

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 listopad 2020. – veljača 2021.g.

UNOVČENJE DUŽNIKOVE IMOVINE

Kao što je u prethodnom izvješću navedeno unovčenju dužnikove imovine nije bilo 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.

Obzirom na okolnost da su stranke u ovim postupcima suglasne u namjeri da se prijepori oko spornih čestica riješe nagodbom pripremno ročište zakazano za 13. studenog 2019. je odgođeno i zakazano za 26.03. 2020.g. je također odgođeno uslijed COVID-a-, i zakazano za 15. listopada 2020.g.

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 do lipnja 2021.**

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.

Člankom 4. Zakona određuju se „vrste“ turističkog zemljišta neprocijenjenog u postupku pretvorbe i privatizacije, na način da:

1.kada je u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine bez zemljišta, **trgovačko društvo vlasnik je građevine i zemljišta tlocrtne površine ispod građevine,** (stavak 1.)

2. kada je u postupku pretvorbe odnosno privatizacije procijenjena vrijednost građevine i dio katastarske čestice na kojoj je izgrađena građevina, a u postupku nije formirana posebna čestica procijenjenog zemljišta, **trgovačko društvo je vlasnik građevine, zemljišta tlocrtne površine ispod građevine i procijenjenog zemljišta koje se dodaje zemljišnoj tlocrtnoj površini ispod građevine, pri čemu se položaj procijenjenog zemljišta utvrđuje tako da s građevinom i zemljištem tlocrtne površine čini tehnološku i funkcionalnu cjelinu.** (stavak 2.)

3. turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, a nije procijenjeno i uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva te koje pored zemljišta tlocrtne površine ispod građevine i procijenjenog zemljišta služi za redovitu uporabu tih građevina, **vlasništvo je jedinice lokalne samouprave.** (stavak 3.)

4. preostalo zemljište koje nije procijenjeno u postupku pretvorbe i privatizacije **vlasništvo je Republike Hrvatske,** (stavak 4.)

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:**

-u roku od 270 dana od dana stupanja na snagu Zakona **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 ishođenja potvrde obveza je u daljnjem roku od 180 dana **podnijeti zahtjev za ishođenjem rješenja** o obliku i površini zemljišta nužnog za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja, koje donosi nadležno tijelo za prostorno uređenje, (članak 6. stavak 3. Zakona)

-Nakon što se pribave sve navedene isprave potrebno je u roku od 24 mjeseca (računajući od stupanja na snagu Zakona) **podnijeti zahtjev Ministarstvu državne imovine radi utvrđenja vlasništva.**

Nastavno na iznijeto zakonska je obveza stečajnog dužnika putem osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova izraditi geodetski elaborat kojim se osniva katastarska čestica na kojoj se nalazi građevina i katastarska čestica turističkog zemljišta koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala i uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva.

Sukladno navedenoj zakonskoj obvezi **sklopljen je 01. veljače 2021. Ugovor o obavljanju stručnih geodetskih poslova predviđenim Zakonom** o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/2020) sa izvođačem Geodetski zavod Rijeka d.o.o., OIB 42177896849. Prije sklapanja ugovora isti je dostavljen na uvid Županijskom državnom odvjetništvu, g. Igor Udovičić i Općini Omišalj, punomoćniku odvjetniku Igoru Bezjaku. Ugovorena cijena za izradu elaborata je 113.600.- kn. bez PDV-a. sa rokom izrade 30 dana. U nastavku se daje tabelarni prikaz sa popisom katastarskih čestica (**ukupno 31**) koje nisu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe (neprocijenjeno građevinsko zemljište) te nije uneseno u temeljni kapital društva u postupku privatizacije koje danas dolaze upisane kao vlasništvo Hotela Omišalj d.d. Omišalj a na čije vlasništvo pretendiraju Republika Hrvatska i Općina Omišalj te su predmet parničnog postupka radi utvrđenja vlasništva koji se vodi pod posl.br. P-495/2019. PRED Trgovačkim sudom u Rijeci. U tabelarnom pregledu za svaku katastarsku česticu navodi se: površina katastarske čestice, što ona predstavlja u naravi kao i stanje upisanih zaloga.

HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju

**Tablica 1. IDENTIFIKACIJA NEPROCIJENJENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
U VLASNIŠTVU „HOTELI OMIŠALJ“ d.d. u stečaju RADI UREĐENJA IMOVINSKO-PRAVNIH
ODNOSA**

Rd. Br.	k.č. br.	Površina m ²	U naravi	Zalog
1.	1189/4	305	dio bungalova+šuma	Baljak
2.	1198/3	604	dio bungalova, dio ceste,dio okućnice,dio šuma	Baljak
3.	1175/4	744	livada	Baljak
4.	1175/11	327	šuma	Baljak
5.	1176/3	45	šuma	Baljak
6.	1188	487	šuma	Baljak
7.	1190/2	217	šuma	Baljak
8.	1166/1	306	šuma	Baljak
9.	1166/2	306	šuma	Baljak
10.	1166/14	263	šuma šuma	Baljak
11.	1166/5	115	šuma	Baljak
12.	1206/3	699	Dio parka s izgrađ.igralištem za mini-golf i stolni tenis	Baljak
13.	1166/11	83	šuma	Baljak
14.	1213/1	978	Park, zab.upravnog postupka utvrđ.pom.dobra	Baljak
15.	1221/1	619	cesta+šuma	Baljak
16.	1227/9	1173	šuma	Baljak
17.	1229/2	2391	šuma	Baljak
18.	1229/4	1763	šuma+stepenice ka moru,zab. up.p.utv.pom.dob.	Baljak
19.	1230/8	750	Montažni objekt (spremište opreme za tenis),šuma,dio ceste i dio stepeništa prema dep. Marina i prema moru	Baljak
20.	1238/1	4	Neuređeno, uz cestu iznad tenis terena	Baljak
21.	1238/2	24	Neuređeno, uz cestu iznad tenis terena	Baljak
22.	1216/7	314	šuma	nema
23.	1222	3577	Cesta,parkirališta („P“ + „A“) + šuma	nema
24.	1226/2	1978	Dio solarnih kolektora i dio parkinga ispod njih+šuma	nema
25.	1232	763	Prilazna cesta prema vili„Kajče“,stepeništpješački put prema moru,zab.up.p. utvrđenje pom.dobra	nema
26.	1228/1	1098	šuma	nema
27.	1230/7	32	Pristupni put za vilu „Kajče“	nema
28.	1221/2	692	šuma	nema
29.	1216/1	319	šuma	nema
30.	1221/3	134	šuma	nema
31.	557/2	1922 (pomorsko dobro 438m2)	Plaža Pesja	nema

Iz tabelarnog pregleda razvidno je da ukupno 31 katastarske čestice ukupne površine 23.032 m² koje danas dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika nisu u postupku pretvorbe procijenjene u vrijednost društvenog kapitala te nisu unesene u temeljni kapital društva Hoteli Omišalj d.d. Pri tomu je važno naznačiti da k.č. 557/2 k.o. Omišalj u naravi plaža „Pesja“ ukupne površine 1.992 m² procijenjena na iznos od 341.019,52 kn- kn. dijelom čini pomorsko dobro površine 438m²(u tablici pod rednim brojem 31), te ne može biti predmetom prodaje.

Isto se odnosi na katastarske čestice pod rednim brojevima 14., 18.; i 25.; ukupne površine 3.504 m² procijenjene vrijednosti 2.141.080,00 kn. za koje je **Republika Hrvatska** po Općinskom državnom odvjetništvu u Rijeci **pokrenula upravni postupak utvrđivanja granice pomorskog dobra** (Z-5955/2020, od 07.02.2021.g.)

