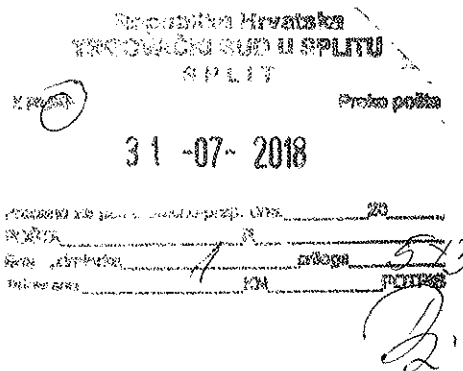


VIS d.d. u stečaju, Vis
Vis, Apolonija Zanelle 5
zastupano po st.upr. Miri Hajdić
Split, Smiljanićeva 2
OIB: 55505367731



Trgovački sud u Splitu
Stečajni sudac Velimir Vuković, Broj predmeta: 1. ST-172/2014

Split, 31. srpnja 2018. godine

PREDMET: Podnesak stečajnog upravitelja, dostava Stečajnog plana

Stečajna upraviteljica stečajnog dužnika VIS d.d. u stečaju uz ovaj Podnesak dostavlja i prilaže Stečajni plan za navedenog dužnika, koji se sastoji od:

1. Pripremne osnove,
2. Financijskog izvještaja posebne namjene,
3. Ekonomske analize poslovanja,
4. Provedbene osnove,
5. Pripadajućih priloga uz Provedbenu osnovu.

S poštovanjem,

Stečajna upraviteljica:
dr.sc. Mira Hajdić

Prilozi:

- Stečajni plan (komplet od 5 svezaka) – x3

Ekonomska analiza poslovanja društva Vis d.d. u stečaju

Ekonomska podloga Stečajnog plana

29.05.18.

Ekonomska analiza poslovanja društva Vis d.d. u stečaju

Ekonomska podloga Stečajnog plana

Sadržaj

SADRŽAJ	2
1. UVOD.....	4
2. IZVRŠNI SAŽETAK.....	6
2.1. SCENARIJ NASTAVKA POSLOVANJA PO STEČAJNOM PLANU: ANALIZA SNAGA, SLABOSTI, PRILIKA I PRIJETNJI	8
2.2. SCENARIJ LIKVIDACIJSKE PRODAJE: ANALIZA SNAGA, SLABOSTI, PREDNOSTI I PRIJETNJI	10
3. ANALIZA STANJA.....	11
3.1. UZROCI KRIZE	11
3.2. REZULTATI	13
3.2. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA	18
3.2.1. <i>Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika</i>	18
3.2.2. <i>Pokretnine</i>	21
3.2.3. <i>Potraživanja stečajnog dužnika</i>	22
3.2.4. <i>Novčana sredstva na računima i u blagajni stečajnog dužnika</i>	23
3.2.5. <i>Druga prava stečajnog dužnika čija vrijednost ulazi u stečajnu masu (robni znakovi, dionice u drugim društvima i dr.)</i>	23
3.2.6. <i>Izvanbilančni zapisi</i>	23
3.3. OBVEZE STEČAJNE MASE.....	24
4. EKONOMSKI UČINCI MJERA STEČAJNOG PLANA.....	27
4.1. PLAN POSLOVANJA PO IZLASKU IZ STEČAJA.....	31
4.1.1. <i>Okvirni investicijski plan</i>	31
4.1.2. <i>Okvirni poslovni plan</i>	33
4.1.3. <i>Okvirni plan zapošljavanja</i>	34

4.1.4. Reorganizacija poslovanja i ulaganje u izvrsnost.....	35
4.2. VRIJEDNOST IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA ZA SLUČAJ NASTAVKA POSLOVANJA NA TEMELJU POTVRĐENOG STEČAJNOG PLANA	35
4.2.1. Vrijednost nekretnina.....	38
4.2.2. Vrijednost pokretnina.....	38
4.2.3. Vrijednost trgovačke robe.....	38
4.2.4. Vrijednost tražbina.....	38
4.3. UČINCI SANACIJE	39
5. LIKVIDACIJA DRUŠTVA KAO ALTERNATIVA STEČAJNOM PLANU	41
5.1. LIKVIDACIJSKA VRIJEDNOST IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA	41
5.1.1. Likvidacijska vrijednost nekretnina.....	42
5.1.2. Likvidacijska vrijednost ostale imovine.....	43
5.2. MOGUĆE NAMIRENJE VJEROVNIKA U SLUČAJU LIKVIDACIJE	43

LEGENDA KORIŠTENIH NAJUČESTALIJIH AKRONIMA:

VIS ili Društvo ili stečajni dužnik = Vis d.d. u stečaju

PBZ CO = PBZ Croatia osiguranje d.d. za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima

Analiza =Ekonomska analiza poslovanja društva Vis d.d. u stečaju

Stečajni plan = Stečajni plan za društvo Vis d.d. u stečaju

GV = Grad Vis

1. Uvod

Predmetna Ekonomska analiza poslovanja društva Vis d.d. u stečaju (u daljnjem tekstu, skraćeno „Analiza“) sačinjena je u sklopu pripreme prijedloga Stečajnog plana za društvo Vis d.d. u stečaju (u daljnjem tekstu, skraćeno: „Društvo“, „VIS“ ili „stečajni dužnik“), te kao takva predstavlja prateći dokument Stečajnom planu društva Vis d.d. u stečaju (u daljnjem tekstu: Stečajni plan).

Stečajni vjerovnici i stečajna upraviteljica su tijekom trajanja stečajnog postupka inicirali postupak pronalaženja investitora i izrade stečajnog plana kao načina okončanja stečajnog postupka, budući da su tržišne vrijednosti dijelova imovine koja čini stečajnu masu utvrđene kroz procjenu imovine, kao i rezultati poslovanja tijekom trajanja stečajnoga postupka ukazivali na postojanje poslovne sposobnosti stečajnoga dužnika za nastavljavanje poslovanja nakon namirenja vjerovnika. Stečajni plan sažima uvjete Ponude za ulaganje i dokapitalizaciju društva stečajnog dužnika koju je u predviđenom roku i propisanom sadržaju od svih prethodno zainteresiranih ponuditelja stečajnom dužniku uputio jedino PBZ Croatia osiguranje d.d. za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima.

Svrha Ekonomske analize poslovanja Vis d.d. u stečaju jest sažeti poslovni status Društva kroz analizu uzroka krize, analizu raspoloživih resursa u svim pojavnim oblicima imovine (aktive) kao i postojećih obveza Društva u svrhu sažimanja evaluacije mogućnosti poslovnog restrukturiranja Društva kakvog zagovara predloženi Stečajni plan. S obzirom na to da razmatranje učinaka stečajnog plana može biti cjelovito jedino sučeljavanjem njegovih ishoda s alternativnim mogućnostima podmirenja tražbina stečajnih vjerovnika koje, u slučaju društva Vis d.d. u stečaju, podrazumijevaju unovčenje aktive stečajnog dužnika kroz likvidacijsku prodaju imovine Društva i diskontinuitet poslovanja odnosno prestanak Društva, ovaj dokument donosi i analizu mogućnosti namirenja tražbina stečajnih vjerovnika u slučaju likvidacije Društva.

Doprinos u pripremi ove Analize dali su sadašnji i bivši zaposlenici društva Vis d.d. u stečaju, kao i revizorski tim KPMG Croatia d.o.o. koji je tijekom zime 2017/18. godine obavio reviziju stečajne bilance Društva na dan 30.11.2017. i pomogao u pripremi takozvane „Početne bilance stanja“, odnosno Proforma bilance koja oslikava računovodstvene učinke predložene Stečajnim planom. Prilikom razmatranja ekonomskih učinaka mjera Stečajnog plana i oblikovanja petogodišnjeg Plana poslovanja stečajnog dužnika dodatno je konzultiran tim PBZ Croatia osiguranje d.d. za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima (u daljnjem tekstu: PBZ CO) kao predlagatelja mjera Stečajnog plana prema njihovoj Ponudi za ulaganje i dokapitalizaciju Društva.

Pretpostavke, sugestije i zaključci izneseni u ovoj Analizi predstavljeni su u dobroj vjeri, uz oslonac na podatke, informacije, ugovorne odnose i ostale podatke iz poslovanja ili stečajnog postupka VIS o kojima je tim uključen u izradu dokumenta imao saznanja zaključno do 31.12.2017. Sve vrijednosti, iznosi i cijene prikazane u dokumentu izražene su u domaćoj valuti hrvatske kune.

Kao i u slučaju svih scenarija kojima se analiziraju budući financijski odjeci planiranih poslovnih aktivnosti, tako je i prilikom razmatranja u dokumentu predstavljenog Plana poslovanja za razdoblje od pet godina

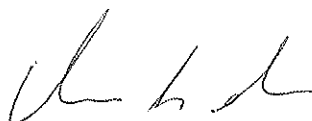
nakon zaključenja stečaja potrebno uzeti u obzir da je Plan predložen u okolnostima važećih tržišnih, zakonskih, poreznih, mikro- i makro-ekonomskih, radno-pravnih i ostalih okolnosti, zbog čije volatilnosti niti izneseni Plan niti bilo koja druga financijsko-ekonomska predviđanja ishoda budućih događaja ne mogu predstavljati jamstvo niti obećanje njihova isključivog ishoda. Međutim, svi su budućni scenariji i s njima povezani ekonomsko-financijski učinci izrađeni uz oslonac na standarde nepristranosti, odnosno realnosti iznesenih procjena.

Vlasnik podataka iznesenih u ovoj Analizi je društvo Vis d.d. u stečaju. Izneseni podaci ne smiju biti reproducirani, distribuirani ili na kakav drugi način korišteni ili prezentirani bilo kojoj drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi osim dionicima stečajnog postupka društva Vis d.d. u stečaju. Sadržaj ovog dokumenta ne smije biti publiciran u bilo koju svrhu, bilo kao cjelovit dokument ili neki njegov dio, bez prethodnog pisanog odobrenja Društva ili njegovog možebitnog slijednika.

Za autorski tim Vis d.d. u stečaju

Mira Hajdić

Stečajna upraviteljica



2. Izvršni sažetak

Društvo VIS d.d. u stečaju posluje obavljajući temeljnu djelatnost 55.10 Hoteli i sličan smještaj pod sadašnjom tvrtkom od 1995. godine, s turističkom ponudom koncentriranom u 149 funkcionalnih (operativnih) smještajnih jedinica koje su tijekom 2017. godine ostvarile 31.967 noćenja odnosno 1,1% više nego u 2016. godini. Društvo posluje uz bruto operativnu dobit (izračunatu kao razliku prihoda i rashoda iz operativnog poslovanja) od 799.420 kune u 2017. godini, odnosno 1.178.835 kune u 2016. godini.

Društvo posluje u stečaju od 14. srpnja 2015. godine s uzrocima krize koncentriranim u naslijeđenoj financijskoj zaduženosti i nelikvidnosti uz nedostatak investicija nužnih za konkurentski opstanak na turističkom tržištu, pa su na dan otvaranja stečaja ukupne obveze Društva iznosile 124,09 milijuna kuna. Uz opisano, turistički objekti Društva su temeljem Ugovora o zakupu od 29. ožujka 2012. bili u zakupu od strane tvrtke GENEZA HOTELI d.o.o.: inicijalni zakupnički odnos je slijedom brojnih dodataka glavnom ugovoru, kojima je načelno omogućen prijenos prihodonosnog dijela poslovanja zakupljenih objekata na zakupnika bez istodobnog plaćanja zakupa objekata, kao i naknade s naslova prefakturiranih ostalih troškova društva Vis d.d. (prednika Stečajnog dužnika) u bitnome redefiniran. Rezultat je bio u višestrukom povećanju operativnog gubitka Društva, pa je ugovor raskinut 14.8.2015. godine temeljem Izjave stečajne upraviteljice i Rješenja Trgovačkog suda od 23. listopada 2017.

Stečajni vjerovnici i stečajna upraviteljica su tijekom trajanja stečajnog postupka inicirali postupak pronalaženja investitora i izrade stečajnog plana kao načina okončanja stečajnog postupka, budući da su tržišne vrijednosti dijelova imovine koja čini stečajnu masu utvrđene kroz procjenu imovine, kao i prethodno opisani rezultati operativnog poslovanja tijekom trajanja stečajnoga postupka ukazivali na postojanje poslovne sposobnosti stečajnoga dužnika za nastavak poslovanja nakon namirenja vjerovnika te nakon realizacije investicija s unapređenjem turističke ponude Društva.

Usporedni profil imovinske osnovice (imovine) Društva slijedom svih provedenih analiza jest kako slijedi:

Vrsta imovine (vrijednost u kunama)	Tržišna vrijednost prema procjeni	Likvidacijska vrijednost
Nekretnine opterećene založnim (razlučnim) pravima i slobodne	39.500.000,00	26.000.000,00
Pokretnine	23.000,00	20.000,00
Sirovine i materijal	132.000,00	65.000,00
Nenaplaćene tražbine prema trećim osobama	1.092.000,00	1.092.000,00
Novčana sredstva na računima i u blagajni	4.214.000,00	4.214.000,00
	44.961.000	31.391.000

Likvidacijska vrijednost imovine Društva u smislu predmetne Analize je bila razmatrana samo kroz alternativni model unovčenja imovine radi podmirenja stečajnih vjerovnika, dok se Analiza primarno

koncentrira na očekivane učinke nastavka poslovanja uz pretpostavku implementacije Stečajnog plana predloženog Ponudom partnera PBZ CO, te obrazloženog Pripremnom i Provedbenom osnovom Stečajnog plana.

Uz pretpostavku realizacije mjera predviđenih Stečajnim planom koje počivaju na smanjenju temeljnog kapitala radi pokrića prenesenih gubitaka, unosu tražbina stečajnih vjerovnika u temeljni kapital uz istodobno smanjenje nominalnog iznosa dionica radi pokrića gubitaka Društva, namirenje odgovarajućeg dijela tražbina stečajnih vjerovnika kroz uvjetno povećanje temeljnog kapitala u kojem sudjeluju ponuditelji uplatom novčanog iznosa od 31,68 milijuna kuna u skladu s pravilima i rokovima iz Stečajnog plana, Ponuditelji žele steći dionice Društva koje čine više od 90% temeljnog kapitala kako bi pristupili realizaciji zacrtanog Okvirnog plana ulaganja s investicijama u visini od 68,9 milijuna kuna koji će se implementirati zaključno do 2028. godine u imovinu Društva (s obzirom na to da prema Stečajnom planu sva imovina koja čini stečajnu masu ostaje u imovini Društva) u cilju stvaranja osnove za dugoročno održivi nastavak i razvoj poslovanja Društva potpomognutog snagom i brandom jedne od renomiranih domaćih menadžment kompanija.

U odnosu na 9,4 milijuna kuna ostvarenih operativnih prihoda u 2017. godini, uz pretpostavku implementacije planiranih investicija, okvirni financijski plan projicira ukupni operativni prihod revitaliziranog Društva u posljednjoj godini projekcije u iznosu od 33,0 milijuna kuna s prosječnom godišnjom stopom rasta od 4,2% u desetogodišnjem razdoblju (2019.-2028.). Stopa rasta bruto operativne dobiti od prosječnih godišnjih 6,6% i EBITDA (što je pokazatelj bruto zarada Društva prije obračuna poreza, kamata, amortizacije i deprecijacije) od prosječnih godišnjih 6,4% u istom projekcijskom razdoblju, svjedoče o potpunoj poslovnoj, financijskoj i tržišnoj revitalizaciji Društva koje 2028. godine angažira 98 zaposlenika.

Iz unovčenja imovine koja čini stečajnu masu u slučaju likvidacijske prodaje imovine, procjenjuje se da bi Društvo moglo pribaviti sveukupno 31,39 milijuna kuna, što bi dostajalo tek za djelomično namirenje različitih vjerovnika i vjerovnika prvog višeg isplatnog reda, uz uvjet prethodnog namirenja obveza stečajne mase koje će u protivnom teretiti različite vjerovnike. Vjerovnici drugog višeg isplatnog reda ostali bi sa svojim utvrđenim tražbinama u potpunosti nenamireni. Scenariji nastavka poslovanja po Stečajnom planu, odnosno scenarij likvidacijske prodaje dodatno se razmatraju u slijedeća dva podnaslova ovog Izvršnog sažetka. Sa stajališta stečajnih vjerovnika, scenarij nastavka poslovanja po Stečajnom planu se čini povoljnijom opcijom.

