

HOTELI OMIŠALJ d.o.o.u stečaju

Omišalj

Stečajni upravitelj

Rijeka, 20.06. 2019.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU PROVEDBE STEČAJNOG POSTUPKA

STANJU STEČAJNE MASE, ZA RAZDOBLJE veljača – lipanj 2019.g.

Uvod:

IMOVINA

1. Na skupštini vjerovnika održanoj 23. siječnja 2019.g. pod točkom II. „donošenje odluke o načinu i uvjetima prodaje“ dužnikove imovine donijeta je odluka kojom se nalaže stečajnom upravitelju angažiranje stalnog sudskog vještaka koji je izradio procjenu vrijednosti nekretnina dužnika da obzirom na protok vremena ažurira tada procijenjene vrijednosti sa današnjim tržišnim vrijednostima i to za svaku pojedinu parcelu.

Stečajni upravitelj je u skladu sa navedenom odlukom skupštine vjerovnika angažirao stalnog sudskog vještaka građevinske struke Jasminku Lilić iz Rijeke koja je izradila elaborat o procijeni vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika.

Prema procjembenom elaboratu 05-03-2019 koji je stečajni upravitelj osim u sudski spis dostavio razlučnim vjerovnicima RH Ministarstvo financija, Porezna uprava zastupana po ŽDO Rijeka, HBOR Zagreb, i Nada Baljak, procijenjena prometna vrijednost nekretnina koje dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika Hoteli Omišalj d.d. u stečaju iznosi 97.831.000,00 kn.

Osim gore navedenim razlučnim vjerovnicima procjembeni elaborat dostavljen je i Općini Omišalj.

U popratnom dopisu gore navedenim razlučnim vjerovnicima kao i Općini Omišalj ističe se da je sudski vještak u tabelarnom prikazu (stranice 137 do 145 elaborata) iskazao procijenjene vrijednosti svake pojedinačne nekretnine te postotak njihova učešća u ukupnoj procijenjenoj vrijednosti, stanje upisanih založnih prava, te iznose upisanih hipoteka koji obuhvaćaju glavnica sa kamatom obračunatom do dana otvaranja stečajnog postupka.

Sudski vještak na stranici 146. Elaborata iznosi stav da izgrađene katastarske čestice na kojima su izgrađeni hotelski i pomoćni objekti, sportski tereni, te pristupne ceste i hortikulturno uređena okućnica, **predstavljaju jedinstvenu funkcionalnu cjelinu, da pojedinačna prodaja nije realna**, te da neizgrađene z.čestice koje u naravi predstavljaju zelene površine, pristupne putove, parking i sl. imaju upotrebnu, a time i tržišnu vrijednost samo kao sastavni dio cjelokupnog hotelsko-ugostiteljskog kompleksa.

Stečajni upravitelj je uz procjembeni elaborat gore navedenim korisnicima dostavio i digitalni ortofoto s preklapljenim gruntnim planom (izrađen po Geodetskom zavodu Rijeka) u kojemu je dat prikaz katastarskih čestica u vlasništvu stečajnog dužnika, pri čemu su posebno (crvenom bojom) označene čestice na čije vlasništvo pretendiraju ODO kao i Općina Omišalj (većim dijelom)

2. Dana 07. ožujka 2019.g. održano je pripremno ročište u parničnom postupku 5 P-173/2018 kod Trgovačkog suda u Rijeci po tužbi Općine Omišalj protiv tuženika stečajnog dužnika Hoteli Omišalj d.d. u stečaju (uz učešće umješaka RH zastupana po ŽDO-u Rijeka na strani tuženika) radi priznanja prava vlasništva na nekretninama upisanim u:

-**z.k.ul. 5364**, označene kao k.č. 1166/11, 1166/14, 1175/4, 1175/11, 1176/3, 1188, 1189/4, 1190/2, 1198/3, 1206/3, 1213/1, 1221/1, 1227/9, 1229/2, 1229/4, 1230/8, sve k.o. Omišalj,