Na katastarskim česticama koje nisu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe:

1. dijelom su izgrađene građevine (bungalovi), koje su procijenjene u vrijednost društvenog kapitala, igralište za košarku, mini golf igralište, stolni tenis i dva boćarska joga koja su sva procijenjena u vrijednost društvenog kapitala prilikom pretvorbe,

2. dio katastarskih čestica služi za redovitu uporabu izgrađenih građevina ili su na njima smješteni sadržaji kojima se upotpunjuje turistička ponuda (pristupne ceste i putevi do hotela i depandansi, dio otvorenih parkirnih mjesta, dio nadsvođenih parkirnih mjesta sa sunčevim kolektorima),

3. najveći dio katastarskih čestica po svom površinskom obuhvatu ustvari predstavlja javne površine koje čine dio lokalne ceste koja povezuje Grad Omišalj sa morem – javnim plažama, zelene površine (šuma, livade), te kao takve njihov posjed Hotelima Omišalj nije neophodan za obavljanje poslovanja.

MOGUĆE STRATEGIJE PROVEDBE UNOVČENJA DUŽNIKOVE IMOVINE

I. Zajednička prodaja svih kat.čestica koje danas dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika

Kao što je iz dosadašnjih izvješća stečajnog upravitelja te usvojenih stavova na skupštinama vjerovnika razvidno, **dosadašnji koncept strategije prodaje dužnikove imovine išao je u smjeru da se:**

1. sve katastarske čestice koje danas dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika (bilo da se na njima nalaze izgrađeni građevinski objekti za obavljanje hotelsko turističke djelatnosti, pristupni putevi, ili u naravi dijelom čine javne puteve za pristup javnim plažama i zelene površine koje nisu nužne za obavljanje dužnikove djelatnosti) prodaju uz isticanje jedinstvene početne cijene utvrđene po stalnom sudskom vještaku, koja predstavlja zbir ponaosob pojedinačno procijenjenih vrijednosti svih nekretnina.

Naime, zasebna prodaja z.čestica na kojima je izgrađen hotel Adriatic od z.čestica na kojima su izgrađene depandanse Marina, Primorka, i Ruža nema ekonomskog smisla jer niti jedan od navedenih objekata ne može samostalno funkcionirati, jer su prilikom izgradnje koncipirani na način da su depandanse samo spavaonice a hotel Adriatic kao centralni objekt (osim soba čiji je broj obzirom na njegovu veličinu nedovoljan za ekonomski isplativo samostalno poslovanje) sa centralnom recepcijom, kuhinjom i restoranskim sadržajima, barom i sl. dizajniran je za pružanje usluga gostima koji su smješteni kako u samom hotelu tako i u pratećim depandansama.

Isto tako neizgrađene z.čestice koje u naravi predstavljaju zelene površine, pristupne puteve, parking mjesta i sl. imaju upotrebnu a time i tržišnu vrijednost samo kao sastavni dio cjelokupnog hotelsko-ugostiteljskog kompleksa na kojemu dužnik danas obavlja svoju djelatnost. Teško je i zamisliti da bi bilo tko bio zainteresiran samo za kupnju (pa i dugoročni najam ili koncesiju) z.čestice koja u naravi čini zeleni okoliš hotela (bliži i daljnji) na kojemu nije dozvoljena bilo kakva gradnja ili obavljanje bilo kakve djelatnosti. Isto tako niti građevinski objekti bez održavanog zelenog okoliša i pristupnih puteva ne bi bili predmet adekvatnog interesa potencijalnih kupaca.

Slijedom toga i k.č. koje nisu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe (31 katastarska čestica ukupne površine 23.032 m². od koje površine /šume i livade/ veći dio nije od vitalne važnosti za obavljanje dužnikove djelatnosti lakše i povoljnije će se moći unovčiti da se prodaji izlože u sklopu svih ostalih nekretnina kao jedinstvene cjeline. Također je upitna i mogućnost dugoročnog najma – koncesije određenih zelenih površina (livada i šume) jer za budućeg vlasnika isplativija je opcija da zelene površine koje nisu od vitalnog značaja za funkcioniranje hotelsko turističkog kompleksa održava stvarni vlasnik (u konkretnom slučaju RH ili Općina Omišalj).