2.1. Scenarij nastavka poslovanja po Stečajnom planu: Analiza snaga, slabosti, prilika i prijetnji

SNAGE	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ravnomjernije namirenje vjerovnika: različni vjerovnici se namiruju barem koliko i likvidacijskom prodajom, radnici se namiruju u 100%-tnom iznosu, dok drugi isplati red također sudjeluje u namirenju <input type="checkbox"/> Stečajni plan je moguće provesti neovisno o stupnju dovršetka sporova u tijeku <input type="checkbox"/> Kontinuitet poslovanja, zapošljavanja, odnosa s partnerima <input type="checkbox"/> Zadržavanje destinacije na turističkoj karti <input type="checkbox"/> Nastavak upotrebe imovine Društva u njenoj najboljoj mogućoj funkciji (za razliku od scenarija likvidacijske prodaje imovine Društva) <input type="checkbox"/> Organizacijska znanja i vještine se nastavljaju baštiniti kroz daljnje poslovanje Društva <input type="checkbox"/> Društvo ostaje srednjoročno jedini veći kategorizirani, organizirani turistički resort u Visu <input type="checkbox"/> Za stečajne vjerovnike iz institucionalnog sektora i poslovne zajednice (drugi isplati red) snagu Scenarija predstavlja i kontinuitet proračunskih prihoda od poslovnog subjekta, kao i nastavak plasiranja usluga trenutnih stečajnih vjerovnika (dobavljača) koji potiču iz poslovne zajednice <input type="checkbox"/> SEKTORSKE SNAGE: atraktivna mikrolokacija u njezinom položajnom odredištu prema ponudi sadržaja gradskog središta (udaljenost do centra) i blizini plaže, očuvanost prirode i plaža, klasična pozicija objekata koja omogućuje operativne sinergije između smještajnih i pratećih objekata 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Obveze nastale u razdoblju prije stečaja oživljavaju zaključčenjem stečajnog postupka (primjerice: kazne za prijestupe prije stečaja i sl.) <input type="checkbox"/> Eventualno dugotrajno pregovaranje sa strateškim vjerovnicima može ugroziti preuzimanje Društva, dinamiku investicija i razvoj poslovanja <input type="checkbox"/> Rizik žalbi koje zaustavljaju upis i provedbu Stečajnog plana, nakon njegovog usvajanja za sve vjerovnike <input type="checkbox"/> SEKTORSKE SLABOSTI POSLOVANJA: manjak adekvatne radne snage na tržištu rada, izrazita sezonalnost turističke ponude, visoka ovisnost o kupališnoj sezoni, trenutni nedostatak (odnosno tijekom poslovanja u stečaju - gubitak) koncesijskih odobrenja ili koncesija za organiziranje gospodarske djelatnosti na plaži kao i ulaganje u uređenje i održavanje plaža, plitka baza poslovnih partnera sa visokim udjelom posrednika i tako dalje

PRILIKE	PRIJETNJE
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Partnerstvo na razini države, lokalne zajednice i radnika u sanaciji poslovanja Društva i stvaranju temelja za održivi razvoj zajednice kao novi model svih dionika <input type="checkbox"/> Partnerstvo sa renomiranim domaćom menadžment kompanijom iz koje stoji iskusan tim s dokazanim rezultatima poslovnog razvoja kroz investicije, promišljenju diferencijaciju turističkih proizvoda i upravljanje povećanjem operativne kvalitete hotelijersko-turističkih sadržaja <input type="checkbox"/> Nova ulaganja i jačanje destinacije s obogaćenjem turističke ponude kao posljedicom, ali i kao sinergijom s ulaganjima institucionalnih dionika (lokalne zajednice) na poboljšanju kvalitete turističke ponude destinacije <input type="checkbox"/> Ekspanzija na nova emitivna tržišta s izmijenjenom strukturom gostiju kao prilika za cijelu destinaciju <input type="checkbox"/> Destinacija bez neposredne konkurencije Društvu, kroz srednji rok <input type="checkbox"/> Financijska sinergija sa ponuditeljem osnažuje investicijske mogućnosti <input type="checkbox"/> Po izlasku iz stečaja, dionica Vis d.d. biti će ponovo uvrštena na uređeno tržište Zagrebačke burze, oslikavajući novi gospodarski zamah Društva kao revitalizirane perjanice turizma Visa. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Daljnja ovisnost o tržištu niske platežne moći do realizacije investicija i pune godine stabilizata poslovanja repositioniranih turističkih objekata <input type="checkbox"/> Pitanja površina zemljišta u vlasništvu Društva i nedostajuće koncesije za turističko zemljište <input type="checkbox"/> Razvoj konkurencije u nesuglasju sa razvojnim prednostima i potencijalima turističke ponude destinacije Vis

2.2. Scenarij likvidacijske prodaje: Analiza snaga, slabosti, prednosti i prijetnji

SNAGE	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Likvidacijom Društva se sa tržišta uklanja insolventan privredni subjekt 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Posljedice nastale prekidom poslovanja radi provođenja postupka likvidacijske prodaje <input type="checkbox"/> Visoki troškovi čuvanja imovine, odnosno veliki rizik devastacije nečuvane imovine koja je van funkcije <input type="checkbox"/> Troškovi poduzeti za izradu Stečajnog plana za namirenje stečajnih vjerovnika su umanjili stečajnu masu, a ne služe u potpunosti likvidacijskoj prodaji <input type="checkbox"/> Vrlo je vjerojatno da će se razlučni vjerovnici namiriti u manjem iznosu od ponuđenog Stečajnim planom <input type="checkbox"/> Izgledno je da se stečajni vjerovnici prvog isplatnog reda neće u potpunosti namiriti iz likvidacijske prodaje <input type="checkbox"/> Vrlo je mala vjerojatnost da će za drugi isplatni red ostati sredstava za namirenje, odnosno izglednije je da će vjerovnici drugog isplatnog reda ostati nepodmirenih tražbina

PRILIKE	PRIJETNJE
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Scenarij likvidacijske prodaje vjerojatno predstavlja posljednju mogućnost za bilo kakvo unovčenje tražbina 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Vrijednost namire stečajnih vjerovnika određuje trenutna situacija na tržištu (potražnja i postignute tržišne cijene za imovinu koja je predmet prodaje) <input type="checkbox"/> Nepoznat kupac: buduće namjere kupca sa imovinom koja će se prodavati kroz likvidacijsku prodaju nije moguće kontrolirati, pa u slučaju kupca zemljišta i objekata postoji priličan rizik razvojnog zaokreta u smjeru građevinsko-nekretninskog posla špekulativnih ciljeva budućeg kupca <input type="checkbox"/> Kratkoročna (brzinska) konsolidacija konkurencije i nekontrolirano preuzimanje lokalnog tržišta <input type="checkbox"/> Nekretnine Društva opterećene sporovima za utvrđivanje vlasništva ne mogu inicijalno biti predmetom prodaje prije okončanja sporova <input type="checkbox"/> Multiplikativni učinak zatvaranja jedinog gospodarskog subjekta u hotelijerstvu Visu na lokalnu zajednicu, uz naglasak na zatvaranje radnih mjesta za lokalno stanovništvo s visokim rizikom migracija stanovništva i biznisa

3. Analiza stanja

Društvo posluje obavljajući temeljnu djelatnost *55.10 Hoteli i sličan smještaj* pod sadašnjom tvrtkom od 1995. godine, s turističkom ponudom u objektima kako slijedi:

	Objekt	Kategorija	Broj funkcionalnih smještajnih jedinica (SJ)	Broj SJ u funkciji po tipovima objekata
<i>HOTELI</i>	Hotel Issa	3*	128	149
	Hotel Tamaris	2*	21	
	SVEUKUPNO, u prihodovnoj funkciji		149	

Društvo je nastavilo poslovati u stečaju, na taj način osiguravajući tržišni položaj, odnosno kontinuitet prisutnosti turističke ponude na tržištu. Kroz ovo su poslovanje ostvareni slijedeći prirodni i financijski rezultati dani u nastavku.

3.1. Uzroci krize

Nakon neuspjelog pokušaja predstečajne nagodbe s predstečajnim vjerovnicima, Trgovački sud u Splitu dana 14. srpnja 2015. godine donosi Rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad trgovačkim društvom Vis d.d. broj St-172/2014, sve sukladno Stečajnom zakonu i prijedlogu FINA-e od 7. studenog 2014. godine.

Uzroke krize je moguće identificirati u činjenicama kako slijedi:

- **Financijska prezaduženost i nelikvidnost.**

Početak financijske zaduženosti društva počinje rekonstrukcijom hotela Tamaris u 1991. godini. Nažalost, zbog ratnih djelovanja, u cijelosti je izostala poslovna aktivnost društva, što je u uvjetima

hiperinflacije za posljedicu imalo ne samo povećanje ranijeg duga (oko 150.000 DM), nego i novo zaduživanje kod Splitske banke za tekuće plaćanje obveza. U periodu od 1991. godine do 1997. uzimali su se novi kratkoročni krediti za zatvaranje starih obveza, i to najvećim dijelom za zatvaranje kamata, a manjim dijelom za financiranje tekuće likvidnosti. 1997. godine navedeni kratkoročni krediti su pretvoreni u dugoročne kredite Splitske banke d.d., za čiju je otplatu izdano jamstvo Ministarstva financija. Zadnji reprogram navedenih kredita napravljen je 2002. godine. Reprogramirano je ukupno šest kredita odobrenih od strane Splitske banke d.d. u ukupnom iznosu od 28,3 milijuna kuna s rokom otplate od 10 godina uz grace period od 3 godine, sve uz jamstvo Ministarstva financija.

Za održanje kategorizacije hotela Issa, a time i tržišne pozicije, kao i financijsko restrukturiranje društvo je s Karlovačkom bankom d.d. 18.1.2006. sklopilo ugovor o dugoročnom kreditu u iznosu od 10.000.000,00 kn, odnosno 1.350.002,81 Eur u valutnoj klauzuli. Navedeni kredit je dijelom iskorišten za podmirenje dospjelih neplaćenih obveza u iznosu od 5,5 milijuna kn, dok je 4,5 milijuna kuna iskorišteno za djelomično uređenje hotela Issa.

Budući da društvo iz svog poslovanja nije bilo sposobno otplaćivati navedene kredite isto je u veljači 2010. godine postalo nelikvidno i dospjelo u blokadu poslovnog računa.

Na dan otvaranja stečaja obveze društva utvrđene od strane suda iznosile su:

1.	Obveze prema Ministarstvu financija za jamstvo	80.109.599,04	kn
2.	Obveze prema KABA	12.216.262,03	kn
3.	Obveze prema dobavljačima	5.467.124,22	Kn
4.	Obveze prema radnicima	1.199.991,74	kn
5.	Obveze prema MF za poreze, dopr. i dr. jav. dav.	24.487.282,46	kn
6.	Obveze prema član. Nadzornog odbora	142.581,12	kn
	Ukupne obveze	123.622.840,61	kn

□ Podinvestiranost.

Za samo zadržavanje tržišne pozicije – kategorizacije nužne su investicije u hotele. Kako to nije bilo moguće hotel Tamaris je u proteklom periodu izgubio jednu zvijezdicu, a što za posljedicu ima kontinuirani pad prihoda noćenja u hotelu Tamaris. Hotel Issa je također pred gubitkom treće zvijezdice, što posljedično znači i manje cijene i manje prihode.

Osim negativnih financijskih rezultata, upitna je i sama funkcionalnost hotelskih sustava.

□ Poduzetnički ugovor.

Dana 29. ožujka 2012. godine sklopljen je između prednika stečajnog dužnika i društva GENEZA HOTELI d.o.o. sa sjedištem u Pleternici Ugovor o zakupu poduzeća, a činjenica sklapanja toga Ugovora kao poduzetničkog ugovora zabilježena je u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu rješenjem broj Tt-12/2310-8 od 17. listopada 2012. godine. Navedeni ugovor je prestao dana 13. kolovoza 2015. godine temeljem Izjave stečajne upraviteljice kao zakonske zastupnice stečajnog dužnika o otkazu ugovora, o čemu je Trgovački sud u Splitu dana 23. listopada 2017. godine donio Rješenje broj Tt-17/9393-2, tako da je u sudski registar toga suda upisan prestanak navedenog poduzetničkog ugovora. Premda je inicijalno sklopljen s motivom rješavanja problema s blokadama žiro računa, spomenuti Ugovor o zakupu je doživio brojne dodatke kojima je načelno omogućen prijenos prihodovnog poslovanja zakupljenih objekata na zakupnika bez istodobnog preuzimanja

radnika zaposlenih u Vis d.d., kako je to utvrđeno ugovorom i zakonom. Rezultat je bio u višestrukom povećanju operativnog gubitka Društva.

3.2. Rezultati

OSTVARENA NOĆENJA

Hotel	2014.	2015.	2016.	2017.
Tamaris	4.219	4.448	4.247	2.930
Issa	25.456	26.892	27.363	29.037
Ukupno	29.675	31.340	31.610	31.967

Komparirajući fizičke pokazatelje, odnosno broj noćenja u proteklom periodu konstatiramo sljedeće:

- povećan broj ukupnih noćenja za 7,7 %
kontinuirano raste broj noćenja u hotelu Issa i to za 14% u prikazanom periodu

u 2017. godini je značajan pad broja noćenja u hotelu Tamaris od 30%, koji je najvećim dijelom posljedica promjena na tržištu. Hotel na rivi čija je ciljna grupa individualci mora biti više kategorije od kategorije 2 zvjezdice, a grupe izbjegavaju hotel koji nije blizu plaže.

FINANCIJSKI POKAZATELJI

Pregled financijskih izvješća u posljednje dvije godine

RAČUN DOBITI I GUBITKA

RB	Pozicija	14.7.-31.12. 2015.	1.1.-31.12. 2016	1.1.-30.11. 2017	1.1.-31.12. 2017.
1	POSLOVNI PRIHODI	3.124.788	9.125.193	9.426.567	9.433.296
2	Ukupni prihod pansiona	2.325.874	6.890.453	7.160.590	7.165.390
3	Prihod od vanpansiona (hrana i piće)	656.206	1.887.344	1.915.080	1.915.109
4	Prihod od najma	103.138	210.911	219.927	221.827
5	Ostali prihodi pansiona	39.570	136.484	130.970	130.970

6	POSLOVNI RASHODI	3.537.996	7.946.395	44.305.464	44.449.645
7	Poslovni rashodi bez amortizacije	3.109.781	7.113.947	43.540.950	43.615.511
8	Materijalni troškovi	1.201.845	3.319.196	3.186.828	3.222.665
9	Troškovi plaća	1.788.573	3.354.908	4.087.539	4.116.461
10	Ostali troškovi poslovanja	119.363	439.843	385.608	395.411
11	Vrijednosna usklađenja	0	0	35.402.113	35.402.113
12	Rezerviranja	0	0	478.862	478.862
13	Rezultat oper.posl.bez amortizacije i troškova rezerv. i vrijed.uskl.	15.007	2.011.283	1.766.592	1.698.760
14	Amortizacija	428.215	832.448	764.514	834.134
15	Rezultat operativnog poslovanja	-413.208	1.178.835	1.002.578	864.626
16	FINANCIJSKI PRIHODI	11.511	9.780	39.780	52.224
17	FINANCIJSKI RASHODI	2.836	50.141	21.288	94.658
18	IZVANREDNI PRIHODI	3.901	72.554	1.074.812	1.088.286
19	IZVANREDNI RASHODI	1.212.265	349.292	2.926.014	2.926.014
20	UKUPNI PRIHODI	3.140.200	9.207.527	10.541.159	10.573.806
21	UKUPNI RASHODI	4.753.097	8.345.828	47.252.766	47.470.318
22	Dobit prije oporezivanja		861.699		
23	Gubitak prije oporezivanja	1.612.897		36.711.607	36.896.512
24	Porez na dobit		0		
25	DOBIT NAKON OPOREZIVANJA		861.699		

PRIHODI

U tabeli su iskazani Račun dobiti i gubitka za sva obračunska razdoblja od datuma otvaranja stečaja do danas i to 31.12.2015., 31.12.2016. i 31.12.2017., kao i za obračunsko razdoblje od 1.1.2017. do 30.11.2017. budući da je za navedeni period rađena revizija financijskih izvještaja.

Kako obračunski period od 14.7.2015. (otvaranje stečaja) do 31.12.2015. zbog sezonskog karaktera poslovanja nije usporediv s ostalim iskazanim razdobljima, dajemo komentar izvještaja za 2016. i 2017. godinu.

Uspoređujući prihode 2017. i 2016. godine bilježi se povećanje ukupnih poslovnih prihoda od 3,3%.

Prihodi hotela Issa porasli su za 7,3% i u ukupnim prihodima pansiona i vanpansiona učestvuju sa 73,4%.

Prihodi hotela Tamaris pali su za 6% kao posljedica pada broja noćenja za 30%, tako da su prihodi pansiona u hotelu Tamaris pali za 23%, a prihodi vanpansiona su povećani za 5,3%.

Prihodi od pansiona povećani 3,9% zbog povećanja broja noćenja od 1,1% i povećanja cijena. Prihodi pansiona u hotelu Issa rasli su 8,7% na 6.370.685 kn i učestvuju u ukupnim prihodima od pansiona 88,9%.

Prihode vanpansiona najvećim dijelom čine prihodi restorana Admiral i kavane u hotelu Tamaris jer isti zbog smještaja na rivi pružaju usluge ne samo gostima hotela Tamaris nego i ostalim gostima. Prihodi vanpansiona u ukupnim prihodima od pansiona i vanpansiona učestvuju s 21%. Prihodi od prodaje hrane u vanpansionu iznose 934.615 kn, a prihodi od prodaje pića iznose 980.493 kuna.

Prihodi od vanpansiona rasli su 1,5%, zbog rasta prihoda od vanpansiona u hotelu Tamaris od 5,3% na 1.618.337 kn, a koji učestvuju u ukupnim prihodima vanpansiona 84,5%.

Prihodi od najma su prihodi od najma poslovnih prostora i prefakturiranih troškova infrastrukture u iznosu od 37.177 kuna. Ugovori se sklapaju na određeno vrijeme od 1 godine, odnosno za svaku kalendarsku godinu.

Ostali prihodi pansiona su prihodi koji se gostima nude u objektima a nisu u sklopu pansiona.

RASHODI

Uspoređujući poslovne rashode u 2017. godini imamo značajno povećanje od 18,8% u odnosu na 2016. godinu, odnosno na 9.443.757 kuna.

Navedeno povećanje rasoda rezultat je vrijednosnih usklađenja potraživanja od kupaca u iznosu od 875.086 kuna, od čega se na potraživanje od kupaca prije stečaja odnosi 809.881 kuna. Navedeno potraživanje je potraživanje nastalo prije stečaja, prema Tellin-hoteli d.o.o., koji su pravni sljednik Geneza-hoteli d.o.o., društva koje je bilo sklopilo s Vis d.d. ugovor o zakupu poduzeća. U suglasju s revizorom društva izvršili smo ispravak ovog potraživanja od kupaca. Isto tako izvršili smo ispravak potraživanja od kupaca za račune ispostavljene nakon otvaranja stečaja u iznosu od 65.205 kuna.

Drugi razlog značajnog povećanja rashoda je promjena načina knjiženja obveza troška rada. U ranijim godinama nije se obračunavao trošak rada radnika za odrađene sate koji im se isplaćuju u preraspodjeli. To znači da su u 2016. godini kao trošak rada knjiženi samo sati koji su isplaćeni u toj godini, a odrađeni sati u 2016. godini koji su putem preraspodjele isplaćeni u 2017. godini su knjiženi kao trošak 2017. godine. Na traženje revizora u 2017. godini smo obračunali i knjižili kao trošak rada sve sate koji su odrađeni u 2017. godini, a kroz preraspodjelu će biti isplaćeni u 2018. godini. Na osnovi ove promjene u knjiženju, kao trošak rada u 2017. godini je knjiženo 336.396 kuna troška rada više nego ranije.

Eliminiramo li ove razlike u knjiženjima u 2017. godini, stvarno povećanje rashoda u 2017. godini iznosi oko 350.000 kuna ili 4,4% veće troškove u 2017. u odnosu na 2016. godinu.

Materijalni troškovi smanjeni su za 3% u 2017. godini i znose 3.222.665 kuna. Unutar materijalnih troškova bilo je promjena na pojedinim stavkama, koje nisu signifikantne.