-**z.k.ul. 5363**, označene kao 1216/7, 1222, 1226/2, i 1232, sve k.o. Omišalj,

-**z.k.ul. 4555**, označena kao k.č. 1228/1, k.o. Omišalj,

-**z.k.ul. 4549**, označena kao k.č. 1230/7, k.o. Omišalj,

-**z.k.ul. 2930**, označena kao 1221/2, k.o. Omišalj, i

-**z.k.ul. 2932**, označena kao 1226/1, k.o. Omišalj,

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci 5 P-173/2018 od 07. ožujka 2019.g. zaključen je prethodni postupak te je:

-od nadležnog ureda državne uprave zatraženo pojašnjenje u odnosu na status čestice 1166/14,

-od nadležnog ureda za pomorstvo zatražen je podatak da li su nekretnine pod oznakom 1229/4, 1229/7, 1229/6, 1229/3, 1213/1, 1232, ušle u granice pomorskog dobra,

Nadalje istim rješenjem pozvan je tuženik stečajni dužnik Hoteli Omišalj d.d. u stečaju da predujmi iznos od 10.000,00 kn. na ime troškova mjerničkog vještačenja na račun TS Rijeka, što je tuženik i učinio u ostavljenom roku,

Istim rješenjem ročište za glavnu raspravu određeno je za 12. rujna 2019.g.

Posebno se napominje da je na svim katastarskim česticama upisanim u z.k.ul. 5364 k.o. Omišalj prisilnim **sudskim putem zasnovano založno pravo u korist Nenada Baljka** radi osiguranja novčane tražbine glavnice u iznosu od 222.662,00 kn. odnosno ukupno 624.390,00 kn sa kamatom

obračunatom do (25.03.2011.g.)dana otvaranja stečajnog postupka, uvećano za dodatnu kamatu na glavnicu do isplate.

Kao što je u prethodnim izvješćima navođeno osim navedenih katastarskih čestica na čije vlasništvo pretendira RH i Općina Omišalj, na dio nekretnina koje po tvrdnji RH nisu procijenjene u temeljni kapital u postupku pretvorbe i privatizacije prednika stečajnog dužnika, RH polaže pravo vlasništva i na nekretninama upisanim u:

-z.k.ul. 5364, označene kao k.č. 1166/1, 1166/2, 1166/5, 1238/1, bi 1238/2, sve k.o. Omišalj,

-z.k.ul. 2931, označena kao 1221/3, k.o. Omišalj,

-z.k.ul. 5053, označena kao k.č. 557/2

Za nesmetano funkcioniranje Hotela Omišalj kao gospodarske cjeline od svih prethodno navedenih katastarskih čestica na čije vlasništvo pretendiraju RH odnosno Općina Omišalj,

I. za obavljanje dužnikove djelatnosti neophodan je posjed (vlasništvo) nekretnina upisanih u:

-z.k.ul. 5364, i to k.č. 1176/3, 1189/4, 1198/3, 1206/3 1213/1, 1227/9, 1229/2, 1229/4 i 1230/8, (preostalih 12 k. čestica upisanih u istom z.k. ulošku k.o. Omišalj, nisu neophodne za obavljanje djelatnosti,)

-z.k.ul. 5363, i to k.č. 1216/7, 1222, 1226/2 i 1232, sve k.o. Omišalj,

-z.k.ul. 2932, k.č. 1226/1

-z.k.ul. 4555. K.č. 1228/1

-z.k.ul. 4549, k.č. 1230/7

II. nekretnine upisane u z.k.ul. 2930, 2931 i 5053, nisu neophodne za obavljanje dužnikove djelatnosti

Uzimajući u obzir sve prethodno iznijeto i dalje ostajem kod mišljenja iznijetog na prethodnoj skupštini vjerovnika da bi se pristup u rješavanju problematike utvrđenja vlasništva predmetnih katastarskih čestica trebao zasnivati na slijedećim polaznim osnovama:

1.Nakon što je stalni sudski vještak ažurirao procjenu vrijednosti dužnikovih nekretnina na način da je pri tome odredio procijenjenu vrijednost svake pojedinačne nekretnine pa i onih koje su danas upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika a na čije vlasništvo pretendiraju RH i Općina Omišalj, poznata je nova – ažurirana vrijednost svih dužnikovih nekretnina kao i pojedinačni udio (postotak) svake pojedine k.č. u ukupnoj vrijednosti svih dužnikovih nekretnina.