II. Djelomična prodaja nekretnina

Obzirom na okolnost da se u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka nije došlo do nagodbenog rješenja NA NAČIN DA SE SVE DUŽNIKOVE NEKRETNINE KOJE DANAS DOLAZE UPISANE KAO VLASNIŠTVO HOTELA OMIŠALJ izložene javnoj prodaji a iz dobivene kupovnine na depozit suda izdvoji novčani iznos koji se razmjerno ukupno ostvarenoj kupoprodajnoj cijeni odnosi na z.k. čestice koje nisu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala na čije vlasništvo pretendiraju RH i Općina Omišalj, te u svjetlu novih okolnost donesenog Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/2020) koji propisuje dugotrajnu proceduru utvrđenja vlasništva na neprocijenjenom građevinskom zemljištu, stečajni upravitelj je kao alternativnu strategiju unovčenja dužnikove imovine u prethodnom izvješću izložio prijedlog:

1. da se pristupi prodaji nekretnina dužnika koje su u cijelosti procijenjene u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe **(nisu predmet spora radi utvrđenja vlasništva)** upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici Stalna službe u Krku putem Financijske agencije uz isticanje jedinstvene početne cijene u iznosu od 72.526.274,33 kn. a čine ih slijedeće katastarske čestice:

Tablica 2. popis nekretnina čija se prodaja predlaže putem FIN-e za jedinstvenu cijenu od 72.536.274,32 kn.

Rd. Br.	k.č. i z.k.ul	Oznaka zemljište	Površina (m ²)	Procjena (kn)	% učešća u ukupnoj vrijednosti	Založno pravo-fiducijar
1.	1229/3, z.k.ul.9076	Neplodno /lokacija Hotel Adriatic	934	570.725,51	0,786922	založno pravo Nenad Baljak

Rd. Br.	k.č. i z.k.ul	Oznaka zemljište	Površina (m²)	Procjena (kn)	% učešća u ukupnoj vrijednosti	Založno pravo-fiducijar
2.	1253/G, z.k.ul.4539	Depandansa Primorka , kategorije dvije zvjezdice, 123 sobe sa 307 ležajeva, u funkciji, sa okolišem	2784	14.000.000,00	19,303349	založno pravo Republika Hrvatska
3.	1250/G, z.k.ul.4540	Depandansa Marina kategorija dvije zvjezdice, 123 sobe sa 296 ležajeva, u funkciji, sa pripadajućim okoliše	2875	13.730.000,00	18,931070	založno pravo Republika Hrvatska
4.	1251/4G, z.k.ul.4548	Put /lokacija Hotel Adriatic	62	37.885,43	0,052236	založno pravo Gradska banka,nadhipot eka HBOR Republika Hrvatska
5.	1251/1G, z.k.ul.4541	Hotel Adriatik , kategorije dvije zvijezdice,78 soba sa 168 ležajeva, u poslovnoj funkciji sa priručnom radionicom i okolišem	6150	30.279.000,00	41,749007	fiducijar Republika Hrvatska,nadhip oteka HBOR

Rd. Br.	k.č. i z.k.ul	Oznaka zemljište	Površina (m ²)	Procjena (kn)	% učešća u ukupnoj vrijednosti	Založno pravo-fiducijar
6.	882/1G, z.k.ul.4543	Depandansa Ruža , nije kategorizirana, 26 soba sa 58 ležajeva, u funkciji smještaja personala	559	3.480.000,00	4,798261	fiducijar Republika Hrvatska
7.	882/2G i 882/3G, z.k.ul.4543	Hotel Jadran , nije u funkciji (opožaren), 10 soba sa 25 ležajeva, okoliš	1996	3.379.805,07	4,660111	fiducijar Republika Hrvatska
8.	557/1, z.k.ul.4553	livada i šuma/ lokacija Pesja	19198	3.406.291,79	4,699631	fiducijar Republika Hrvatska
9.	1239, z.k.ul.4552	Tenis tereni , 4 tenis igrališta i jedno pomoćno za trening	4006	2.797.887,79	3,857757	fiducijar Republika Hrvatska
10.	558, z.k.ul.5264	pašnjak /lokacija Pesja	971	172.284,06	0,237547	fiducijar Republika Hrvatska
11.	1216/2, z.k.ul.2933 591/931 dijela	pašnjak /lokacija kod depandanse Primorka	591	361.133,72	0,497935	nema tereta
12.	10348/1	Put/lokacija, Hotel Adriatic	477	291.373,41	0,401748	nema tereta