Troškovi plaća povećani su za 22% i iznose 4.116.461 kuna. Razlog ovakvog rasta plaća je prethodno naveden, a odnosi se na promjenu načina knjiženja troška rada za tekuću godinu. Realni rast troška plaća je 12% i posljedica je općeg rasta plaća u sektoru hotelijerstva i ugostiteljstva zbog nedostatka radne snage kao i potrebe da se osigura dostatan broj kao i kvalifikacijska struktura i vještine radnika.

Ostali troškovi poslovanja smanjeni su za 10% na 395.411 kuna, najvećim dijelom zbog smanjenja troškova za naknade učenika i studenata.

Rezultat operativnog poslovanja bez amortizacije iskazan je u 2017. godini u iznosu od 823.673 kuna, a u 2016. godini u iznosu od 2.011.283 kn.

Ako uzmemo podatke koji su usporedivi, a to znači da iz rezultata za 2017. godinu izlučimo vrijednosno usklađivanje po računima Tellin-hoteli d.o.o. ispostavljenima prije otvaranja stečaja, te više obračunati trošak plaća u 2017. u odnosu na 2016. (kako je to navedeno u obrazloženju troškova plaća) usporedni podaci bi bili:

	2016.	2017.
Operativna dobit poslovanja prije amortizacije	2.011.283	1.969.950
Operativna dobit poslovanja	1.178.835	1.135.816

Znači da bi operativna dobit poslovanja bila gotovo jednaka u 2016. i 2017. godini, odnosno neznatno manja, i to samo 43.000 kn ili 3,6%. Ovo znači da se društvo racionalno ponašalo uprkos potrebi povećanja troškova za plaće i slabijih rezultata poslovanja hotela Tamaris zbog nekvalitetnog smještaja.

Financijski prihodi značajno su povećani u 2017. godini ali u apsolutnom iznosu iznose samo 52.224 kn i rezultat su tečajnih razlika. Financijski rashodi po osnovi tečajnih razlika u 2017. godini iznose 42.744 kn, što znači da su ostvarene u 2017. pozitivne tečajne razlike u iznosu koji nije značajan za ukupni rezultat. U 2017. godini izvršili smo vrijednosno usklađivanje dugoročnih potraživanja u iznosu od 51.914 kn. Ovo potraživanje je potraživanje po sklopljenoj sudskoj nagodbi u predstečajnom postupku turističke agencije TGT 56 Odisej iz Kranja, Slovenija. Kako poslovni rezultati navedene agencije dovode u pitanje mogućnost otplate dugova utvrđenih sudskom nagodbom, u suglasju s revizorom izvršen je ispravak potraživanja.

Izvanredni prihodi utvrđeni su u iznosu od 1.088.286 kuna i rezultat su usklađenja pozicija u poslovnim knjigama s rješenjem trgovačkog suda o utvrđenim tražbinama.

Izvanredni rashodi uvršteni su u iznosu od 2.926.014 kuna i rezultat su usklađenja pozicija u poslovnim knjigama s rješenjem trgovačkog suda o utvrđenim tražbinama. Najvećim dijelom provedeno je usklađenje s potraživanjem Ministarstva financija i to za iznos zatezne kamate obračunat na dug prema Ministarstvu financija za plaćanje otplate kredita Splitskoj banci po jamstvima u iznosu od 982.075 kuna. Iz poslovnih knjiga iskniženo je potraživanje prema Ministarstvu financija za neplaćeni dio subvencionirane kamate po kreditima Splitske banke iz 2002. godine u iznosu od 708.666 kuna. Osim što je iz 2002. godine, navedeno potraživanje nije bilo iskazano ni kao potraživanje prema Ministarstvu

financija u postupku predstečajne nagodbe. Radi navedenog, a u suglasju s revizorom iskniženo je navedeno potraživanje iz poslovnih knjiga.

Izvanredni rashodi su veći od izvanrednih prihoda za 1.837.728 kuna u 2017. godini i najvećim dijelom su uzrok iskazanog gubitka iz poslovanja u iznosu od 1.890.623 kune

Zbog izvanrednih rashoda rezultat poslovanja u 2016. godini je dobitak u iznosu od 861.699 kuna, a u 2017. godini iskazan je gubitak u iznosu od 1.890.623 kune.

BILANCA

<i>iskaz u kn</i>	<i>Bilanca 14.7.2015.</i>	<i>Bilanca 31.12.2015.</i>	<i>Bilanca 31.12.2016.</i>	<i>Bilanca 30.11.2017.</i>	<i>Bilanca 31.12.2017.</i>
Dugotrajna imovina	76.100.207	75.671.992	74.844.627	39.522.601	39.452.980
Materijalna imovina	76.048.293	75.620.078	74.792.713	39.522.601	39.452.980
Potraživanja	51.914	51.914	51.914	0	0
Kratkotrajna imovina	5.249.515	2.931.136	4.715.313	5.436.999	5.038.066
Zalihe	120.810	198.226	239.952	131.465	138.190
Potraživanja	5.121.300	2.280.848	2.712.880	1.084.499	1.033.787
Financijska imovina	0	0	0	6.750	6.750
Novac i ekvivalent novca	7.405	452.062	1.762.481	4.214.285	3.859.339
UKUPNO AKTIVA	81.349.722	78.603.128	79.559.940	44.959.600	44.491.046
Izvanbilančni zapisi	0	76.837	76.837	76.837	76.837
Kapital i rezerve	-42.773.578	-44.386.475	-43.524.776	-45.284.904	-45.415.399
Upisani kapital	51.783.900	51.783.900	51.783.900	51.783.900	51.783.900
Rezerve	16.963	16.963	16.963	16.963	16.963
Preneseni gubitak	-88.150.225	-94.574.441	-96.187.338	-95.325.639	-95.325.639
Gubitak tekuće godine/ Dobit tek.godine	-6.424.216	-1.612.897	861.699	-36.766.015	-36.896.512
Rezerviranja za rizike i troškove	0	0	0	478.862	478.862
Ukupno dugoročne obveze	0	0	0	0	0
Ukupno kratkoročne obveze	124.086.691	122.691.963	122.787.076	124.754.468	124.421.740

<i>Obveze prema povezanim poduzetnicima</i>	1.915.767	1.915.767	1.915.767	1.915.757	1.915.757
<i>Obveze za zajmove, depozite i slično</i>	79.127.524	79.127.524	79.127.524	80.109.599	80.109.599
<i>Obveze prema kreditnim institucijama</i>	12.050.410	12.050.410	12.050.410	12.216.262	12.216.262
<i>Obveze za predujmove</i>	0	16.347	12.772	6.918	8.600
<i>Obveze prema dobavljačima</i>	1.672.452	1.829.405	1.785.830	2.191.609	2.200.601
<i>Obveze za poreze i doprinose</i>	14.185.265	26.345.699	26.472.077	26.220.676	26.191.239
<i>Obveze prema zaposlenicima</i>	11.867.531	1.318.387	798.104	1.439.132	1.155.017
<i>Ostale kratkoročne obveze</i>	3.267.742	88.424	624.592	654.501	624.655
<i>Ukupne obveze</i>	124.086.691	122.691.963	122.787.076	124.754.468	124.421.740
<i>ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆIH RAZDOBLJA</i>	36.609	297.640	297.640	17.062	11.731
<i>UKUPNO PASIVA</i>	81.349.722	78.603.128	79.559.940	44.959.600	44.491.046
<i>Izvanbilančni zapisi</i>	0	76.837	76.837	76.837	76.837

3.2. Imovina stečajnog dužnika

NEMATERIJANA IMOVINA, NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA 2017.

RB	Naziv	30.11.2017	31.12.2017
1	Nematerijalna imovina	0	0
2	Zemljište	10.031.794	10.031.794
3	Građevinski objekti	29.467.707	29.398.610
4	Alati, pogonski inv. i transport. sred.	27.546	22.577
	Ukupno	39.527.047	39.452.981

3.2.1. Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika

Knjigovodstvena vrijednost objekata:

Objekt	Nabavna vrijed.	Sadašnja vrijed. 30.11.2017.	Sadašnja vrjed. 31.12.2017.
HOTEL ISSA, objekt	56.488.729,08	20.365.484,00	20.306.642,62
zemljište	7.634.025,00	7.634.025,00	7.634.025,00
Ukupno	64.122.754,08	27.999.509,00	29.940.667,62
 HOTEL TAMARIS*, objekt	 5.537.354,62	 3.179.133,16	 3.173.365,11
zemljište	120.435,00	120.435,00	120.435,00
Ukupno	5.657.789,62	3.299.568,16	3.293.800,11
 HOTEL TAMARIS, objekt	 6.480.807,76	 3.804.341,97	 3.799.854,34
(restoran i potkrov.) zemljište	115.070,00	115.070,00	115.070,00
Ukupno	6.595.877,76	3.919.411,97	3.914.924,34
 SRC ISSA, objekt	 5.955.786,12	 449.944,00	 449.944,00
zemljište	3.472.130,00	0,00	0,00
Ukupno	9.427.916,12	449.944,00	449.944,00
 DISKO I PLAŽNI OBJEKT			
„KANARIJA“, objekt	4.030.592,51	722.860,00	722.860,00
zemljište	1.248.700,00	0,00	0,00
Ukupno	5.279.292,51	722.860,00	722.860,00
 TURIST BIRO, objekt	 474.110,83	 283.557,67	 283.557,67
zemljište	80.197,50	80.197,50	80.197,50
Ukupno	554.308,33	363.755,17	363.755,17

VILA

TRAMONTANA, objekt	428.643,52	256.364,55	256.364,55
zemljište	1.480.740,00	604.842,00	604.842,00
Ukupno	1.909.383,52	861.206,55	861.206,55

SKLADIŠTE STONCA, objekt	638.353,99	0,00	0,00
zemljište	1.454.384,00	1.454.384,00	1.454.384,00
Ukupno	2.092.737,99	1.454.384,00	1.454.384,00

FORTUNA, caffe bar, objekt	618.445,90	406.021,14	406.021,14
zemljište	22.841,00	22.841,00	22.841,00
Ukupno	641.286,90	428.862,14	428.862,14

ZEMLJIŠTE U UVALI STONCA	0,00	0,00	0,00
--------------------------	------	------	------

UKUPNO OBJEKTI	80.652.824,33	29.467.707,00	29.398.611,07
UKUPNO ZEMLJIŠTE	26.988.817,50	10.031.795,00	10.031.795,00
UKUPNO	107.641.641,83	39.499.502,00	39.462.201,07

Iz Bilance na dan 31.12.2017. vidljivo je da se dugotrajna imovina u cijelosti sastoji od materijalne imovine u iznosu od 39,46 milijuna kuna.

Učešće dugotrajne imovine u ukupnoj aktivi je 89%.

Dugotrajnu imovinu čine, može se reći, u cijelosti zemljište i građevinski objekti, jer od ukupne vrijednosti materijalne imovine od 39,45 milijuna kuna na opremu i alate otpada samo 22.577 kn.

Knigovodstvena vrijednost zemljišta je 10.031.794 kn. Prilikom vrijednosnog usklađenja vrijednosti dugotrajne imovine, vrijednost zemljišta je ispravljena, bolje rečeno umanjena za 16.957.023,50 kn. Ispravak vrijednosti zemljišta napravljen je za ono zemljište koje se nalazi u arheološkoj zoni nulte kategorije. Kako na predmetnom zemljištu nije moguća nikakva izgradnja, to zemljište ne može generirati buduće prihode, pa je procijenjeno kao bezvrijedno.

Vrijednost građevinskih objekata je 29,40 milijuna kuna.

Gore su navedene knjigovodstvene vrijednosti pojedinih objekata na dan 31.12.2017. raščlanjeno na vrijednost zemljišta i građevinsku vrijednost objekta, te ukupna vrijednost objekta.

Hotel Issa, sagrađen 1984. godine, u poslovnim knjigama ima sadašnju vrijednost od 39,98 milijuna kuna. Zemljište uz hotel Issa (zemljište u uvali Stonca) je knjiženo u vrijednosti od 11.360.295,00 kn, budući da je u vrijeme knjiženja vrijednosti (2002. godine) bilo u okviru turističke zone.

Hotel Tamaris, zajedno s prizemljem Hrvatskog doma koje čini funkcionalnu cjelinu hotela Tamaris, ima vrijednost od 5,52 milijuna kuna, dok je potkrovlje Hrvatskog doma, koje može funkcionirati kao zasebna cjelina, vrijednosti 1,68 milijun kuna.

SRC (sportsko rekreativni centar) Issa je knjižen u vrijednosti od 450 tisuća kuna

Plažni objekt s disko klubom KANARIJA je knjižen u vrijednosti od 723 tisuće kuna.

Skladište Stonca knjiženo je u vrijednosti od 1,45 milijuna kuna.

Vila Tramontana knjižena je u vrijednosti od 861 tisuću kuna.

Fortuna, caffe bar knjižen je u vrijednosti od 428.862 kuna.

Turist biro knjižen je u vrijednosti od 363.755,17 kuna.

Vrijednost nekretnina knjižena je u poslovnim knjigama na osnovi procjene tržišne vrijednosti, neovisno o pravnom statusu pojedinog objekta.

Hotel Issa i hotel Tamaris su u opetativnoj funkciji i osnova su poslovanja društva.

Ostali objekti su izvan poslovne funkcije.

Nekretnine dane u zakup

Potkrovlje Hrvatskog doma dano je u zakup - čuvanje Amaterskom kazalištu Ranko Marinković iz Visa, budući da su oni i do sada koristili-čuvali navedeni prostor od pokušaja uzurpacije. Zakup se obnavlja svaku godinu i za 2018. godinu je sopljen na razdoblje do 31.10.2018. Zakupnina nije ugovorena.

Za poslovni prostor u hotelu Tamaris u prizemlju, površine 29 m², zaključen ugovor je s Antom Raffanellijem. Ugovor se obnavlja svaku godinu i za 2018. godinu je zaključen do 31.10.2018. Zakupnina iznosi 52.000,00 kn uvećano za PDV, za cijelo vrijeme zakupa.

Skladište u uvali Stonca je dano u zakup tvrtki Dobro luka d.o.o. iz Visa. Zakup se obnavlja svaku godinu i za 2018. je zakluče do 31.10.2018. Kako zbog stanja prostora tako i sudskog postupka koji se vodi za utvrđenje vlasništva, zakupnina je utvrđena u iznosu od 1.000,00 kn uvećano za PDV mjesečno.

Hotel Issa - poslovni prostor površine oko 392 m² dan je u zakup putničkoj agenciji NEREJIDA iz Starog Grada. Zakup je sklopljen do 31.10.2018. Zakupnina iznosi 91.850,00 kn uvećano za PDV za cijelo vrijeme zakupa.

Hotel Issa-poslovni prostor (dio krovne terase) površine 2 m² dan je u zakup Državnoj geodetskoj upravi za postavu GNSS prijemnika. Zakup se obnavlja svake godine. Zakup je zaključen do 31.12.2018. Zakupnina iznosi 900,00 kn uvećano za PDV mjesečno.

3.2.2. Pokretnine

ALATI, OPREMA I TRANSPORTNA SREDSTVA

Društvo raspolaže svom neophodnom opremom za pružanje ugostiteljskih usluga u hotelima Issa i Tamaris. Neotpisana vrijednost opreme na dan 31.12.2017. iznosi samo 22.577 kn, a nabavna vrijednost iste je 5.440.816 kuna. Iz navedenog je razvidno da je oprema u cijelosti amortizirana, budući da je najvećim dijelom u hotelu Issa nabavljena 1984. godine, a u hotelu Tamaris 1991. godine. U posljednjih deset godina samo se nadomještala oprema nužna za funkciniranje hotela, bilo novom ili polovnom opremom.

Sva oprema se nalazi u hotelima Issa i Tamaris i najvećim dijelom ne zadovoljava uvjete deklarirane kategorizacije hotela.

Od transportnih sredstava društvo posjeduje jedno transportno i dva putnička kombi vozila marke Iveco, ukupne nabavne vrijednosti 288.694,13 kuna, koja su u cijelosti amortizirana, i koja se koriste za loco vožnju.

ZALIHE 31.12.2017.

Ukupne zalihe u društvu po sadašnjoj vrijednosti iznose 138.190 kuna od čega

- Sirovine i materijali (hrana, pomoćni i potrošni materijal)	85.687 kn
- Alkoholna i bezalkoholna pića i napitci	52.503 kn

Osim navedenih zaliha društvo koristi sitni inventar, autogume i ambalažu (u upotrebi) u slijedećim vrijednostima:

- sitni inventar u upotrebi	1.364.436 kn
- autogume u upotrebi	3.228 kn
- ambalaža u upotrebi	10.127 kn
Ukupno	1.377.791 kn

Neto vrijednost navedenih zaliha u bilanci je 0 kn, jer se ispravak vrijednosti sitnog inventara, autoguma i ambalaže vrši prilikom stavljanja u upotrebu. Dio sitnog inventara ne zadovoljava uvjete za korištenje u hotelskim objektima.

3.2.3. Potraživanja stečajnog dužnika

POTRAŽIVANJA 31.12.2017.

Potraživanja na dan 31.12.2017. iznose 1.033.787 kuna i sastoje se od:

- potraživanja od kupaca	988.663 kn
- potraživanja od HZZO za bolovanja	41.532 kn
- potraživanja za više plaćeni PDV	3.447 kn

Potraživanja od kupaca u bruto iznosu iznose 1.825.032,25 kn, od čega:

- potraživanja od kupaca nastala prije stečaja iznose	809.881,36 kn
- potraživanja od kupaca nastala nakon otvaranja stečaja	1.015.150,89 kn

Potraživanja od kupaca prije stečaja čine u cijelosti potraživanje prema društvu Tellin-hoteli d.o.o., društvu koje je bilo zakupoprimalac društva Vis d.d., te su iz tog odnosa ostala i potraživanja. Budući da društvo Tellin-hoteli nema dugotrajne imovine, nakon konzultacije s revizorom društva koji je radio reviziju

na dan 30.11.2017. izvršili smo ispravak potraživanja od kupaca za iznos potraživanja prema navedenom društvu, odnosno za 809.881,36 kuna.

Potraživanja od kupaca nastala nakon otvaranja stečaja, nakon konzultacija s revizorom, ispravili smo za 26.488,30 kn, jer smo zajednički ocijenili da je upitna naplata tih potraživanja.

FINANCIJSKA IMOVINA 31.12.2017.

Financijska imovina na dan 31.12.2017. iznosi 6.750,00 kuna.