2.Sve katastarske čestice bilo da su na njima nalaze izgrađeni građevinski objekti za obavljanje hotelsko turističke djelatnosti ili u naravi čine zelene površine i pristupne putove predstavljaju jedinstvenu funkcionalnu gospodarsku cjelinu što samo po sebi implicira da ih je i kod prodaje potrebno tretirati kao jedinstvenu cjelinu.

Tako na primjer zasebna prodaja z.čestica na kojima je izgrađen hotel Adriatic od z. čestica na kojima su izgrađene depandanse Marina, Jadranka i Ruža ne bi imala ekonomskog smisla jer niti

jedan od navedenih objekata ne može samostalno funkcionirati, jer su koncipirani na način da su dependanse samo spavaonice a hotel Adriatic kao centralni objekt (osim soba čiji broj je 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 dependansama.

Isto tako neizgrađene z.čestice koje u naravi predstavljaju zelene površine, pristupne putove, parking 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 z.čestice koja u naravi čini zeleni okoliš hotela i na kojemu nije dozvoljena bilo kakva gradnja ili obavljanje bilo kakve djelatnosti. Isto tako niti građevinski objekti bez održavanog zelenog okoliša i pristupnih putova ne bi bili predmet interesa potencijalnih kupaca.

Slijedom toga i k.č. na čije vlasništvo pretendiraju RH i Općina Omišalj a njihov posjed Hotelima Omišalj nije neophodan za obavljanje djelatnosti lakše i povoljnije će se moći unovčiti na način da se prodaji izlože u sklopu svih ostalih nekretnina kao jedinstvena gospodarska cjelina.

3. Različni vjerovnici u ovom stečajnom postupku su RH Ministarstvo financija, HBOR i Nenad Baljak i nisu upisani na istim katastarskim česticama.

Stoga će kod provedbe diobe iz ostvarene ukupne kupoprodajne cijene biti potrebno provesti slijedeće radnje:

- utvrditi postotak učešća procijenjene vrijednosti svake pojedine čestice u odnosu na ukupnu procijenjenu vrijednost svih nekretnina stečajnog dužnika,

- umnoškom tako utvrđenog postotka sa ukupnim iznosom ostvarene kupovnine dobiti će se iznos kupovnine za svaku pojedinu česticu, nakon čega će se moći pristupiti diobi kupovnine različitim vjerovnicima po svakoj pojedinačnoj čestici prema redoslijedu upisa.

Nastavno na sve prethodno iznijeto pod točkom I. ovog izvješća predlažem da skupština vjerovnika prilikom donošenja odluke o načinu i uvjetima prodaje dužnikovih nekretnina uzme u obzir izložene argumente koji upućuju da bi najkvalitetnija mogućnost namirenja različitih vjerovnika kao i stečajnih vjerovnika bila ostvariva na način da se:

A.. vrijednost dužnikovih nekretnina utvrdi u jedinstvenom iznosu kao zbroj svih pojedinačno procijenjenih vrijednosti zemljišno knjižnih čestica, jer će se tako postići najveća ukupna a time i pojedinačna cijena svake pojedinačne čestice,

B. da se prodaji izlože i katastarske čestice koje sada dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika a na njihovo vlasništvo pretendiraju RH i Općina Omišalj, jer kao što je prethodno opisano posjed (vlasništvo) jednog dijela tih čestica je od vitalnog značaja za obavljanje dužnikove djelatnosti te bi prodaja bez pristupnog puta hotelu i dependansama, i dijela parkirališta, i sl. u bitnome umanjila interes potencijalnih kupaca a time u konačnici i visinu moguće kupoprodajne cijene.

Za napomenuti je da je već danas limitirajući faktor interesa potencijalnih kupaca činjenica blizine i vizualno vidljivog industrijskog postrojenja (rezervoara) JANAF-a kao i najavljena izgradnja LNG

terminala, te bi prodaja hotelskog kompleksa bez pristupnog puta i dijela parkirališta bio treći razlog koji bi mogao ugroziti i u bitnome umanjiti ostvarivu kupoprodajnu cijenu.