Rd. Br.	k.č. i z.k.ul	Oznaka zemljište	Površina (m ²)	Procjena (kn)	% učešća u ukupnoj vrijednosti	Založno pravo-fiducijar
13.	1216/13	Pašnjak /lokacija depandansa Primorka	48	19.887,55	0,027421	Nema tereta
	UKUPNO			72.526.274,33	100,00	

2.da se postupak prodaje odgodi u odnosu na nekretnine koje se danas nalaze u vlasništvu stečajnog dužnika **a nisu kod pretvorbe procijenjene u vrijednost društvenog kapitala** (prikazane u tablici 1.) **sve do okončanja postupka identifikacije turističkog zemljišta i utvrđenja prava vlasništva** sukladno prethodno opisanim odredbama Zakona o neprocijenjenom turističkom zemljištu u smisli članka 6.; i 7. Zakona

3.da se postupak prodaje u odnosu na nekretnine „naselje bungalovi“ (kao građevinski objekti procijenjeni u postupku pretvorbe) koji su u vlasništvu i posjedu stečajnog dužnika, a izgrađeni su na katastarskim česticama koje su dijelom u vlasništvu stečajnog dužnika i procijenjene su u postupku pretvorbe te unesene u temeljni kapital društva, dijelom u vlasništvu trećih osoba (u tijeku postupak usklađenja zemljišnih knjiga na području Općine Omišalj i Njivice), te dijelom u vlasništvu stečajnog dužnika ali nisu procijenjene u postupku pretvorbe, odgodi do okončanja usklađenja zemljišnih knjiga na području općina Omišalj i Njivice.

Na navedenim katastarskim česticama nalazi se 17 bungalova čija samo građevinska vrijednost je od strane sudskog vještaka procijenjena na iznos od 6.330.000.- kn te radionica uz bungalove čiju samo građevinsku vrijednost je sudski vještak procijenio u iznosu od 236.000.- kn.

Naime, bungalovi već dulji niz godina (30-tak) prije otvaranja stečajnog postupka nisu u funkciji obavljanja osnovne dužnikove djelatnosti – pružanja hotelsko ugostiteljskih usluga već su iznajmljeni uz simboličan iznos mjesečne najamnine sadašnjim i bivšim djelatnicima Hotela Omišalj koji su na taj način rješavali svoje stambeno pitanje, odnosno korištenje bungalova je imalo samo socijalnu dimenziju a u gospodarskom smislu bili su teret za osnovnu dužnikovu djelatnost. Napominje se da su tijekom stečaja umjesto internih vodomjera za utrošenu vodu isti odvojeni te naplatu utrošene vode sada obavlja komunalno poduzeće Ponikve. Međutim to nije bilo moguće učiniti za električnu energiju (visoki trošak odvajanja od cca 300.000.-kn.) pa imamo situaciju da HEP utrošenu električnu energiju fakturira Hotelima Omišalj koji temeljem očitavanja internih brojila koja ima svaki bungalov utrošenu električnu energiju prefakturira najmoprimcima.

Napominje se da jedan dio najmoprimaca ne plaća svoje obveze kako po osnovu mjesečnog najma tako i prefakturiranih troškova električne energije. Stečajni dužnik je pokrenuo postupke prisilne

naplate ali kod određenog broja najmoprimaca ovrha nije bila uspješna jer nemaju imovine koja bi se mogla izvršiti.

Od ukupno 17 bungalova njih 16 se nalazi u dugogodišnjem najmu (ugovor sa otkaznim rokom od 30 dana) te u njima trenutno obitava 16 obitelji sa ukupno 38 članova. Protiv 3 najmoprimca . neurednih platiša pokrenuti su ovršni postupci. Slobodna je procjena da 5 (pet) najmoprimaca zbog ukupnog socijalnog statusa nema alternativno rješenje svog stambenog pitanja

Osim toga, za očekivati je da će pojedini najmoprimci (iako za to nisu dobili suglasnost – niti su je tražili, kako je to uređeno ugovorom o najmu, prije i nakon otvaranja stečaja) navoditi da su ulagali u održavanje bungalova odnosno poduzimati sve moguće radnje jer obzirom na svoj socijalno ekonomski status nemaju alternativno rješenje svog stambenog pitanja.