3.2.4. Novčana sredstva na računima i u blagajni stečajnog dužnika

NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI 31.12.2017.

Novac i novčani ekvivalent na dan 31.12.2017. iznosi 3.859.339,37 kuna, od čega

- novac na žiro računu kod Splitske banke d.d.	13.685,45 kn
- novac na deviznom računu kod Splitske banke d.d.	3.839.494,34 kn
- novac u blagajnama	6.159,58 kn

3.2.5. Druga prava stečajnog dužnika čija vrijednost ulazi u stečajnu masu (robni znakovi, dionice u drugim društvima i dr.)

Dužnik ne raspolaže drugim pravima

3.2.6. Izvanbilančni zapisi

Društvo je prilikom raskida ugovora o zakupu poduzeća s Tellin-hoteli d.o.o. popisom utvrdilo da se u društvu nalaze osnovna sredstva – oprema vlasništvo Tellin-hoteli d.o.o. po procijenjenoj vrijednosti (sadašnja knjigovodstvena vrijednost na dan popisa u poslovnim knjigama Tellin-hoteli d.o.o.) u iznosu od 76.837 kuna. Društvo je radi potraživanja koja je imalo prema društvu Tellin-hoteli d.o.o. s jedne strane, te potrebe odžanja funkcionalnosti hotela u sezoni s druge strane, iskoristilo pravo pridržaja opreme do okončanja parničnog postupka koji se vodi između društava.

3.3. Obveze stečajne mase

OBVEZE 2017.

	30.11.2017.	31.12.2017.
A: Obveze iz tekućeg poslovanja u uvjetima stečajnog postupka – po kategorijama troška		
Obveze prema dobavljačima do stečaja	2.138.172	2.138.172
Obveze prema dobavljačima nakon stečaja	27.524	52.429
Obveze prema dobavljačima ukupno	2.191.609	2.200.601
Obveze prema pov. društ. Validus d.d.	1.915.757	1.915.757
Obveze prema kred. instit. KABA d.d.	12.216.262	12.216.262
Obveze prema MF po jamstvu	80.109.599	80.109.599
Obveze za predujmove	6.918	8.600
Obveze prema zaposlenima	1.439.132	1.155.017
Obveze za poreze, dop.i sl.davanja	26.220.676	26.191.239
Ostale kratkoročne obveze		624.655
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućih razdoblja	17.062	11.731
B: Pravne radnje stečajnog upravitelja na temelju kojih je nastalo neko pravo ili obveza za stečajnu masu		
Obveze prema odvjetniku Ivkoviću	25.913	10.000
C: Postupci pred sudovima i drugim tijelima koji se tiču stečajne mase		
Rezrviranja za spor S Željkom Bošnjakom	(64.526)	(64.526)
UKUPNE OBVEZE	124.754.468	124.421.740

Obveze su iskazane na dan 30.11.2017. i na dan 31.12.2017.

Obveze su iskazane na dan 30.11.2017. jer je revizorska kuća KPMG Croatia d.o.o. vršila reviziju poslovnih izvještaja i poslovnih knjiga na dan 30.11.2017.

Obveze su iskazane i na dan 31.12.2017. jer su izrađena Godišnja financijska izvešća za 2017. godinu, tako da se raspolože s financijskim izvještajima za cijelu poslovnu godinu, što je značajno za društva koja karakterizira sezonsko poslovanje, kao što je VIS d.d..

U Bilanci su pojedine klasifikacije drugačije nego u izvještajima stečajne upraviteljice, zbog dotadašnjeg vođenja poslovnih knjiga. Npr. Grad Vis je vođen kao dobavljač za obveze za koje je izdavao račune (komunalna naknada, zakup javne površine), dok su obveze za porez na potrošnju i porez na tvrtku klasificirani kao obveze za poreze. Stečajna upraviteljica je, što je i ispravno sve obveze prema gradu klasificirala kao obveze prema dobavljačima. Isto tako je sa Hrvatske šume d.o.o. i Hrvatske vode d.o.o..

Ukupne obveze utvrđene u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka su usklađenje proknjižene u poslovnim knjigama stečajnog dužnika.

Obveze prema dobavljačima iskazane su na dan 31.12.2017. u iznosu od 2.200.601 kunu, od čega na obveze nastale prije dana otvaranja stečaja otpada 2.148.172 kune, tako da su obveze prema dobavljačima samo tekuće obveze prije dospijeca u iznosu od 52.429 kuna.

Obveze prema povezanim poduzetnicima se odnose na utvrđene obveze po kreditima prema društvu Validus d.d. u stečaju, koji je većinski vlasnik, odnosno imatelj dionica društva, u iznosu od 1.915.757 kuna.

Obveze prema kreditnim institucijama se odnose na utvrđene obveze po kreditima prema Karlovačkoj banci d.d. u iznosu od 12.216.262 kuna. Karlovačka banka d.d. je razlučni vjerovnik za svoja potraživanja jer ima upisanu hipoteku na zemljištu u uvali Stonca, uz hotel Issa.

Obveze za zajmove, depozite i slično u iznosu od 80.109.599 kuna se u cijelosti odnose na potraživanje Ministarstva financija za otplate kredita društva Splitskoj banci d.d. po jamstvu. Ministarstvo financija je razlučni vjerovnik za ovo potraživanje, budući da su upisani tereti za garanciju ureadne otplate ovih kredita.

Obveze za predujmove na dan 31.12.2017. iznose 8.600 kuna, a odnose se na preplate usluga u 2017. godini, koje su partneri iskoristili kao predujmove za slijedeću sezonu.

Obveze prema zaposlenima na dan 31.12.2017. godine iznose 1.155.017 kuna, a čine ih slijedeće obveze:

- obveze prema radnicima utvrđene kao obveze u stečaju	577.687,59 kn
- obveze prema radnicima za bruto plaću obračunanu za mjesec prosinac 2017	240.934,93 kn
- obveze prema radnicima za preraspodjelu (trošak rada iz 2017, isplata 2018.)	336.396,46 kn

Obveze prema radnicima utvrđene kao obveze u stečaju u iznosu od 577.687,59 kn su obveze prema radnicima koje je priznala stečajna upraviteljica, odnosno utvrdio Trgovački sud u Splitu Rješenjem od 20.10.2015. u ukupnom iznosu od 1.199.991,74 kn, umanjene za isplatu radnicima koje je društvo izvršilo iz sredstava dostavljenih od Agencije za osiguranje radničkih potraživanja u slučaju stečaja (AORPS) u iznosu od 622.396,25 kn.

Obveze za poreze i doprinose i slična davanja na dan 31.12.2017. godine iznose 26.191.238 kuna.

Obveze za poreze i doprinose i slična davanja do otvaranja stečaja sastoje se od slijedećih obveza:

- obveze prema GRADU VISU za porez na potroš i porez na tvrtku	319.927,57 kn
--	---------------

- obveze prema HRVATSKE VODE za naknade	576.701,44 kn
- obveze prema HRVATSKE ŠUME za doprinos za OKFŠ	50.880,30 kn
- obveze prema TURISTIČKOJ ZAJEDNICI GRADA VISA za boravišnu prist.	133.421,69 kn
- obveze za poreze i doprinose do stečaja	24.819.669,35 kn
- obveze prema članovima NO	181.390,56 kn
- obveze za rezerviranje za sudski spor s radnikom Željkom Bošnjakom	64.525,82 kn

Obveze za poreze i doprinose nakon otvaranja stečaja iznose ukupno 44.722,81 kn i odnose se na doprinose na plaću za prosinac, koji su plaćeni u siječnu 2018. godine, prilikom isplate plaće u iznosu od 40.373,03 kn, i na ostala davanja koja ovise o rezultatu ili im obveza plaćanja dopijeva u 2018. godini u iznosu od 4.349,78 kn.

Ostale kratkoročne obveze u iznosu od 624.654 kn se odnose na obveze prema Agenciji za osiguranje radničkih potraživanja u stečaju za uplatu sredstava za zakonom propisanih isplata radnicima u slučaju stečaja u iznosu od 622.396,25 kn i ostale tekuće obveze u iznosu od 2.258,50kn.

Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućih razdoblja iznosi 11.731 kn, a čine ga odgođeno plaćanje troškova osiguranja u iznosu od 8.969,61 kn i unaprijed naplaćeni prihodi smještaja u iznosu od 2.761,57 kn.

PLANIRANA NOĆENJA 2018.

Objekt:	plan 2018.	indeks 18./17.
Hotel Issa	28.400	97,8
Hotel Tamaris	2.900	99,9
UKUPNO	31.300	98,0

U 2018. očekuje se:

- ukupan broj noćenja za 2% (667 noćenja) manje nego u 2017. godini, odnosno očekuje se da će hotel Issa kao dominantni objekt u strukturi će ostvariti 2,2% manje noćenja nego u 2017. godini. Broj planiranih noćenja u 2018. godini je veći je od broja noćenja u 2016. za 3,7%. Razlog smanjenja broja planiranih noćenja u 2018. u odnosu na 2017. je u snimanju dvaju filmova na otoku Visu u 2017. godini u predsezoni i posezoni, koji su povećali broj ukupnih noćenja na otoku, pa tako i u hotelima. Planirani broj noćenja u hotelu Tamaris na nivou 2017. godine je maksimalni mogući rezultat za 2018. godinu, zbog razloga koji su navedeni u prikazu ostavrenih noćenja u 2017. godini. Za 2018. nema u najavi aktivnosti koji bi produžili sezonu, te je stoga i planirano ako je navedeno
- u 2018. godini cijene usluga planirane su na nivou 2017. godine
- struktura gostiju se, s obzirom na sklopljene ugovore, očekuje kao i u 2017. godini, jer su glavni kanali prodaje i dalje agencije (turoperator)
- prihod od pansiona u 2017. godini činili su i prihodi od zakupljenih a neiskorištenih kapaciteta od oko 200.000,00 kn od strane društva koje je vršilo zakup kapaciteta za smještaj učesnika u snimanju filma, koji izostaje u 2018. godini

U 2018. godini se planira dati u zakup poslovni prostor Kavana u hotelu Tamaris, tako da se smanjuje prihod vanpansiona, a povećava se prihod od zakupnina, uz isti ili bolji financijski rezultat.

FINANCIJSKI PLAN ZA 2018.

Poslovni (operativni) prihodi	2018., PLAN	Ind. 18./17.
Ukupni prihod pansiona	6.820.000	95%
Prihod od vanpansiona (hrana i piće)	1.400.000	73%
Prihod od najma	410.000	185%
Ostali prihodi pansiona	130.000	100%
Ukupno:	8.760.000	93%
Poslovni (operativni) rashodi		
Materijalni troškovi	3.040.000	95%
Troškovi osoblja	3.600.000	87%
Ostali troškovi	420.000	106%
Ukupno:	7.060.000	101%

Bruto dobit iz operativnog poslovanja	1.700.000	206%
--	------------------	-------------

Za 2018. godinu planirano je ostvarenje bruto operativne dobiti u iznosu od 1.700.000 kuna, što je dvostruko više u odnosu na 2017. godinu. Ako u analizu uključimo i obrazloženja dobiti za 2017. godinu, stvarna bruto dobit za 2017. godinu bila bi iznad 2 milijuna kuna. Ovo znači da se planirana bruto operativna dobit za 2018. godinu smanjuje za oko 300.000 kn kao posljedica pada broja noćenja i prihoda kako u pansinu tako i u vanpansionu u 2018. godini, na 1.700.000,00kn.

4. Ekonomski učinci mjera Stečajnog plana

Stečajni vjerovnici i stečajna upraviteljica su tijekom trajanja stečajnog postupka inicirali postupak pronalaženja investitora i izrade stečajnog plana kao načina okončanja stečajnog postupka. Stečajni plan sažima uvjete zajedničke Ponude za ulaganje i dokapitalizaciju društva stečajnog dužnika koju je u predviđenom roku i propisanom sadržaju od svih prethodno zainteresiranih ponuditelja stečajnom dužniku uputilo jedino PBZ Croatia osiguranje d.d. za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima. Okosnicu

ponude PBZCO predstavlja Stečajni plan koji počiva na sanacijskim i ostalim mjerama kako slijedi:

1. Temeljni cilj Ponuditelja je stvaranje osnove za nastavak poslovanja Društva na temeljima utvrđenima Stečajnim planom i pravomoćnim rješenjem stečajnog suca o potvrdi Stečajnog plana, uz odlučujući utjecaj Ponuditelja na upravljanje društvom slijednika stečajnog dužnika i njegovo uključivanje u standarde poslovanja jedne od renomiranih domaćih menadžment kompanija.
2. Stečajnim planom predviđa se da sva imovina koja čini stečajnu masu ostaje u imovini Društva za potrebe nastavka njegova poslovanja, osim neperspektivne imovine koja se sastoji od pokretnina, sitnog inventara i nekurentne trgovačke robe, koja se unovčuje u rokovima utvrđenim Stečajnim planom.
3. Stečajni plan uređuje smanjenje temeljnog kapitala Društva na pojednostavljeni način smanjenjem nominalnog iznosa dionica radi pokrića prenesenih gubitaka.
4. Radi namirenja vjerovnika čije su tražbine osporene, Stečajnim planom se predviđa namirenje odgovarajućeg dijela tražbina tih vjerovnika, za slučaj da one naknadno, nakon pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana, budu utvrđene pravomoćnim sudskim odlukama kao tražbine odgovarajućeg isplatnog reda, na način da će tim vjerovnicima biti prenesen onaj broj dionica (i odgovarajućeg nominalnog iznosa), koji odgovara postotku namirenja u dionicama kojeg temeljem Stečajnoga plana ostvaruju vjerovnici s utvrđenim tražbinama, a kako je to naznačeno u prethodnoj točki. Namirenje tih vjerovnika na opisani način provodi se uz primjenu pravnog instituta uvjetnog povećanja temeljnog kapitala, koji će biti uređen odgovarajućim odredbama statuta Društva, pri čemu će postojeći statut biti zamijenjen cjelovitim novim tekstom.
5. Za potrebe namirenja vjerovnika Ponuditelji preuzimaju obvezu sudjelovanja u povećanju temeljnog kapitala Društva uplatom u novcu u svoti od 31.686.697,48 kuna, koje povećanje temeljnog kapitala se provodi u skladu s pravilima i u rokovima utvrđenima Stečajnim planom, a koji rokovi započinju teći s danom pravomoćnosti rješenja o potvrdi Stečajnog plana. Iz navedene svote, uzimajući u obzir potrebu poštivanja razmjernosti u namirenju svih stečajnih vjerovnika istoga isplatnoga reda, za potrebe namirenja sada osporenih tražbina rezervirat će se odgovarajući dio, radi novčanog namirenja tražbina onih vjerovnika čije tražbine naknadno, nakon pravomoćnosti rješenja o potvrdi Stečajnog plana, budu pravomoćnim sudskim odlukama utvrđene kao tražbine odgovarajućeg isplatnog reda.
6. Razlučni vjerovnici i vjerovnici viših isplatnih redova čije su tražbine utvrđene namiruju se potpuno (radnici kao vjerovnici I. višeg isplatnog reda) ili s dijelom svojih tražbina (razlučni vjerovnici i vjerovnici II. višeg isplatnog reda) isplatama u novcu, u rokovima i u visini utvrđenoj Stečajnim planom i pravomoćnim rješenjem o potvrdi Stečajnog plana, a polazeći od svota namirenja kako je to navedeno u odjeljku ove ponude „Namirenje vjerovnika“.
7. Neophodno je ulaganje u postojeće smještajne i ugostiteljske kapacitete Društva kako bi se ostvarili preduvjeti uspješnog nastavka poslovanja i kako bi se ostvarilo podizanja kvalitete ponude i

usluga u portfelju. Stečajnim planom je predviđen Okvirni plan ulaganja u visini 68.000.000,00 kuna u razdoblju do 2028. godine.

8. Nakon svih navedenih ulaganja u temeljni kapital Društva i nakon svih navedenih promjena u temeljnom kapitalu radi pokrića prenesenih gubitaka Društva, Ponuditelji žele imati dionice Društva koje ukupno čine više od 85% temeljnog kapitala.
9. Provedbom mjera Stečajnog plana, kako su naznačene u prethodnim točkama, sve tražbine vjerovnika smatrat će se u potpunosti namirenima, a vjerovnici nižih isplatnih redova neće se pozivati na prijavljivanje tražbina, čime će se i oni smatrati u potpunosti namirenima.“

Činjenice i pretpostavke na kojima počiva Okvirni investicijski plan s planom zapošljavanja i iz njega proizlazeći Poslovni plan:

- i. **Usvajanje predloženog Stečajnog plana i svih sastavnih mjera u proljeće 2018. godine.** Okvirni investicijski plan za stečajnog dužnika pripremljen je u srpnju 2017. godine od strane PBZCO kao ponuditelja pod pretpostavkom donošenja odluke o usvajanju Stečajnog plana i nastavku poslovanja po Stečajnom planu najkasnije u proljeće 2018. godine.
- ii. **Stabilno porezno, regulatorno, makroekonomsko, financijsko i gospodarsko okruženje u kojem Društvo nastavlja poslovati po izlasku iz stečaja ne postavlja zapreke pri realizaciji Okvirnog investicijskog plana.** Drugim riječima, okruženje koje čine interni i vanjski čimbenici nastavlja djelovati u suglasju s planovima Društva, bez nepredviđenih okolnosti (zapreka) u realizaciji Okvirnog investicijskog plana u formi nastupa bitno izmijenjenih prostorno-planskih uvjeta ili okolnosti, nepredviđenih građevinskih, statičkih, urbanističkih ili drugih rizika ili saznanja o postojanju takvih rizika specifičnih za određeni smještajni objekt Društva ili mikro-lokaciju na kojoj se imaju izvoditi građevinski i ostali radovi, odnosno povijesnih činjenica ili okolnosti koje mogu dovesti do nastupa rizika, te inicijalno nametnuti ozbiljniji zaokret u planovima iz Okvirnog investicijskog plana s planom zapošljavanja i Poslovnog plana. Slijedom navedenog, svi dionici uključeni u donošenje odluke o pokretanju investicije kao i u izvedbu same investicije su u mogućnosti pravovremeno obaviti sve pripremne radnje, sakupiti svu potrebnu projektnu dokumentaciju i pribaviti sve potrebne dozvole za pravodobni početak investicijskih radova u dinamici kakva je predviđena Okvirnim investicijskim planom. Jednako tako, porezni i ostali tržišni parametri ili parametri okruženja na kojima počiva Poslovni plan poput stopa poreza na dobit, prosječnih kamatnih stopa, poreza i prireza kojima se oporezuju osobni dohoci i sličnih drugih parametara – stabilni su i neizmijenjeni u odnosu na važeće u trenutku pripreme plana (srpanj 2017.).
- iii. **Turistički sektor Republike Hrvatske nastavlja poslovati u okruženju poznatih / očekivanih turističkih tokova, kao i stabilnih geopolitičkih, tržišnih i klimatskih okolnosti kao i tijekom posljednjih 3-5 godina, uz stabilne komparativne prednosti Republike Hrvatske na svjetskom turističkom tržištu.** Dugoročna stabilnost, te rast i razvoj u primarnom su fokusu svih aktivnosti i planova. U tom smislu, početna tvrdnja o stabilnosti okruženja sugerira i okruženje u kojem djeluje

revitalizirano društvo Stečajnog dužnika kroz dugoročno razvojno partnerstvo s općinom i destinacijom otok Vis. Vis d.d.d. nastavlja djelovati u cilju dugoročnog održivog razvoja turizma destinacije otok Vis sa restrukturiranom ponudom u cilju čim učinkovitije prezentacije destinacije platežno sposobnijim tržištima (gostima veće potrošačke moći). Spomenute stabilne okolnosti jednako tako izričito isključuju izglednost nastanka bilo kakvih drugih rizika s elementima više sile poput okolišnih rizika, odnosno bilo kojih drugih investicijskih imperativa ili prioriteta osim onih usmjerenih na oblikovanje dugoročno održive razvoje osnovice Društva.