Interes RH i Općine Omišalj bio bi zaštićen na način da se ostvarena kupoprodajna cijena za čestice koje su predmet spora deponira na račun Trgovačkog suda do okončanja spora. Jasno da bi se prethodno iz ostvarene kupoprodajne cijene koja se odnosi na čestice na kojima razlučni vjerovnik Nenad Baljak ima upisano založno pravo (naznačene u točki 2.) istome isplatio iznos glavnice od 222.662,00 sa kamatom do isplate. Ovime bi ustvari bili zaštićeni interesi RH i Općine Omišalj jer bi prestale teći kamate koje su od dana upisa založnog prava do dana otvaranja stečajnog postupka (25.03.2011.) iznosile 401.728,00 kn.

Posebno napominjem da bi za sve stranke u ovom stečajnom postupku bilo od interesa da se spor oko vlasništva predmetnih nekretnina čim prije riješi mirnim putem dogovorom između RH i Općine Omišalj jer namirenje potencijalno visokih sudskih troškova teretiti će stečajnu masu dužnika i time umanjiti visinu mogućeg namirenja kako razlučnih tako i stečajnih vjerovnika.

Osim toga izvjesno dugotrajni parnični postupak radi utvrđenja vlasništva može ugroziti realizaciju unovčenja dužnikove imovine a time i okončanje ovog stečajnog postupka.

Na poziv stečajnog upravitelja održati će se 01. srpnja 2019.g. u Hotelu Omišalj d.d. sastanak na kojemu će predstavnici RH, ŽDO Rijeka, Općina Omišalj i stečajnog dužnika razmotriti moguće opcije mirnog rješenja prethodno opisanog spora radi utvrđenja vlasništva.

Napominje se da su do sada ostvarivani poslovni rezultati pokrivali operativne troškove poslovanja te da je iz operativne dobiti bilo moguće i djelomično pokriće troškova amortizacije odnosno održavanje objekata, međutim na duži rok tako ostvareni poslovni rezultati ne garantiraju opstanak društva koji nije moguć bez znatnijeg ulaganja koje bi omogućilo viši standard usluga.

Taj cilj moguće je realizirati unovčenjem dužnikove imovine, i zaključenjem stečajnog postupka te posljedično tome upravljanjem i investicijskim ulaganjima novih vlasnika.

II.Nastavak poslovanja

Odlukom skupštine vjerovnika od 23.siječnja 2019.g. naloženo je stečajnom upravitelju da pripremi potrebne poslove za turističku sezonu 2019. budući nema izgleda da se imovina dužnika ili nekretnine dužnika prodaju do rujna 2019.g.

Sukladno zaključku skupštine vjerovnika te u prethodnom izvješću naznačenom minimalnom opsegu radova na održavanju objekata i opreme koje je neophodno izvesti za pripremu sezone 2019.g. pristupilo se je izvođenju istih.

Poseban problem u pripremi tekuće turističke sezone bilo je osiguranje potrebne sezone radne snage posebice za rad u kuhinji i sobarica.

Hotel je otvoren 08.04. 2019.g. i na dan podnošenja ovog izvješća 20. lipnja 2019.g. zaposleno je ukupno 81 zaposlenika od kojih 61 čini takozvana sezonska radna snaga, pri čemu ih je 43 iz Hrvatske, strani iz kvote 10, strani koji imaju i Hrvatsko državljanstvo 7, i jedan učenik.

Nastavno se daje pregled do sada ostvarenih noćenja usporedno sa ostvarenim noćenjima u istom razdoblju 2018.g.

Broj noćenja	2019.	2018.	Indeks
Travanj	1.262	1.502	84
Svibanj	4.610	4.259	98
Do 15. Lipnja	6.358	3.512	181
Ukupno	11.780	9.273	127

Stanje bukinga za srpanj i kolovoz 2019. koje u najvećoj mjeri određuje uspješnost cjelokupne turističke sezone je u ovom času zadovoljavajuće.

Stečajni upravitelj

Gordan Blagojević