Pomorsko dobro

Osim katastarske čestice 557/2, koja dijelom čini pomorsko dobro (**nije procijenjena u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe**) slijedeće katastarske čestice koje danas dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika **ali su u postupku pretvorbe procijenjene u vrijednost društvenog kapitala**, u cijelosti ili djelomično čine pomorsko dobro te ne mogu biti predmet prodaje:

1. k.č. 556/2 ukupne površine 2025m² (lokacija Pesja) od koje površine pomorsko dobro čini 1.078m² ukupno procijenjene vrijednosti 1.003.169,02 kn. (66,73 Eura/1m²), založni vjerovnik Nenad Baljak,
2. 556/3 ukupne površine 218m² (lokacija Pesja) sve pomorsko dobro, procijenjene vrijednosti 38.679,63 kn.
3. 927/g ukupne površine 6m² (lokacija Pesja-klozet) sve pomorsko dobro, založni vjerovnik Nenad Baljak,
4. 926/g ukupne površine 438m² (lokacija Pesja, terasa i kupalište) sve pomorsko dobro, procijenjene vrijednosti 216.981,74, nema tereta,

Osim navedenih čestica, Rješenjem OS Crikvenica, Stalna služba u Krku - zemljišno knjižni odjel, posl.br. Z-5955/2020 od 07. veljače 2021.g. temeljem prijedloga RH, zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Rijeci **dopušta se upis zabilježbe upravnog postupka utvrđenja granice pomorskog dobra** na slijedećim katastarskim česticama koje **danas dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika** ali **nisu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe**:

1. dio k.č. 1232 u naravi staza površine 763m², procijenjene vrijednosti 466.235,24 kn., nema tereta
2. dio k.č. br. 1213/1 u naravi pašnjak površine 978m², procijenjene vrijednosti 597.612,15 kn. založni vjerovnik Nenad Baljak
3. dio k.č. 1229/4 u naravi neplodno zemljište površine 1763 m², procijenjene vrijednosti 1.077.290,61 kn.; založni vjerovnik Nenad Baljak

III. Prijedlog daljnjeg postupanja u svezi sa prodajom dužnikovih nekretnina

Nakon provedenih konzultacija sa zastupnikom RH Ministarstvo financija i punomoćnikom Općine Omišalj predlažem da se donošenje odluke o načinu i uvjetima prodaje dužnikovih nekretnina odgodi

sve dok Geodetski zavod d.o.o. Rijeka ne izradi elaborat sukladno Zakonu o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN 50/2020), čija izrada je u završnoj fazi.

Naime, ocijenjeno je da bi se temeljem takvog elaborata mogla sklopiti nagodba koja bi omogućila prodaju dužnikovih nekretnina kako je navedeno u točki I. ovog izvješća, na način da se sve katastarske čestice koje danas dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika (**uključivo i one na čije vlasništvo sukladno Zakonu o turističkom zemljištu pretendiraju RH i Općina Omišalj**) prodaju uz isticanje jedinstvene početne cijene utvrđene po stalnom sudskom vještaku, te da se dio tako ostvarene kupovnine, dio koji se odnosi na sporne 31 katastarske čestice (razmjerno prema procjembenom elaboratu) deponira na depozit suda do okončanja postupka utvrđenja vlasništva sukladno uvodno navedenom Zakonu o neprocijenjenom građevinskom zemljištu.

Pokretnine

Vrijednost dužnikove pokretne imovine koju čine osnovna sredstva i sitan inventar procijenjena je u ukupnom iznosu od 853.700.- kn.

Sva osnovna sredstva (osim dva automobila) nalaze se ili su ugrađena u objekte Hotel Adriatic, Depandanse Ruža, Primorka i Marina, osim inventara neznatne procijenjene vrijednosti koji koristi tehnička služba, služba hortikulture i sportski centar (tenis).