- iv. **Društvo posluje u kontinuitetu, uz nastavak primjene postojećih računovodstvenih politika, amortizacijskih stopa i nastavak poslovanja u temeljnoj djelatnosti općenito.** Bez obzira na konkretan datum donošenja odluke o nastavku poslovanja po predloženom Stečajnom planu, Društvo nastavlja poslovati bez diskontinuiteta ponude smještajnih kapaciteta i ugostiteljsko-turističkih usluga na tržištu, neprekidno je prisutno kao poslodavac s potražnjom za kvalitetnim radnicima na tržištu radne snage, te kroz daljnje poslovanje u osnovnoj djelatnosti Društva i tijekom stečaja nastavlja njegovati odnose sa kupcima, dobavljačima i ostalim partnerima. Obzirom na potrebno vrijeme za inicijaciju i provedbu Stečajnog plana i svih povezanih radnji, ponuditelj PBZCO očekuje da će moći imati prihodovni, organizacijski, kvalitativni, investicijski i ostali utjecaj s učincima vidljivim i na financijskim rezultatima poslovanja tek od 2019. godine nadalje. Iz tog razloga projekcije poslovanja i investicija koje se donose u nastavku poglavlja zanemaruju poslovanje u 2018. godini i polaze od poslovnih okolnosti (planova) i očekivanja od 2019. godine nadalje.
- v. **Revizija financijskih izvještaja Društva za posebne namjene na 30. studenoga 2017. godine provedena od strane nezavisnog revizora KPMG Croatia d.o.o. za reviziju ukazuje na činjenicu da su spomenuta izvješća potpuna i sačinjena u skladu s računovodstvenim politikama Društva.** Uz iznimku nemogućnosti Društva za ocjenom ishoda dijela zemljišno-pravnih sporova zbog aktualnog stanja sudskih postupaka koji se vode protiv Društva ili uz potencijalni štetni ishod po Društvo, a s naslova koje nemogućnosti Društvo nije iskazalo rezerviranja za potencijalne učinke, mišljenje nezavisnog revizora je pozitivno i bez iskaza posebnih rezervi. Revizorski se tim poziva na namjeru nastavka poslovanja po Stečajnom planu kao temeljnom preduvjetu za ostvarivanje vremenske neograničenosti poslovanja Društva kao jednog od temeljnih, inicijalnih ciljeva postanka Društva.
- vi. **Priprema planova i predstavljanje budućih događaja izneseno je u dobroj vjeri i pažnjom dobrog gospodarstvenika.** Pri pripremi planova i projekcija u nastavku ovog poglavlja tim uključen u njihovu izradu je bio vođen općim pravilima realnog i razumnog planiranja koje u svim vrijednostima sadrži i rezerve za moguće poslovne rizike. Premda su utemeljene na stvarnim namjerama, očekivanjima i planovima ponuditelja PBZCO, sve prikazane buduće vrijednosti je potrebno razmatrati s izvjesnom dozom rezerve kakva je preporučljiva prilikom sagledavanja bilo kojeg scenarija dugoročnih financijskih učinaka i budućih financijskih i investicijskih događaja za koje su u trenutku pripreme projekcija postojale samo ozbiljne namjere, ali za čiju implementaciju istodobno nisu bili stvoreni svi potrebni preduvjeti.

4.1. Plan poslovanja po izlasku iz stečaja

4.1.1. Okvirni investicijski plan

Okvirni investicijski plan predviđa prva ulaganja po preuzimanju Društva od strane Ponuditelja početkom 2019. godine, uz pretpostavku da će pravomoćnost rješenja o potvrdi Stečajnog plana biti donesena najkasnije do jeseni 2018. godine, što je preduvjet ulaganja Ponuditelja kao strateškog partnera u Društvo. Predviđeni scenarij investiranja također uzima u obzir potrebno vrijeme za pripremu svih projekata i investicija, kao i turističku sezonu tijekom koje se investicije ne mogu realizirati.

Prikazani razvojni scenarij fokusira se isključivo na turističke objekte koji kapacitetima čine značajniji dio turističkog proizvoda i smještajne ponude Društva, za koje se ukupna transformacija pokazala istodobno nužnom i izvedivom iz podataka dostupnih za ocjenu razvojnih mogućnosti, te za koje se procjenjuje da će doprinijeti revitalizaciji tržišne pozicije Društva u predviđenoj dinamici realizacije investicijskog plana, kakav zamah je neophodan radi financijske stabilizacije Društva. Najveći dio preostale imovine dati će se u najam trećim osobama a konačno rješenje za istu donijet će se naknadno.

Ukupne investicije u iznosu od 9,2 milijuna eura (68,4 milijuna kuna) odnose se na investicijske projekte kako slijedi:

2019.	OBNOVA HOTELA ISSA 4*	7,5 milijuna eura (56,2 milijuna kuna)
	Podizanje kategorizacije hotela na 4* superior obuhvaća obnovu smještajnih jedinica uz smanjenje broja istih sa 128 soba na 84 sobe i 3 apartmana uz istodobno povećanje kvadrature svake smještajne jedinice, restrukturiranje odjela hrane i piće te dodavanje novih sadržaja ko što su wellness centar, vanjski grijani bazen, lobby bar i soba za sastanke. Ponuda hotela biti će usmjerena na tržišni segment koji po boravku plaća više, kao što su individualni gosti i parovi bez djece, srednje i više srednje platežne moći.	
2019.	OBNOVA BOUTIQUE HOTELA TAMARIS 4*	1,7 milijuna eura (12,3 milijuna kuna)
	Rekonstrukcija i rebrendiranje u boutique hotel 4* superior namijenjen individualnim gostima, parovima i manjim grupama više srednje platežne moći. Atraktivna lokacija objekta u povijesnom dijelu Visa ograničava mogućnost infrastrukturnih zahvata na internu rekonstrukciju. Viši standard soba postići će se spajanjem postojećih 25 smještajnih jedinica u 9 soba i 3 apartmana veće kvadrature. Investicija u hotel uključuje i renovaciju postojećeg rastorana kao i uređenje lobby bar-a te sobe za sastanke u prizemlju zgrade Hrvatskog doma.	

2020-2029	Ostalo investicijsko održavanje	961,4 tisuća eura
	Kontinuirano i prema procjeni Ponuditelja temeljem uvida u stanje objekata i imovine na terenu.	(7,2 milijuna kuna)

Ukupan iznos investicija uključuje sve troškove, od pripremnih projekata do građevinskog nadzora i realizacije, te počiva na modelu financiranja kroz djelomično ulaganje Ponuditelja (30%), odnosno zaduživanje (70%). Pri procjeni visine investicija korištene su procjene savjetničke kuće HD Consulting u pripremi investicija s pripadajućim troškovima po zacrtanim standardima opremljenosti, uređenja, buduće kvalitete usluge i ciljane tržišne niše svakog od objekata koji su predmet investiranja.

4.1.2. Okvirni poslovni plan

tis. HRK	Stabilizacijske godine										CAGR '28/'19
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Ukupni operativni prihodi	22.855,8	25.236,8	28.886,4	29.444,4	30.013,3	30.593,5	31.185,2	31.788,6	32.403,9	33.031,3	4,2%
Prihod smještaja	12.342,8	14.257,9	17.345,9	17.692,8	18.046,7	18.407,6	18.775,8	19.151,3	19.534,3	19.925,0	
Prihod hrane i pića	8.975,9	9.375,9	9.869,4	10.066,8	10.268,1	10.473,5	10.682,9	10.896,6	11.114,5	11.336,8	
Ostali poslovni prihodi	1.537,1	1.602,9	1.671,1	1.684,8	1.698,5	1.712,4	1.726,5	1.740,7	1.755,0	1.769,5	
Ukupni operativni troškovi, uključivo	16.061,5	16.970,8	18.279,3	18.689,0	19.013,9	19.388,1	19.769,8	20.158,9	20.555,6	20.951,1	3,0%
Bruto operativna dobit (GOP)	6.794,3	8.266,0	10.607,2	10.755,3	10.999,5	11.205,4	11.415,4	11.629,7	11.848,3	12.080,3	6,6%
GOP marža	29,7%	32,8%	36,7%	36,5%	36,6%	36,6%	36,6%	36,6%	36,6%	36,6%	
Fiksni troškovi ispod bruto operativr	916,5	1.244,6	1.544,4	1.569,2	1.603,9	1.634,9	1.666,6	1.698,9	1.731,8	1.766,3	
EBITDA	5.877,9	7.021,4	9.062,8	9.186,1	9.395,6	9.570,5	9.748,8	9.930,8	10.116,5	10.314,0	6,4%
EBITDA marža	25,7%	27,8%	31,4%	31,2%	31,3%	31,3%	31,3%	31,2%	31,2%	31,2%	
Ukupne investicije	68.447,5	228,6	504,7	866,6	883,3	900,4	917,8	935,6	953,7	972,1	
Investicijski projekti	68.447,5										
Redovno održavanje		228,6	504,7	866,6	883,3	900,4	917,8	935,6	953,7	972,1	

Prikaz poslovnog plana donosi izabrane projekcijske vrijednosti Ukupnog operativnog prihoda, Bruto operativne dobiti kakva proizlazi primjenom modela kontnog plana za hotelijersko-turističku industriju (USALI – Uniform System of Accounts for Lodging Industry), pokazatelja EBITDA odnosno zarada prije kamata, poreza, deprecijacije i amortizacije¹. Projekcija počiva na nekoliko ključnih pretpostavki:

- 2020. godina je prva puna godina poslovanja pravnog sljednika Vis d.d. nakon uspješno provedenog stečajnog plana i dovršetka investicija u hotele Issa i Tamaris.
- Projekcija poslovnih rezultata rađena je pod pretpostavkom podizanja kategorije hotela na 4*, kako je već opisano u okviru investicijskog plana, te sezonskog i cjelogodišnjeg poslovanja hotela Issa, odnosno Tamaris.

¹EBITDA se računa na način da se od Ukupnog operativnog prihoda (ili Poslovnih prihoda) odbiju Ukupni operativni rashodi (Poslovni rashodi), osim amortizacije i vrijednosnih usklađenja razdoblja.

- Pretpostavlja se da će upravljanje hotelima preuzeti renomirana domaća menadžment kompanija koja će omogućiti prepoznatljivost na tržištu te postizanje razine zauzetosti i prosječno ostvarene cijene (ADR) sukladno benchmarku sličnih hotelskih proizvoda, uzimajući u obzir specifičnosti hrvatskog turističkog tržišta, posebice otoka Visa.
- Period „stabilizacijskih godina“ označava za sektor turizma specifično razdoblje u kojem će tržišne, prihodovne i operativne performanse objekata koji su prošli kroz intenzivniju investiciju s većom preobrazbom turističkog proizvoda ući u razdoblje njihove tržišne, financijske i operativne stabilnosti.
- Pokazatelj CAGR ili Compound Average Growth Rate označava stopu prosječnog godišnjeg rasta svake pojedine vrijednosti poslovnog plana.

Investicije u rekonstrukciju hotela Issa i Tamaris te nadopunu turističke ponude novim sadržajima po izlasku Društva iz stečaja doprinjet će značajnijem rastu financijskih efekata i održivom rastu i razvoju društva. Povećanje financijskog obujma poslovanja razvidno je iz stope prosječnog godišnjeg rasta (CAGR) Ukupnog operativnog prihoda koji u razdoblju od 2019. do 2028. godine raste po prosječnim 4,2% godišnje, odnosno Bruto operativna dobit po prosječnim godišnjih 6,6%. Očekuje se uvećanje pokazatelja EBITDA za prosječno 6,4% godišnje.

4.1.3. Okvirni plan zapošljavanja

Plan zapošljavanja definiran je na bazi prezentiranog investicijskog ciklusa i razvoja novih turističkih proizvoda s pratećim sadržajima, kao i usporednim objektima koji su slični po veličini i složenosti, odnosno po sadržajima i kvaliteti usluge. Obzirom na trenutačno stanje očekuje se povećanje broja zaposlenih, a broj i struktura zaposlenih po stabilizaciji poslovanja (u 3. projiciranoj godini) planirani su kako slijedi:

	Hotel Issa	Hotel Tamaris
Smještaj	17	8
Hrana i piće	26	20
Spa i wellness	2	
Administracija, marketing i prodaja	5	3
Održavanje	2	2
Ukupno	52	33

Broj i struktura zaposlenih po pojedinom hotelu predstavlja njihov prosječan godišnji broj prema satima rada, što podrazumijeva veću zaposlenost u vrhu sezone upošljavanjem dodatnog broja sezonskih radnika, ali i racionalizaciju broja zaposlenih u razdobljima niže iskorištenosti ili zatvaranja objekta

4.1.4. Reorganizacija poslovanja i ulaganje u izvrsnost

Vis je još uvijek autentična i od intenzivne turistifikacije sačuvana destinacija, ispravno tržišno pozicionirana kao mediteransko skrovište. Atrakcijska struktura otoka je bogata, a turistički lanac vrijednosti polagano se popunjava. Poslovanje smještajnih objekata uz razvoj dodatnih sadržaja može se produljiti i na mjesec izvan glavne sezone.

Cilj je transformirati Društvo u prepoznatljivu turističku kompaniju, s ponudom koja se snažno oslanja na pružanje autentične viške i mediteranske atmosfere, visoko personalizirane i gostoljubive usluge, te uz razvijanje konkurentnih sadržaja omogućiti stvaranje istinskih doživljaja u cilju zadovoljenja potreba gostiju koji traže odmor daleko od prenapučenih gradskih središta i obalnih ljetovališta koja im gravitiraju.

U koncipiranju smještajnih kapaciteta je zbog tržišnih prilika i osobina lokacije oportunistički ići specijalizacijom za tržišni segment koji po boravku plaća više, što se odnosi na individualne goste, parove bez djece i one s djecom iznad 16 godina starosti srednje i više srednje platežne moći. Pritom ključ uspjeha leži u praćenju i poboljšanju zadovoljstva gostiju, uz efekt pretvaranja povratne informacije gostiju u dodatnu ponudu.

Trenutačno je od dodatnih usluga potreban fitness/wellness koncept koji i u periodima niže potražnje može biti dodana vrijednost, te također servisirati lokalnu potražnju jer takvog konkretnog sadržaja u Visu trenutno nema. Nadalje, preporuča se da se fokus stavi i na SRC Issa kao dodanu vrijednost osnovnom proizvodu smještaja, odnosno da se pokuša iskoristiti potencijal teniskih terena organizirajući teniske kampove tijekom perioda pred i post sezone.

Zbog potrebe naglaska specifičnosti pozicioniranja kao i diferenciranja od mogućih konkurenata u bližoj i daljoj budućnosti, preporučuje se angažiranje renomirane domaće menadžment kompanije. Očekuje se da će ista omogućiti Društvu lakše prevladavanjem tereta samostalnog nastupa na tržištima, olakšani pristup novim tehnologijama i primjenu iskušanih operativnih rješenja.

4.2. Vrijednost imovine stečajnog dužnika za slučaj nastavka poslovanja na temelju potvrđenog Stečajnog plana

Da bi stečajni dužnik mogao nakon zaključenja stečajnog postupka održati nastavak poslovanja, te osobito, da bi se mogla ostvariti ovim stečajnim planom predviđena ulaganja investitora PBZ CROATIA OSIGURANJE, potrebno je mjerama stečajnoga plana predvidjeti sanaciju stečajnog dužnika i namirenje stečajnih i razlučnih vjerovnika u mjeri koja je za te vjerovnike povoljnija od eventualnog namirenja uz primjenu likvidacijskog modela stečajnog postupka.

S obzirom na to da se predlaže da razlučni vjerovnici Republika Hrvatska, Ministarstvo financija i Karlovačka banka d.d., izjavie otpust duga prema stečajnom dužniku za tražbine prema stečajnom dužniku za zateznu kamatu po osnovi pojedinih razlučnih prava i tražbina koje su njima osigurane na određenim nekretninama stečajnog dužnika, stečajni bi dužnik namirenjem razlučnih vjerovnika i

navedenim otpustom duga bio u potpunosti oslobođen obveza koje su bile osiguranje založnim pravima na njegovim nekretninama, čime bi bila stvorena temeljna pretpostavka za korištenje tih nekretnina u nastavku poslovanja, te za korištenje kao osnove za ulaganja investitora PBZ CO.

Kako bi sredstva za namirenje stečajnih vjerovnika prvog i drugog višeg isplatnog reda novčanim namirenjem bila osigurana namjeravanom mjerom povećanja temeljnog kapitala društva stečajnog dužnika, uplatom u novcu od strane investitora PBZ CO, otpala bi potreba za unovčenjem one pokretne imovine stečajnoga dužnika, koja je perspektivna za korištenje u nastavku njegovog poslovanja, a sredstva ostvarena prodajom neperspektivne pokretne imovine, motornih vozila ili plovila, stečajni dužnik koristio bi za pokriće obveza stečajne mase.

