK	Prijavljene Tražbine	Utvrđene tražbine	Osporene tražbine
Prvi viši ispl.red	5.892.391,41	5.691.631,59	216.480,45
Drugi viši ispl. Red	5.775.513,20	5.504.209,93	271.303,27
<b>UKUPNO</b>	<b>11.667.904,61</b>	<b>11.195.841,52</b>	<b>487.783,72</b>

U periodu od 01.01 2012. do 31.12.2018. godine ostvareni su prihodi, iskazani u tablici:.

	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.
Prihod	3.275.348	3.796.219	4.375.556	4.884.526	5.317.873	5.408.566	6.099.421
Rashodi	3.278.530	3.672.943	4.352.280	4.823.206	5.161.192	5.234.573	5.433.512

Za koje godine su u prethodnim izvještajima dostavljeni dokazi ovog Izvještaja dostavljaju se preslike Računa dobiti i gubitka za period od 2016. do 2021.

Stečajni upravitelj vodi poslovanje stečajnog dužnika koji je nastavio sa obavljanjem djelatnosti, sukladno čl.24, stavak 2 Stečajnog zakona. Preuzima nadzor i kontrolu rada u Hotelu, što je u zatečenim uvjetima bilo vrlo složeno ali ostvareni poslovni rezultati kroz godine potvrđuje da su poduzete mjere opravdale cilj vođenja stečajnog postupka kroz nastavak rada do predaje nekretnine vlasniku.

Pravomoćnom sudskom presudom, čestice zemlje 957/2 i 957/8 su dosuđene Stečajnoj masi iza Laurus d.d.u stečaju a čestica zemlje 957/9 u vlasništvo Grada Splita a na navedenim nekretninama je položena Zgrada Hotela Bellevue koja čini nedjeljivu, jedinstvenu cjelinu , položenu jug sjever koja će se kao nedjeljiva cjelina procijeniti, unovčiti te kupovina razdijeliti u razmjernim udjelima u odnosu na pripadajuće djelove..

Ostvarena je obostrana korist od nastavka rada za novoutvrđene vlasnike Grad Split i stečajnu masu Laurus d.d. a i širu društvenu zajednicu, sačuvana je i povećana vrijednost nekretnine jer da je prije dvadeset godina stavljen ključ u bravu što bi danas ostalo od

nekretnine, kolike obveze samo s osnova direktnih troškova bi danas trebala isplatiti Stečajna masa Laurusa d.d. iz ostvarene prodaje pripadajućeg dijela kupovine.

Stečajna masa iza Laurus d.d. u stečaju danas nema nepodmirene obveze s osnova čuvanja imovine stečajnog dužnika. Isto tako izmiren je i trošak komunalne i spomeničke rente prema Gradu Splitu koje obveze su izmirene iz ostvarenih prihoda u poslovanja Laurus Bellevua d.o.o. u stečaju .

**Samo od 01.01 2012. Do 31.12.2022. uplaćeno je s osnova komunalne i spomeničke rente Gradu Splitu te najma javne površine ukupno 1,345.884,53 kuna. Koliki iznos bi bio sa osnova čuvanja imovine stečajnog dužnika da objekt nije bio u upotrebi.**

Iz poslovanja Hotela kontinuirano se punio buđet Ministarstva financija koji je Vlada RH i prepoznala pa je u poduzetim mjerama za spas gospodarstva, svojim mjerama dala potporu za nastavak rada i ovom gospodarskom subjektu kroz isplate plaća i oprosta doprinosa a sve sa ciljem da se omogući nastavak djelatnosti i stvaranje preduvjeta za što brži oporavak gospodarstva i nastavak rada 25 djelatnika kojima se kod preuzimanja nekretnine nakon unovčenja pruža mogućnost nastavka rada kod novog vlasnika umjesto odlaska na Biro za nezaposlene.