Procjembeni elaborat izrađen je u lipnju 2011.g. po stalnom sudskom vještaku građevinske struke Večeslavu Gržinčiću iz Rijeke.

Obzirom na protok vremena (10 godina) od datum izrade elaborata u kojemu su između ostaloga procijenjene vrijednosti inventara (npr. kreveta, jogi madraca, ormara, stolica i sl. koji su nabavljani od 1989 pa na dalje) kao i činjenicu da su tijekom stečajnog postupka vršena neophodna zadržavanja rashodovane opreme mišljenja sam da je postojeći elaborat o procjeni vrijednosti dužnikove pokretne imovine neophodno ažurirati.

Pri tome neophodno je naglasiti da unovčenje dužnikove pokretne imovine (osim 2 osobna vozila) zasebno od nekretnina – objekata u kojima se nalazi ili je ugrađena (sobe, restorana, kuhinje, praonice, recepcije) ne bi imalo ekonomskog opravdanja.

Za pretpostaviti je da bi trošak zasebne prodaje pokretne dužnikove imovine (osim osobnih automobila) bio veći od moguće ostvarene kupoprodajne cijene. Naime, ako bi se zasebno prodavale dužnikove nekretnine od pokretne imovine (osnovnih sredstva i sitnog inventara) koja se u njima nalazi posve sigurno bi došli u situaciju da bi nakon prodaje nekretnina veći dio pokretnina (kreveta, ormara, madraca, stolica i sl.) trebali izmjestiti – uskladištiti pri čemu bi mogućnost njihove prodaje bila više nego upitna, odnosno najvjerojatnije bi trebalo osigurati njeno zbrinjavanje putem METISA-a uz plaćanje njihove usluge. Međutim, uključivanjem dužnikove pokretne imovine u ukupnu vrijednost dužnikove imovine koja se izlaže prodaji, obzirom na njen neznatan udio (cca 1%) u ukupnoj vrijednosti ne bi ni na koji način utjecalo na odluku potencijalnog kupca da li će pristupiti javnoj dražbi ili ne.

Nastavak poslovanja

Poslovanje stečajnog dužnika tijekom 2020. u cijelosti je kao i kod svih gospodarskih subjekata iz područja hotelsko – ugostiteljske djelatnosti u Republici Hrvatskoj bilo limitirano pandemijom uzrokovanom COVID – 19.

Podatak da je u 2019. godine ostvareno ukupno 69.818 noćenja (što je bilo povećanje od 5% u odnosu na isto razdoblje 2018.g.) dok je tijekom 2020. godine ukupan broj noćenja iznosio 12.921 (18,5%) najslikovitije prikazuje devastirajuće učinke COVID-19 na poslovanje stečajnog dužnika.

Napominje se da je stečajni dužnik tijekom navedenog razdoblja uredno podmirivao svoje obveze o njihovom dospelju te da osim državnih potpora za zadržavanje radnih mjesta nije bilo drugih olakšica (smanjenja komunalne naknade, spomeničke rente, vodoprivredne naknade, članarine HGK, članarine TZ, doprinos za šume) sa ciljem olakšanja poslovanja u uvjetima pandemije COVID-19.

Nastavno na iznijeto održivost poslovanja stečajnog dužnika u uvjetima kada nema investicijskog ulaganja u opremu i objekte koja bi omogućila višu razinu usluge a time i prihoda , sada potencirana kako dosadašnjim posljedicama COVID-19 na poslovanje u 2020.g. tako i sasvim izvjesnim daljnjim negativnim učincima pandemije na turističko tržište koje je sada teško i približno kvantificirati, postaje sve više upitna.

Nadalje, potrebno se je obzirom na okolnost predloženog postupka prodaje dužnikovih nekretnina te predvidivu dinamiku njene realizacije odrediti da li će stečajni dužnik nastaviti sa poslovanjem u nastupajućoj turističkoj sezoni.

Stečajni upravitelj

Gordan Blagojević