Prema tome, predložene mjere za izradu stečajnoga plana ostavljaju u potpunosti mogućnost očuvanja imovine stečajnog dužnika kako bi se na temeljima te imovine moglo održati njegovo poslovanje i razviti namjeravane investicije u obnovljene ili nove turističke kapacitete.

Jedna od važnijih mjera stečajnoga plana jest ostavljanje sveukupne imovine stečajnome dužniku, s izuzetkom neperspektivne imovine, i to uglavnom pokretnina, koje bi bile podvrgnute unovčenju.

U tom pogledu, vrijednost imovine stečajnog dužnika ima, osim knjigovodstvene i tržišne vrijednosti, i svoju uporabnu vrijednost koja bi se ostvarivala u nastavku poslovanja stečajnog dužnika.

Nekretnine stečajnoga dužnika, procijenjene prihodnom metodom od strane ovlaštenoga procjenitelja COLLIERS, tako bi u slučaju nastavka poslovanja stečajnog dužnika na temelju potvrđenoga stečajnog plana imale vrijednost izraženu u toj procjeni, a to je vrijednost od **39.500.000** kuna.

Pokretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, koje bi u nastavku poslovanja stečajnog dužnika ostvarivale svoju uporabnu vrijednost sve do potpune provedbe investicijskih ulaganja, zadržale bi svoju vrijednost iskazanu u poslovnim knjigama stečajnog dužnika, a neperspektivni dio tih pokretnina, uključujući dotrajala motorna vozila, bio bi predmetom unovčenja.

Sirovine i materijal u uvjetima nastavka poslovanja zadržavaju svoju u poslovnim knjigama iskazanu vrijednost od 138.190 kuna, a nesporne nenaplaćene tražbine ostale bi također u imovini stečajnog dužnika prema postojećoj knjigovodstvenoj vrijednosti od 1.033.787 kuna.

Novčana sredstva, zatečena na računima stečajne mase, uporabila bi se za pokriće obveza stečajne mase nastalih tijekom trajanja stečajnoga postupka.

Početna bilanca s pro-forma proknjiženim Stečajnim planom

U nastavku teksta donosi se pojednostavljena Početna bilanca koja razmatra Stečajni plan sa stajališta njegove cjelovite provedbe u uvjetima potpunog podmirenja svih obveza uključivo sa tražbinama koje su predmet sporova. Naime, s obzirom na to da forma bilance počiva na snimci stanja „na dan“, kako bi se mogli prikazati svi učinci predloženog Stečajnog plana sa svim uključenim mjerama tim koji je sastavljao predmetnu Analizu je pošao od nužnih pojednostavljenja i pretpostavki kako slijedi:

- a. Polazišna (ogledna) bilanca jest bilanca sa stanjem na 30.11.2017. godine, koja obuhvaća revidirane stavke aktive i pasive Društva.

- b. Zbog neutraliziranja učinaka promjena u bilanci koje proizlaze iz neminovnih poslovnih događaja (poput obračuna plaća ili nastanka bilo kojih drugih poslovnih obveza a imaju neposredan utjecaj na povećanje ili smanjenje stavki kratkoročnih obveza, odnosno stanje novca na računima, ili stanja potraživanja) ili su produkt računovodstvenih politika Društva (poput obračuna amortizacije imovine i sličnog) – pri sastavljanju Početne bilance se pošlo od pretpostavke da se sve mjere Stečajnog plana realiziraju odjednom (u opisanom redoslijedu, ali u istom danu), i to 1.12.2017. U tom smislu Početna bilanca prikazana u nastavku oslikava isključivo učinke Stečajnog plana.
- c. Ne prejudicirajući ishod svih sporova koji se vode s naslova osporenih tražbina stečajnih vjerovnika, u Početnu bilancu su uključene i sve osporene obveze, uz primjenu pretpostavke da su sve tražbine stečajnih vjerovnika nad kojima se vode sporovi – zaključene u korist vjerovnika, odnosno na štetu Društva. Na taj način Početna bilanca s pro-forma proknjiženim Stečajnim planom prikazuje vrijednosti krajnjeg opterećenja Društva stečajnim tražbinama.
- d. Početna bilanca je izrađena u najboljoj vjeri, uz poštivanje važećih računovodstvenih standarda, te poreznih i ostalih propisa prema najboljim saznanjima tima koji je bio uključen u njezinu pripremu.

POLAZIŠNA POČETNA BILANCA

	Bilješka	30. studeni 2017. '000 HRK
IMOVINA		
Dugotrajna imovina		
Nekretnine, postrojenja i oprema	5	39.522
Ukupna dugotrajna imovina		39.522
Kratkotrajna imovina		
Zalihe	6	132
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	7	1.092
Novac i novčani ekvivalenti	8	4.214
Ukupna kratkotrajna imovina		5.438
UKUPNA IMOVINA		44.960
Glavnica		
Temeljni kapital	9	51.784
Akumulirani gubici		(132.089)
Rezerve		17
Ukupna glavnica		(80.288)
Kratkoročne obveze		
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	10	124.687
Rezerviranja	11	544
Ukupne kratkoročne obveze		125.231
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja		17
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE		44.960

Svrha izrade probnog knjiženja Stečajnog plana jest prikaz učinaka Stečajnog plana na stanje imovine, obveza i kapitala Društva sa stajališta očekivanih ishoda provedbe svih mjera restrukturiranja kakve predviđa Stečajni plan u cilju stvaranja zdrave osnove za nastavak poslovanja Društva. Uzimajući u obzir opisane polazišne pretpostavke i ograničenja koja proizlaze iz bilančne forme i primijenjene isključivosti prikaza spram svih poslovnih događaja osim onih koje zacrtava Stečajni plan, iz prikaza je vidljivo da se posljedično provedenim mjerama restrukturiranja uz dokapitalizaciju od strane Ponuditelja postiže učinak revitalizacije kapitala Društva u odnosu na vrijednost obveza nakon stečaja, kao i prema vrijednosti imovine Društva.

4.2.1. Vrijednost nekretnina

Nekretnine stečajnoga dužnika, procijenjene prihodnom metodom od strane ovlaštenoga procjenitelja COLLIERS, tako bi u slučaju nastavka poslovanja stečajnog dužnika na temelju potvrđenoga stečajnog plana imale vrijednost izraženu u toj procjeni, a to je vrijednost od **39.500.000** kuna.

4.2.2. Vrijednost pokretnina

Pokretnine u vlasništvu stečajnoga dužnika, koje bi u nastavku poslovanja stečajnoga dužnika ostvarivale svoju uporabnu vrijednost sve do potpune provedbe investicijskih ulaganja, zadržale bi svoju vrijednost iskazanu u poslovnim knjigama stečajnog dužnika, a neperspektivni dio tih pokretnina, uključujući dotrajala motorna vozila, bio bi predmetom unovčenja.

4.2.3. Vrijednost trgovačke robe

Sirovine i materijal u uvjetima nastavka poslovanja zadržavaju svoju u poslovnim knjigama iskazanu vrijednost od **138.190** kuna.

4.2.4. Vrijednost tražbina

Nesporne nenaplaćene tražbine ostale bi također u imovini stečajnog dužnika prema postojećoj knjigovodstvenoj vrijednosti od **1.033.787** kuna.

4.3. Učinci sanacije

Nasuprot svemu tome, uz provedbu mjera ovoga stečajnoga plana i uvjete namirenja vjerovnika, sve skupine vjerovnika ostvarile bi povoljnije uvjete namirenja svojih tražbina u odnosu na likvidacijski model stečajnog postupka.

Kao prvo, za vjerovnike **prvog višeg isplatnog reda** iz reda radnika i bivših radnika stečajnog dužnika i AORT, predviđeno je potpuno namirenje utvrđenih tražbina, isplatom u novcu. Potpuno namirenje glavnice tražbine vjerovnika Republika Hrvatska – Ministarstvo financija predviđeno je također u 100%-tnom iznosu glavnice, novčanom isplatom, iz sredstava rezerviranih za tu namjenu i toga vjerovnika, dok bi se pripadajuća kamata namirila nenovčanim oblikom namirenja – unosom tražbina u temeljni kapital.

Stečajni vjerovnici **drugog višeg isplatnog reda** s utvrđenim tražbinama, koji u uvjetima likvidacijskog modela uopće ne dolaze na red za namirenje svojih tražbina, bili bi prema ponudi strateških ulagača namireni novčanom isplatom za vrijednost koja je jednaka 33,33%-tnoj vrijednosti glavnice tražbine sadržane u utvrđenoj tražbini. S ostatkom glavnice tražbine i zateznim kamatama kao dijelovima utvrđene tražbine ti bi stečajni vjerovnici bili namireni nenovčanim namirenjem, unosom u temeljni kapital, a potom, slijedom promjena u temeljnom kapitalu njegovim smanjenjem, ti bi vjerovnici stekli nominalni iznos dionica stečajnog dužnika koji odgovara 10%-tnoj vrijednosti u temeljni kapital unesenog dijela utvrđene tražbine.

Razlučni vjerovnici, radi odricanja od prava na odvojeno namirenje, izbjegavaju rizike stečajne ili ovršne prodaje nekretnina stečajnog dužnika i primili bi 33,33 %-tno namirenje svojih tražbina u novčanom obliku (trećina glavnice tražbina osiguranih založnim pravom) i ostatka glavnice u nenovčanom obliku – unosom ostatka tražbina u temeljni kapital, tako da bi, kao i stečajni vjerovnici prvog višeg isplatnog reda, stekli nominalni iznos dionica stečajnog dužnika koji odgovara 10%-tnoj vrijednosti u temeljni kapital unesenog dijela tražbine, dok bi za pripadajuće kamate izvršili otpis svojih potraživanja.

Tekućim poslovanjem stečajnoga dužnika osigurat će se potrebna novčana sredstva za namirenje obveza stečajne mase i troškova stečajnoga postupka, tako da bi, nakon svih pobrojanih oblika i načina namirenja vjerovnika, kao i provedbe mjera usmjerenih na pokriće gubitaka, stečajni dužnik nakon zaključenja stečajnog postupka bio u potpunosti saniran i spreman za nastavak poslovanja na profitabilnim osnovama.

Prema svemu navedenome, očita je razlika u mogućnostima, uvjetima i visini namirenja vjerovnika uz primjenu predloženog stečajnog plana, u odnosu na nepovoljne uvjete i visinu namirenja vjerovnika za slučaj primjene likvidacijskog modela stečajnog postupka i unovčenja sveukupne imovine stečajnog dužnika.

Uvjeti i visina namirenja vjerovnika ograničeni su raspoloživim sredstvima, koja bi stečajni dužnik stekao uplatnom investitora PBZ CO u temeljni kapital društva stečajnog dužnika u iznosu od **31.686.697,48** kuna, ali istovremeno, ulaganja u smještajne i ugostiteljske kapacitete stečajnog dužnika, kojem se prema ovome stečajnome planu ostavlja njegova cjelokupna imovina, jamči koristi, izravne i neizravne, praktično svim vjerovnicima.

Dio tražbina koje bi bio namiren nenovčanim oblikom namirenja – dionicama, s obzirom na činjenicu da je stečajnim planom predviđeno uvrštenje dionica sljednika stečajnog dužnika na uređeno tržište, vjerovnici koji bi to željeli mogli bi unovčiti odmah ili nakon što ostvare rast vrijednosti tih dionica.

Zaposleni bi, osim stopostotnog namirenja svojih tražbina, sačuvali svoja radna mjesta, a bivši zaposleni možda bi se iznova zaposlili kod sljednika stečajnog dužnika, ako bi za njihovim radom postojala potreba i ako bi njihova znanja i sposobnosti odgovarala potrebama sljednika stečajnog dužnika.

Lokalna zajednica kao turistička destinacija najviše bi dobila visokovrijednim ulaganjima u inače godinama zaostajuće turističke kapacitete stečajnog dužnika, a podizanjem razine tih smještajnih kapaciteta podigla bi se i razina kupovne moći gostiju sljednika stečajnog dužnika, što bi imalo izravan odraz na rast turističke potrošnje u lokalnoj zajednici.

Očekivani rast zapošljavanja kod sljednika stečajnog dužnika imao bi također izravnoga odraza na stanje u lokalnoj zajednici, a razdoblje investicijskih ulaganja također bi donijelo znatnih koristi, kako za lokalni proračun, tako i za ostatak lokalnog gospodarstva.

Znatan dio stečajnih vjerovnika drugog višeg isplativog reda svakako bi i nadalje imao gospodarskih razloga poslovati sa sljednikom stečajnog dužnika.

Svih pobrojanih prednosti za zaposlene, lokalnu zajednicu i dobavljače iz reda stečajnih vjerovnika ne bi bilo u uvjetima likvidacijskog modela stečajnog postupka, ili, barem tih prednosti ne bi bilo na dulji rok.

Zbog svih tih razloga, usporedba dva moguća modela okončanja stečajnoga postupka izrazito prevaže u korist primjene modela stečajnog plana, kako je obrazložen u ovoj ekonomskoj analizi.

- Nastavkom poslovanja i podizanjem proizvoda i usluga na višu razinu omogućit će se multiplicirajući pozitivni učinci za lokalnu zajednicu. Grad Vis kao destinacija u prethodnim godinama izveo je zahtjevne infrastrukturne zahvate. Ipak, bez rješenja pitanja hotelske kuće Vis d.d., Grad Vis teško može postati mondena destinacija jer derutni 2** hoteli (ili čak zatvoreni hoteli) su kočnica nastavka uspješno započete destinacijske priče.
- Analizom podakata o posjetiteljima, Grad zamjećuje se velika ovisnost Visa o 3 istočnoeuropska tržišta. Podizanje kategorije hotela društva VIS d.d. doprinijelo bi distribuciji tržišta, što bi omogućilo više manevarskog prostora, sigurnosti i privlačenje gostiju viših platežnih mogućnosti. Gosti viših platežnih mogućnosti omogućili bi u gradu Visu jačanje prvenstveno lokalnih ugostiteljskih objekata i galerija/butika, te niže stope nezaposlenosti/socijalno ugroženih građana. Uz nabrojene efekte koji se očekuju u gradu Visu s dolaskom renomirane hotel-menadžment tvrtke angažirane od strane PBZ CO, profitirat će i lokalni privatni iznajmljivači, jer će destinacija rasti a s time i cijene privatnog smještaja.
- PBZ CO se već dokazala u sličnim projektima preuzimanja što pruža dodatnu sigurnost lokalnoj zajednici kod implementacije ovog projekta. Ulazak PBZ CO u vlasničku strukturu donijet će benefite i kroz mogućnost zapošljavanja, posebno mladim ljudima koji će uz zaposlenje na otoku imati mogućnosti i doškolovanja i usavršavanja.
- Država će dugoročno profitirati s renomiranim ulagačima koji će uredno izvršavati obveze, zaposliti veći broj osoba (što zahtjeva viša kategorija objekata), te kroz ulagana u promociju

destinacije i HR turizma. Dobavljači će imati mogućnost nastaviti suradnju sa stabilnim partnerom i planirati dugoročno.

- Sve gore navedeno, potvrđuje tezu da će destinacija i njeni stanovnici imati višestruke koristi od predloženog preuzimanja uglednog strateškog ulagača PBZ CO. Ovo je vrlo bitan kamenčić u mozaiku razvoja Grada i dugoročno će rezultirati o(p)stanaku njenih građana.

5. Likvidacija Društva kao alternativa Stečajnom planu

5.1. Likvidacijska vrijednost imovine stečajnog dužnika

Za potrebe usporedbe u namirenju vjerovnika za slučaj provedbe likvidacijskog modela stečajnog postupka, u odnosu na namirenje vjerovnika prema ovome Stečajnome planu, potrebno je prići utvrđivanju likvidacijske vrijednosti imovine stečajnoga dužnika, dakle, potrebno je procijeniti, koliku bi se vrijednost moglo postići za slučaj unovčenja imovine stečajnoga dužnika u uvjetima trajanja stečajnoga postupka.

Likvidacijska vrijednost imovine predstavlja neto vrijednost imovine poduzeća koja se može realizirati na tržištu prisilnom prodajom te imovine (umanjena za troškove nedvosmislene vlasničke identifikacije nekretnina i druge zavisne troškove unovčenja imovine, kao i za troškove stečaja samog poduzeća kao legalnog entiteta čija se imovina prodaje). Ovisi, dakle, o realnoj vrijednosti imovine i stupnju njezine utrživosti. Po pravilu je (značajno) niža od realne vrijednosti imovine.

U slučaju likvidacijskog modela okončanja ovog stečajnog postupka, imovina dužnika može se prodavati kao cjelina imovine, ili pak se mogu prodavati pojedinačni predmeti imovine (bilo nekretnine ili pokretnine).

Iz podataka iz poglavlja 3.3. ovog dokumenta razvidna je knjigovodstvena, odnosno procijenjena tržišna vrijednost pojedinih vrsta imovine. Procjenom diskonta prema tržišnoj vrijednosti zbog prisilne prodaje imovine dobiva se likvidacijska vrijednost imovine.

Likvidacijska vrijednost imovine stečajnog dužnika sveukupno se procjenjuje na iznos od **31.391.000,00** kuna.

5.1.1. Likvidacijska vrijednost nekretnina

Pri utvrđivanju likvidacijske vrijednosti nekretnina, treba uzeti u obzir da je realno očekivati da bi razlučni i stečajni vjerovnici mogli postići suglasnost o tome da se nekretnine prodaju kao cjelina, i to zbog toga, što se pojedinačnom prodajom nekretnina sasvim izvjesno neće moći postići povoljnije vrijednosti kupovnine u odnosu na prodaju sveukupnosti nekretnina.

Zatim, posrijedi su nekretnine, koje zahtijevaju vrlo visoka ulaganja kako bi se postigla isplativost početnog ulaganja i kako bi se postigla isplativost ulaganja nakon pokretanja poslovanja u tim i s tim nekretninama.

Napokon, unovčenje nekretnina, bilo ono provedeno prodajom cjeline nekretnina ili prodajom pojedinih nekretnina, potencijalnom kupcu ne donosi nikakve mogućnosti, da zajedno s tim nekretninama u svoju korist prenese posjedovna prava koja sada ima i koristi ih stečajni dužnik, kao ni prava koja proizlaze iz koncesijskih ugovora, što u bitnome povećava neizvjesnost ulaganja u te nekretnine zbog nemogućnosti korištenja gradskih površina uz sada postojeće hotele, a sve to utječe na očekivanu visinu kupovnine.