U nastavku je prikaz IMOVINE koja se u poslovnim knjigama vodi kao OPREMA

<b>Konto</b>	<b>Naziv konta</b>	<b>31.12.2021.</b>
0030-	Kompjutorski programi (software) koji nisu dio računala	88.311,56
0033-	Ulaganje u koncesije (>od 1 godine za ceste, ribar	5.456,40
<b>00</b>	<b>Grupa 00</b>	<b>93.767,96</b>
0210-	Postrojenja za proizvodnju	178.957,95
0211-	Oprema za proizvodnju-pružanje usluga	16.000,00
0212-	Oprema za telekom.,telefon i sl.)	405.131,28
0213-	Računalna oprema-kompjutori	191.102,03
0214-	Oprema restorana,hotela i sl.	354.348,61
0215-	Alarmni uređaji	17.382,40
0218-	Nab.W OS (informatička )	344.793,29
0219-	Ostala oprema	843.142,53
<b>021</b>	<b>Sintetika 021</b>	<b>2.350.858,09</b>
0221-	Pogonski i uredski inventar, namještaj i sl.	5.136,73
0223-	Uredsko pokućstvo, sagovi, zavjese i sl.	106.534,68
0224-	Ugostiteljsko i hotelsko pokućstvo i inventar	683.284,29
<b>022</b>	<b>Sintetika 022</b>	<b>794.955,70</b>
0251-	Investicije u toku-ulaganja u građevinske objekte	182.143,35
<b>025</b>	<b>Sintetika 025</b>	<b>182.143,35</b>
0270-	Umjetničke slike	20.684,13
<b>027</b>	<b>Sintetika 027</b>	<b>20.684,13</b>
<b>02</b>	<b>Grupa 02</b>	<b>3.348.641,27</b>

**IMOVINU ovog stečajnog dužnika čini OPREMA koja je vezana uz objekt i pripada mu** kao gospodarskoj cjelini. Tijekom trajanja stečajnog postupka kontinuirano se ulagalo u opremu što je bio uvjet povećanja kvalitete ponude i ishodovanja tri zvjezdice što zgradu danas čini HOTEOM, koje ulaganje će bitno utjecati na izračun tržišne vrijednosti

Zatvaranjem Hotela i izlučenjem bi se nanijela velika šteta stečajnoj masi ovog stečajnog dužnika jer bi to bilo nasilno devastiranje imovine, kako zgrade tako i opreme čija knjigovodstvena vrijednost je iskazana kroz knjigovodstvene kartice kako po vrsti tako i po nabavnim vrijednostima.

U naravi opremu čine parni kotlovi za grijanje tople vode i centralno grijanje 50 hotelskih soba te svih ostalih pratećih prostorija. Ugostiteljska oprema instaliranu u kuhinji, restoranu, kavani frižideri, rashladne vitrine, peći kuhinjske ploče, aparati za hlađenje, umjetnička djela u salonu, kavani, recepciji te ostala oprema: perilice, televizori, telefonske centrale, namještaj, oprema 47 soba i tri apartmana i sve ostalo što se nalazi u okviru Hotela.

**Zgrada sa ugrađenom opremom čini nerazdvojivu cjelinu. Stoga je jedina ispravna odluka da se oglasi prodaja zgrade i oprema kao cjeline i da se nakon izrade Elaborata o procijeni tržišne vrijednosti zgrade i opreme pristupi hitnom postupku prodaje.**

Interes je obostran, kako za Stečajnu masu Laurus d.d. tako i za GRAD SPLIT čije učešće kao vjerovnika utvrđenih potraživanja drugog višeg reda u stečajnom postupku Laurus Bellevue d.o.o. u stečaju iskazano u % iznosi:

- GRAD SPLIT.....18,32%
- LAURUS d.d. u stečaju .....17,79%
- VODOVOD I KANALIZACIJA... 15,37%
- ČISTOĆA..... 6,26%

**RADNJE KOJE ĆE SE PROVODITI U NAREDNOM PERIODU:**

Temeljem iskustva u prodaji nekretnina stečajnih dužnika u stečajnim postupcima, za očekivati je da se postupak pripreme i prodaje neće ostvariti u narednih četiri do šest mjeseci jer se prije pokretanja postupka unovčenja Hotela treba provesti postupak izrade Elaborata tržišne vrijednosti zgrade i opreme što svakako ostavlja mogućnost za nastavak rada Laurus Bellevue do konca planirane turističke sezone koja bi predvidivo trajala do 15.10.2022. u koliko GLOBALNE prilike u okruženju ne promijene sve predviđene tokove.

Sve pripremne radnje za predstojeću turističku sezonu su u tijeku, rezervacije ukazuju na dobru popunjenost. Nastavkom rada će se otkloniti i mogućnost devastacije objekta i svih nepredvidivih šteta koje mogu u tom periodu nastati, a čemu svjedočimo kroz sudbine objekata u okruženju nad kojima se provodi postupak unovčenja. Ipak je Hotel Bellevue zaštićeni SPOMENIK kulture „ BISER GRADA“ ma kako ga nazivali u centru Splita i zaslužuje tretman kakav treba imati.

U Pravitku:

1. konto kartica 4140
2. konto kartica 4120
3. račun dobiti i gubitka 2016.-2021.
4. pregled nabavljene opreme iz obračuna amortizacije

STEČAJNA UPRAVITELJICA