Uzme li se u obzir i okolnost, da su u najpovoljnijim uvjetima za stečajne dužnike, nekretnine izložene prodaji u uvjetima stečajnoga postupka dosežale uglavnom vrijednost kupovnine od oko 10% procijenjene vrijednosti, a da su vrlo malobrojni primjeri, u kojima je kupovina dosežala 50% procijenjene vrijednosti, tada se pri procjeni likvidacijske vrijednosti nekretnina ovoga stečajnoga dužnika svakako ne treba voditi očekivanjima koja prelaze u drugim stečajnim postupcima ostvarene najpovoljnije vrijednosti.

Priđemo li utvrđivanju likvidacijske vrijednosti nekretnina uz pomoć usporednih primjera iz drugih stečajnih postupaka, naići ćemo na vrlo neujednačenu praksu i situacije koje se zbog posebnosti svakoga slučaja prisilne prodaje nekretnina teško i mogu uspoređivati. Primjerice, u stečajnom postupku Trgovačkog suda u Rijeci broj St-627/11 nekretnina stečajnog dužnika, koja ima turističku namjeru, procijenjena na 25,3 milijuna kuna, unovčena za vrijednost od 12,7 milijuna kuna; zatim, u stečajnom postupku Trgovačkog suda u Rijeci broj St-78/2015, nekretnina s turističkom namjenom, procijenjena na 8,5 milijuna kuna unovčena je za iznos od 2,12 milijuna kuna, zatim, u ovršnom postupku Ovr-619/12 Općinskog suda u Opatiji, nekretnina koja ima turističku namjeru s procijenjenom vrijednošću od 7,1 milijun kuna unovčena je za vrijednost od 4,7 milijuna kuna, itd.

Dakle, uspoređujući samo brojke (procijenjena vrijednost u odnosu na kupovninu), naići ćemo na primjene u kojima kupovina ne doseže niti 20% procijenjene vrijednosti, ali i na slučajeve u kojima se kupovina približila vrijednosti od 50% procijenjene vrijednosti nekretnina.

Uzme li se u obzir i činjenica, da su uz primjenu „prihodne metode“, prema renomiranom procjenjitelju COLLIERS, nekretnine stečajnog dužnika procijenjene na vrijednost od 39,5 milijuna kuna, a potom, uzmu li se u obzir i brojna sporna pitanja u vezi s posjedom i vlasništvom nekretnina kao i status cijela nekretnina opterećenih zaštitom kao arheološkog lokaliteta, tada se za slučaj (likvidacijske) prodaje nekretnina svakako može očekivati još ozbiljnije „urušavanje“ likvidacijske vrijednosti nekretnina u odnosu na njihovu procijenjenu ili iskazanu knjigovodstvenu vrijednost.

Sve u svemu, procjenjuje se, da stečajni dužnik, za slučaj likvidacijske prodaje nekretnina, ne bi mogao ostvariti kupoprodajnu vrijednost nekretnina višu od **26.000.000,00** kuna, a da bi bilža realnosti mogla biti likvidacijska vrijednost jednaka jednoj polovini sadašnje knjigovodstvene vrijednosti tih nekretnina.

5.1.2. Likvidacijska vrijednost ostale imovine

Pokretnine u vlasništvu stečajnoga dužnika u svojem najvećem dijelu uporabljive su zajedno s nekretninama u kojima se sada nalaze i njihova odvojena prodaja, zbog njihove dotrajalosti, nije moguća.

Prema tome, pokretnine u vlasništvu stečajnog dužnika (namještaj, strojevi i oprema) koje se nalaze u uporabi zajedno s nekretninama, smisljeno je unovčivati samo zajedno s nekretninama, tako da se njihova likvidacijska vrijednost treba uzeti uračunatom u vrijednost nekretnina.

Motorna vozila, zbog svoje starosti i dotrajalosti, u slučaju unovčenja u uvjetima stečajnoga postupka, ne mogu postići višu kupoprodajnu vrijednost od **20.000,00** kuna.

Sirovine i materijal, koji sa stanjem na dan 30.11.2017. godine imaju knjigovodstvenu vrijednost od 132.000,00 kuna, za slučaj njihova unovčenja u uvjetima stečajnoga postupka, neće postići vrijednost višu od 50% nabavne odnosno knjigovodstvene vrijednosti, što je iznos od **65.000,00** kuna.

Nenaplaćene tražbine imaju likvidacijsku vrijednost jednaku njihovoj knjigovodstvenoj vrijednosti, dakle imaju vrijednost od **1.092.000,00** kuna.

Novčana sredstva na računima stečajnog dužnika, prema stanju na dan 30.11.2017. godine, za slučaj da u tome iznosu budu zatečena u vrijeme provedbe likvidacijskog modela stečajnog postupka, imat će vrijednost jednaku knjigovodstvenoj vrijednosti, dakle, imat će vrijednost od **4.214.000,00** kuna, a imat će namjenu namirenja obveza stečajne mase prema vjerovnicima stečajne mase.

5.2. Moguće namirenje vjerovnika u slučaju likvidacije

Uzimajući u obzir vrijednosti pojedinih dijelova imovine stečajnoga dužnika, koji čine stečajnu masu, i uspoređujući te vrijednosti s likvidacijskom vrijednošću imovine, proizlazi da bi se, uz poštivanje zakonom propisanoga redoslijeda namirenja iz sredstava pribavljenih unovčenjem imovine moglo namiriti vjerovnike kao što je prikazano u sljedećoj tablici:

Likvidacijska vrijednost imovine

Vrsta imovine	Tržišna vrijednost prema procjeni u kuna	Likvidacijska vrijednost U kunama	Iz likvidacijske vrijednosti treba namiriti
Nekretnine opterećene založnim pravima procijenjene po prihodnoj metodi	37.900.000,00	24.900.000,00	Razlučni vj.
Neopterećene nekretnine (Kanarija)	1.600.000,00	1.100.000,00	Prvi viši ispl.red
Pokretnine	23.000,00	20.000,00	Prvi viši ispl. red
Sirovine i materijal	132.000,00	65.000,00	Prvi viši ispl.red
Nenaplaćene tražbine prema trećim osobama	1.092.000,00	1.092.000,00	Prvi viši ispl. red
Novčana sredstva na računima i u blagajni	4.214.000,00	4.214.000,00	Obv. steč. mase (dobavljači) Obv. steč. mase (ost. obveze)
		31.391.000,00	

Iz unovčenja sveukupne imovine koja čini stečajnu masu, procjenjuje se da bi se moglo pribaviti sveukupno **31.391.000,00** kuna, što bi bilo dostatno tek za djelomično namirenje razlučnih vjerovnika i za djelomično namirenje vjerovnika prvog višeg isplatnog reda, uz uvjet da zatečena novčana sredstva na računima i u blagajni stečajnog dužnika budu dostatna za namirenje obveza stečajne mase i ostalih obveza stečajne mase. Ne budu li ta sredstva dostatna, za namirenje obveza stečajne mase bilo bi potrebno dio sredstava u stečajnu masu pribaviti na teret razlučnih vjerovnika, naplatom troškova unovčenja imovine opterećene založnim pravima.

Vjerovnici drugog višeg isplatnog reda ostali bi sa svojim utvrđenim tražbinama u potpunosti nenamireni.

**VIS, dioničko društvo
za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam u stečaju**

Vis, Šetalište Apolonija Zanelle 5

**STEČAJNI PLAN
za stečajnog dužnika
VIS d.d. u stečaju**

PRIPREMNA OSNOVA

Vis, 31. srpnja 2018. godine

SADRŽAJ

1. Osnovni podaci o stečajnom dužniku	1
2. Gospodarski položaj stečajnog dužnika	4
3. Dosadašnji tijek stečajnog postupka	5
4. Imovina stečajnog dužnika (stečajna masa)	8
5. Likvidacijska vrijednost imovine stečajnog dužnika	12
6. Vrijednost imovine stečajnog dužnika za slučaj nastavka poslovanja na temelju potvrđenog Stečajnog plana	15
7. Obveze stečajnog dužnika prema stečajnim vjerovnicima i razlučnim vjerovnicima ..	15
8. Obveze stečajne mase	25
9. Prikaz unovčenja dužnikove imovine u slučaju primjene redovnog zakonskog modela stečajnog postupka i namirenja vjerovnika iz sredstava ostvarenih unovčenjem	26
10. Mjere koje su poduzete tijekom trajanja stečajnog postupka radi izrade i ostvarenja stečajnog plana	27
11. O prihvaćenoj ponudi investitora PBZ CO	28
12. Stečajni plan – ciljevi	30
13. Mjere za ostvarenje Stečajnog plana	31
14. Sanacija stečajnog dužnika pokrićem gubitaka	31
15. Namirenje razlučnih vjerovnika i stečajnih vjerovnika s utvrđenim tražbinama ...	355
16. Ostavljanje sveukupne imovine stečajnom dužniku radi nastavka poslovanja	46
17. Prestanak tražbina razlučnih vjerovnika za zakonsku zateznu kamatu tekuću nakon otvaranja stečajnog postupka do namirenja tražbina osiguranih založnim (razlučnim) pravom	466
18. Reorganizacija poslovanja stečajnog dužnika, inovacije u vođenju poslova i investicije	47
19. Usporedba pravnog položaja vjerovnika uz primjenu sanacijskog modela prema stečajnom planu u odnosu na redovni zakonski model stečajnog postupka	49

I. PRIPREMNA OSNOVA

1. Osnovni podaci o stečajnom dužniku

Stečajni dužnik VIS, dioničko društvo za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam u stečaju (u nastavku: stečajni dužnik) upisan je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, MBS 060014618, OIB 55505367731, sa sjedištem u Visu i s potanjom adresom Šetalište Apolonija Zanelle 5.

Prednik stečajnog dužnika je trgovačko društvo VIS, dioničko društvo za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam, OIB 55505367731.

Zakonski zastupnik stečajnog dužnika je Mira Hajdić, stečajna upraviteljica.

1.1. Osnivanje i statusne promjene od osnivanja

Trgovačko društvo VIS, dioničko društvo za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam (u nastavku: prednik stečajnog dužnika), ustrojeno je kao dioničko društvo nakon provedenog postupka pretvorbe prema Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća temeljem Rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju od 12. travnja 1994. godine. Pravni prednik toga dioničkog društva je URO Vis, koje je osnovano 1972. godine.

Nad prednikom stečajnog dužnika pokrenut je dana 28. prosinca 2013. godine postupak predstečajne nagodbe prema odredbama Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, koji postupak je otvoren Rješenjem od 21. veljače 2014. godine i vođen je pred Nagodbenim vijećem Financijske agencije – Regionalni centar Zagreb. U postupku su provedene radnje prijave i utvrđivanja tražbina vjerovnika, ali do sklapanja predstečajne nagodbe nije došlo, tako da je postupak predstečajne nagodbe obustavljen rješenjem Nagodbenog vijeća donesenim dana 22. rujna 2014. godine.

Financijska agencija – Regionalni centar Zagreb podnijela je dana 7. studenog 2014. godine prijedlog za otvaranje stečajnog postupka, a Trgovački sud u Splitu otvorio je nad prednikom stečajnoga dužnika stečajni postupak Rješenjem St-172/2014 dana 14. srpnja 2015. godine, a pravne posljedice otvaranja stečajnoga postupka nastupile su istoga dana u 10,30 sati.

1.2. Temeljni kapital, dionice, dioničari

Temeljni kapital društva stečajnog dužnika ima iznos od **51.783.900,00** kuna.

Temeljni kapital podijeljen je na **517.839** redovnih dionica na ime, od kojih svaka dionica ima nominalni iznos od **100,00** kuna. Dionice društva stečajnog dužnika dijele se na Seriju A u broju od 138.049 dionica i Seriju B u broju od 379.790 dionica.

Dionice su do dana 27. studenog 2015. godine bile uvrštene na uređeno tržište Zagrebačke burze d.d., kojeg dana je uvrštenje, na temelju zahtjeva stečajnog upravitelja, ukinuto zbog činjenice otvaranja stečajnog postupka nad društvom. Posljednji dan trgovanja dionicama društva stečajnog dužnika na uređenom tržištu Zagrebačke

burze d.d. bio je 27. studenog 2015. godine, pod oznakom VIS-R-A, ISIN: HRVISORA0002.

Dioničari društva stečajnog dužnika, prema podacima središnjeg depozitorija SKDD na dan 30. lipnja 2015. godine su:

1. VALIDUS d.d. u stečaju – kao imatelj 355.851 dionica, što je 60,71 % temeljnog kapitala društva stečajnog dužnika,
2. SOCIETE GENERALE – SPLITSKA BANKA d.d./ZAIF BREZA d.d. – kao imatelj 30.558 dionica, što je 5,90 % temeljnog kapitala društva stečajnog dužnika
3. CERP /Republika Hrvatska – kao imatelj 19.454 dionica, što je 3,75 % temeljnog kapitala društva stečajnog dužnika;
4. KRAJINA ADEM – kao imatelj 8.113 dionica, što je 1,56 % temeljnog kapitala društva stečajnog dužnika,
5. SOCIETE GENERALE – SPLITSKA BANKA d.d. – Fima Equity –OIF s javnom ponudom – kao imatelj 7.050 dionica, što je 1,36 % temeljnog kapitala društva stečajnog dužnika
6. Mitrović Milivoj – kao imatelj 3.000 dionica, što je 0,57% temeljnog kapitala društva stečajnog dužnika,
7. Kokan Nada – kao imatelj 2.296 dionica, što je 0,44% temeljnog kapitala društva stečajnog dužnika,
8. Giljanović Petar – kao imatelj 1.632 dionica, što je 0,31% temeljnog kapitala društva stečajnog dužnika,
9. Karuza Savonka – kao imatelj 1.530 dionica, što je 0,29% temeljnog kapitala društva stečajnog dužnika
10. Ostali dioničari – (657 osoba) kao imatelji preostalih 88.355 dionica, što je 17,05% temeljnog kapitala društva stečajnog dužnika.

Potpuni popis dioničara nalazi se u sastavu TABLICE A kao Priloga uz točku 6.1. Provedbene osnove ovog Stečajnog plana.

Temeljem članka 89. Stečajnoga zakona (Narodne novine 44/1996, 161/1998, 29/1999, 129/2000, 123/2003, 197/2003, 187/2004, 82/2006, 116/2010, 25/2012, 133/2012, 45/2013) – u nastavku SZ/96), na dan 14. srpnja 2015. godine kao dan nastupa pravnih posljedica otvaranja stečajnoga postupka, na stečajnu upraviteljicu Miru Hajdić prešla su sva prava tijela dioničkog društva stečajnog dužnika (Glavne skupštine, Nadzornog odbora, Uprave).

1.3. Predmet poslovanja

Stečajni dužnik ima u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu upisane sljedeće djelatnosti kao predmet poslovanja:

- 52.1 Trgovina na malo u nespecijaliziranim prod.
- 52.2 Trg. na malo živežnim nam. u spec. prod.
- 52.33 Trg. na malo kozmetičkim i toaletnim proizv.
- 52.41 Trgovina na malo tekstilom
- 52.42 Trgovina na malo odjevnim predmetima
- 52.43 Trgovina na malo obućom i kožnim proizvodima
- 52.44 Trgovina na malo namještajem, opremom za rasvjetu i proizvodima za kućanstvo, d.n.

- 52.45 Trgovina na malo električnim aparatima za kućanstvo, radiouređajima i TV uređajima
- 52.46 Trg. na malo željeznom robom, bojama, staklom, ostalim građevnim materijalom
- 52.47 Trgovina na malo knjigama i papirnatom robom, novinama, časopisima i pišaćim priborom
- 52.48.1 Trg. na malo uredskom opremom i računalima
- 52.48.2 Trgovina na malo satovima
- 52.48.3 Trgovina na malo sportskom opremom
- 52.48.4 Trgovina na malo igrama i igračkama
- 52.48.5 Trgovina na malo cvijećem
- 52.48.6 Trgovina na malo gorivima
- 52.5 Trg. na malo rabljenom robom u prodavaonicama
- 52.6 Trgovina na malo izvan prodavaonica
- 52.7 Popravak predmeta za osobnu uporabu i kuć.
- 55.1 Hoteli
- 55.21 Omladinski hoteli i planinarski domovi
- 55.22 Kampovi i kampirališta
- 55.23.1 Ostali smještaj za boravak turista
- 55.23.4 Ostali smještaj
- 55.3 Restorani
- 55.4 Barovi
- 55.5 Kantine i opskrbljivanje pripremljenom hranom
- 60.23 Ostali prijevoz putnika cestom
- 63.3 Djelatnost putničkih agencija i turoperatora
- 92.3 Ostale zabavne djelatnosti
- 92.6 Sportske djelatnosti
- 92.7 Ostale rekreacijske djelatnosti
- 93.02 Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
- 93.04 Djelatnost za poboljšanje fizičke kondicije
- * Turizam
- * Mjenjački poslovi

1.4. Povezanost s drugim trgovačkim društvima, poduzetnički ugovori

Prednik stečajnog dužnika nema udjele u drugim trgovačkim društvima u zemlji ili inozemstvu, tako da se nije nalazio u položaju vladajućeg društva u odnosu na druga trgovačka društva. S obzirom na stanje udjela pojedinih dioničara u temeljnom kapitalu društva prednika stečajnog dužnika, prednik stečajnog dužnika bio je do dana otvaranja stečajnog postupka u položaju ovisnog društva u odnosu na dioničara VALIDUS d.d. u stečaju sa sjedištem u Varaždinu.

Dana 29. ožujka 2012. godine sklopljen je između prednika stečajnog dužnika i društva GENEZA HOTELI d.o.o. sa sjedištem u Pleternici, Josipa Kozarca 25, Ugovor o zakupu poduzeća, a činjenica sklapanja toga Ugovora kao poduzetničkog ugovora zabilježena je u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu rješenjem broj Tt- Tt-12/2310-8 od 17. listopada 2012. godine.

Navedeni ugovor je prestao dana 13. kolovoza 2015. godine temeljem Izjave stečajne upraviteljice kao zakonske zastupnice stečajnog dužnika od dana 12. kolovoza 2015. godine o otkazu ugovora, o čemu je Trgovački sud u Splitu dana 23. listopada 2017.

godine donio Rješenje broj St Tt-17/9393-2, tako da je u sudski registar toga suda upisan prestanak navedenog poduzetničkog ugovora.

2. Gospodarski položaj stečajnog dužnika

Za razumijevanje gospodarskog položaja stečajnoga dužnika, potrebno je u najkraćem prikazati gospodarski položaj prednika stečajnog dužnika u posljednjih nekoliko godina prije otvaranja stečajnoga postupka.

Budući da je stečajni dužnik za cijeloga dosadašnjega trajanja stečajnoga postupka obavljao poslovanje u kontinuitetu, za ocjenu, je li ostvarenje ovoga stečajnoga plana povoljnije od primjene redovitog (likvidacijskog) modela stečajnoga postupka, bilo je potrebno analizirati njegovo poslovanje u uvjetima stečajnoga postupka.

2.1 Gospodarski položaj prednika stečajnog dužnika

Prednik stečajnog dužnika, VIS d.d. za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam, nakon što je provedena pretvorba društvenog poduzeća URO VIS, godinama je poslovao s gubicima. Posljedica takvoga poslovanja bila je, među ostalim, i to da su mali dioničari prestali otplaćivati dionice upisane u postupku pretvorbe, tako da su dionice društva prednika stečajnog dužnika, kao društva s većinskim udjelom države, bile sredstvom namirenja dugovanja države prema izvođačima radova u procesu obnove ratom porušenih područja. Različiti izvođači radova tako stečene dionice daju u zalag Brodsko-posavskoj banci d.d., koja te dionice radi naplate svojih plasmana plijeni i preuzima, a kako i sama ubrzo zalazi u ozbiljne probleme, te dionice godine 2004. kupuje ZIF FIMA VALIDUS iz Varaždina, od kojega dionice naknadno stječe VALIDUS d.d. sada u stečaju.

Sve te promjene u dioničkoj strukturi nisu donijele nikakav novi i svjež kapital, društvo je obavljalo poslovanje s raspoloživim kapacitetima u koje je trebalo, radi njihova osuvremenjivanja, dodatno ulagati. Godine 2012. sklapa se između društva i Geneza hoteli d.o.o. Ugovor o zakupu poduzeća, slijedom kojega dolazi do daljnjeg pada prihoda društva i znatnog povećanja tekućih gubitaka iz poslovanja društva.

Kontinuitet loših rezultata u poslovanju postojao je dulji niz godina unatoč tome, što je društvo raspolagalo s potrebnim resursima - dva hotela s ukupno 149 funkcionalnih smještajnih jedinica s 300 ležajeva, kavanom restoranom i nizom drugih nekretnina danih u zakup ili nekorištenih, a sve to s pripadajućim inventarom i opremom, a isto tako, društvo je imalo dobru reputaciju, smještenost na strateškim turističkim pozicijama u Visu, u blizini plaža i trajektnog pristaništa, a imalo je i osposobljeno osoblje i vjerne goste.

Uz neuspjeh u postupku predstečajne nagodbe, društvo je prije otvaranja stečajnog postupka imalo ukupno akumulirane (prenesene) gubitke u iznosu od 89.704.295,90 kn, a uz to, društvu je žiro račun bio blokiran neprekidno 284 dana, tako da su bili ostvareni stečajni razlozi temeljem kojih je stečajni postupak i otvoren dana 14. srpnja 2015. godine.

2.2 Gospodarski položaj stečajnog dužnika i poslovanje u uvjetima stečajnog postupka

Stečajni dužnik je nakon otvaranja stečajnoga postupka uspio održati poslovanje iako je stečajni postupak otvoren u špici turističke sezone 2015. U toj godini je ostvaren broj od 31.340 noćenja, što je bilo nešto više nego u sezoni 2014., a u godinama koje su uslijedile, stečajni dužnik održao je približno jednak broj noćenja, tako da je u godini 2016. ostvareno 31.610 noćenja, a u godini 2017. ostvareno je 31.967 noćenja. U odnosu na godinu 2014., dakle, rast noćenja u ukupnom je porastu za 7%.

Poslovni prihodi, koje je stečajni dužnik ostvarivao u 2016. i 2017. godini, znatno su viši nego u godinama prije otvaranja stečajnog postupka, tako da su u 2016. godini ostvareni poslovni prihodi u iznosu od 9.125.193,00 kn, a u 2017. godini zabilježeni su poslovni prihodi od 9.433.296,00 kn. Istovremeno, poslovni rashodi u 2016. godini bili su zabilježeni u iznosu od 7.946.395,00 kuna, tako da je stečajni dužnik u toj poslovnoj godini ostvario dobit nakon oporezivanja od 861.699,00 kuna, dok su u 2017. godini poslovni rashodi ostvareni na razini od 9.443.757,00 kuna, ali je stečajni dužnik, zbog izvanrednih rashoda, temeljenih na raznim „čišćenjima“ pojedinih bilančnih stavki, zabilježio gubitak nakon oporezivanja u iznosu od 1.890.623,00 kuna. Ali, i u toj godini rezultat operativnog poslovanja bez uračunate amortizacije bio pozitivan i iznosio je 823.673,00 kuna.

Dakle, operativno poslovanje koje je stečajni dužnik održavao tijekom trajanja stečajnog postupka nije dovelo niti do umanjenja niti do oštećenja stečajne mase, već je, naprotiv, održavanjem poslovanja stečajna masa održana po svojoj vrijednosti i funkcionalnosti, što je jedan od bitnih uvjeta za očuvanje tržišnih pozicija stečajnog dužnika kako bi poslovanje moglo biti nastavljeno i nakon zaključenja stečajnog postupka na osnovama ovoga Stečajnoga plana.

3. Dosadašnji tijek stečajnog postupka

Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom otvoren je na prijedlog Financijske agencije – Regionalni centar Zagreb, nakon obustavljenog postupka predstečajne nagodbe, a radi postojanja stečajnog razloga iz članka 4. st. 4. SZ/96.

3.1 Važnije odluke u dosadašnjem tijeku stečajnoga postupka i rad tijela stečajnog postupka

Stečajna upraviteljica Mira Hajdić podnijela je odmah nakon otvaranja stečajnog postupka i preuzimanja stečajno-upraviteljske dužnosti detaljno izvješće stečajnom sudu o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i uzrocima zatečenoga gospodarskoga stanja, a uz to, stečajna upraviteljica je u sastavu izvješća podnijela i nekoliko prijedloga za poduzimanje daljnjih radnji u stečajnome postupku, među kojima su najznačajnije prijedlog za nastavak poslovanja stečajnog dužnika u uvjetima stečajnog postupka, prijedlog za angažiranjem odvjetnika radi zastupanja stečajnog dužnika u sudskim sporovima, prijedlog za zaključenjem novih ugovora o zakupu nekretnina po tržišnim uvjetima, u odnosu na sve nekretnine za koje to bude moguće, te prijedlog za angažiranje sudskog vještaka financijsko-knjigovodstvene struke po njezinom izboru, radi izvršenja sveobuhvatne analize dužničko-vjerovničkog odnosa stečajnog dužnika sa društvom Tellin Hoteli d.o.o. (prije Geneza Hoteli d.o.o.) i eventualnog podizanja tužbe za naknadu štete.

Predložene odluke Skupština vjerovnika donijela je na Izvještajnom ročištu održanom dana 4. studenog 2015. godine.

Na ispitnom ročištu, održanom dana 5. listopada 2015. godine, ispitane su sve prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika, a dana 20. listopada 2015. godine stečajni sud donio je rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama prvog i drugog višeg isplatnog reda.

Na ispitnome ročištu, stečajna upraviteljica priznala je u cijelosti ili djelomično tražbine sveukupno 62 vjerovnika prvog višeg isplatnog reda, a osporila je u cijelosti ili djelomično prijavljene tražbine sveukupno šest vjerovnika prvog višeg isplatnog reda. Stečajna je upraviteljica, zatim, priznala u cijelosti ili djelomično prijavljene tražbine sveukupno 19 vjerovnika drugog višeg isplatnog reda, a osporila je u cijelosti ili djelomično tražbine sveukupno sedam vjerovnika s prijavljenim tražbinama prema drugom višem isplatnom redu.

Slijedom izjašnjenja stečajne upraviteljice, stečajni sudac je rješenjem od 20. listopada 2015. godine na parnicu radi otklanjanja osnovanosti osporavanja uputio sveukupno trinaest stečajnih vjerovnika prvog i drugog višeg isplatnog reda, dok je za dio osporene tražbine stečajnog vjerovnika Turistička zajednica Grada Visa stečajni sud na pokretanje parnice radi utvrđivanja osnovanosti osporavanja uputio stečajnu upraviteljicu kao osporavatelja.

U nastavku, na posebnom ispitnom ročištu, održanom dana 7. ožujka 2016. godine, stečajna upraviteljica priznala je tražbinu stečajnog vjerovnika drugog višeg isplatnog reda Republika Hrvatska – Ministarstvo financija za daljnji iznos od 332.254,28 kuna, a istovremeno, stečajna upraviteljica osporila je tražbinu stečajnog vjerovnika Tellin Hoteli d.o.o. u iznosu od 3.857.097,28 kuna.

Slijedom takvoga izjašnjenja stečajne upraviteljice na posebnom ispitnom ročištu, stečajni sudac je dana 16. ožujka 2016. godine donio rješenje o utvrđenju naknadno ispitane tražbine Republike Hrvatske – Ministarstva financija kao tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 332.254,28 kuna i o osporavanju tražbine drugog višeg isplatnog reda stečajnog vjerovnika Tellin Hoteli d.o.o. u iznosu od 3.857.097,28 kuna, slijedom čega je stečajni dužnik zastupan po stečajnoj upraviteljici upućen na pokretanje parnice radi utvrđivanja osnovanosti osporavanja dijela te tražbine od 2.000.000,00 kuna, a stečajni vjerovnik Tellin Hoteli d.o.o. upućen je na pokretanje parnice radi otklanjanja osporavanja za preostatak iznosa te tražbine od 1.857.097,28 kuna.

Temeljem odluke Skupštine vjerovnika, kojom je prihvaćen prijedlog stečajne upraviteljice za nastavkom poslovanja stečajnoga dužnika u uvjetima stečajnoga postupka, stečajni dužnik u kontinuitetu je obavljao poslovanje.

Stečajna upraviteljica je također prikupila i obradila podatke o zatečenim sudskim sporovima na teret i u korist stečajne mase i o tome je izvijestila Skupštinu vjerovnika, a uz suglasnost Skupštine vjerovnika angažirani su odvjetnici radi zastupanja u tim sudskim sporovima.

Za potrebe obavljanja poslovanja u uvjetima stečajnoga postupka, stečajna upraviteljica je od stečajnog suca redovito tražila i dobivala suglasnosti za sklapanje ili produljivanje ugovora o radu na određeno vrijeme s potrebnim brojem radnika.

Tijekom trajanja stečajnoga postupka, stečajni vjerovnici i stečajna upraviteljica inicirali su provedbu postupka pronalaženja investitora i postupka pristupanja izradi stečajnog plana kao načina okončanja stečajnog postupka, budući da su ostvareni rezultati u poslovanju stečajnog dužnika u uvjetima trajanja stečajnoga postupka upućivali na postojanje poslovne sposobnosti stečajnoga dužnika za nastavljavanje poslovanja nakon namirenja vjerovnika i zaključenja stečajnog postupka. Postupak pronalaženja investitora pokrenut je odlukom Skupštine vjerovnika, donesenom dana 17. svibnja 2017. godine, temeljem koje je stečajnoj upraviteljici dodijeljen rok od 15 dana za objavu poziva na davanje obvezujućih ponuda za ulaganje u stečajnog dužnika radi restrukturiranja poslovanja putem stečajnog plana.

Skupština vjerovnika je u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i pripreme stečajnog plana, osim odluke o nastavku poslovanja stečajnoga dužnika u uvjetima stečajnoga postupka, odlučila o izboru ponuditelja za ulaganje u stečajnog dužnika i izradu stečajnoga plana.

O ustanovljenju Odbora vjerovnika donesena je odluka na Skupštini vjerovnika održanoj dana 17. svibnja 2017. godine, tako što je određeno, da će odbor vjerovnika sačinjavati jedan predstavnik razlučnog i stečajnog vjerovnika Republika Hrvatska – Ministarstvo financija, jedan predstavnik Republike Hrvatske – Ministarstva turizma, dva predstavnika stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda, i to Grad Vis i Hrvatske šume, te jedan predstavnik radnika – vjerovnika prvog višeg isplatnog reda. Naknadno, vjerovnici koji sačinjavaju odbor vjerovnika, kao svoje predstavnike imenovali su: Miće Radišić, kao predstavnik vjerovnika prvog višeg isplatnog reda, Zvonimira Orešić-Jaguljnjak, predsjednica Odbora vjerovnika, kao predstavnik razlučnog i stečajnog vjerovnika Republika Hrvatska – Ministarstvo financija, Anita Marasović kao predstavnica Grada Visa, Dane Pavičić kao predstavnik Ministarstva turizma i predstavnik vjerovnika drugog višeg isplatnog reda Hrvatske šume d.o.o.

Odbor vjerovnika konstituiran je na prvoj sjednici, održanoj dana 22. kolovoza 2017. godine.

3.2 Postupak iskazivanja interesa i postupak izbora investitora za izradu stečajnoga plana i ulaganja u povećanje kapitala društva stečajnog dužnika

Stečajna upraviteljica je, postupajući prema odluci Skupštine vjerovnika javno objavila Obavijest o javnom pozivu investitorima i/ili strateškim partnerima za iskazivanje interesa za ulaganje ili dokapitalizaciju stečajnog dužnika VIS d.d. u stečaju.

Javnom pozivu odazvao se jedan ponuditelj, i to PBZ CROATIA OSIGURANJE dioničko društvo za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima, sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 44.

Stečajna upraviteljica je nakon isteka roka za iskazivanje interesa, dana 14. srpnja 2017. godine, u uredu javnog bilježnika Ilije Šarića u Splitu pristupila otvaranju ponuda.

Zapisnikom o posvjedočenju činjenica temeljem članka 90. Zakona o javnom bilježništvu, javni bilježnik Ilija Šarić posvjedočio je, da je pred njime stečajna upraviteljica otvorila jedinu pristiglu ponudu ponuditelja PBZ CROATIA OSIGURANJE dioničko društvo za

upravljanje mirovinskim fondovima, a u nastavku je detaljno popisan sadržaj ponude i priloga uz ponudu.

Skupština vjerovnika, na sjednici održanoj dana 28. rujna 2017. godine, donijela je odluku o pristupanju izradi stečajnoga plana, prema sadržaju prihvaćene ponude ponuditelja PBZ CROATIA OSIGURANJE dioničko društvo za upravljanje mirovinskim fondovima (u nastavku: PBZ CO), jer je utvrđeno da prispjela ponuda u svemu odgovara uvjetima iz Obavijesti o javnom pozivu investitorima na davanje ponuda za ulaganje i dokapitalizaciju.

Odmah nakon navedene sjednice Skupštine vjerovnika, stečajna upraviteljica omogućila je stručnim službama ponuditelja pristup dokumentaciji radi izrade podloga za ovaj Stečajni plan, a ponuditelj je pristupio izradi podloga za ovaj Stečajni plan.

3.3 Osnovni podaci o izabranom ponuditelju PBZ CO

PBZ CO upravlja obveznim mirovinskim fondovima. Spada u najveće institucionalne ulagače u Republici Hrvatskoj i regiji, a trenutno ima pod upravljanjem tri obvezna mirovinska fonda s ukupnom imovinom pod upravljanjem u vrijednosti od 14,1 milijardi kuna. Fondovi kojima PBZ CO upravlja sudionici su tržišta kapitala i u proteklih su nekoliko godina sudjelovali u različitim uspješnim investicijama u trgovačka društva, od kojih su važni za spomenuti Končar – Elektroindustrija d.d., Hrvatska poštanska banka d.d., HTP Korčula d.d., Podravka d.d., Đuro Đaković Grupa d.d., Luka Rijeka i dr.

PBZ CO obvezni mirovinski fondovi upravljaju globalno diverzificiranim portfeljem imovine, a od inozemnih ulaganja posebno su istaknuta ulaganja u susjedne zemlje (Republiku Sloveniju, Republiku Austriju), a od značaja su i ulaganja u američka i njemačka tržišta dionica.

4. Imovina stečajnog dužnika (stečajna masa)

Imovinu stečajnoga dužnika čini dugotrajna imovina (nekretnine, osnovna sredstva, motorna vozila), kratkotrajna imovina (zalihe trgovačke robe, tražbine prema trećim osobama) te novčana sredstva.

U nastavku slijedi pregled različitih kategorija imovine stečajnog dužnika s osvrtom na imovinsko pravno stanje pojedine kategorije imovine, njezinu tržišnu (procijenjenu) vrijednost i druga obilježja.

4.1. Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika prema stanju u zemljišnim knjigama

Što se tiče nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika prema stanju u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, stečajni dužnik je upisani samovlasnik nekretnina, kako slijedi:

- **zk. ul. br. 6063** k.o. Vis, i to na kčbr. ZEM 7137/1 Voćnjak, pašnjak, neplodno, zgrada – hotel sa 7338 m², kčbr. ZEM 7138 Voćnjak, pašnjak, neplodno, zgrada – hotel sa 2208 m², kčbr. ZEM 7139 Voćnjak, neplodno, zgrada – hotel sa 3316 m², (Hotel Issa) te sveukupno sa 12862 m²;

- **zk. ul. br. 6159** k.o. Vis, **zk. tijelo I-** i to na kčbr. 7170/1 Pašnjak, voćnjak, krš sa 12287 m², kčbr. 7170/3 Vinograd sa 7103 m², kčbr. 7170/4 Vinograd sa 1079 m² (Uvala Stonca), kčbr. 7170/6 Hotel, plinska stanica, dvor sa 893 m² (dio Hotela Issa), sveukupno sa 21362 m², **zk. tijelo II** – kčbr. 878/5 ZGR Prolazak sa 53 m² (dio Hotela Tamaris);
- **zk. ul. br. 6986** k.o. Vis, i to na kčbr. 1590/1 ZGR Tvornica sa 607 m², kčbr. 7140 Pašnjak sa 155 m², kčbr. 7141/2 Dvor sa 1488 m², te sveukupno sa 2250 m² (Kanarija);
- **zk. ul. br. 4727** k.o. Vis, i to na kčbr. 7061/1 Zgrada SRC „Issa“, igralište sa 6587 m², kčbr. 7061/2 sa 29 m², te sveukupno sa 6616 m² (Sportski tereni – SRC Issa);
- **zk. ul. br. 1708** k.o. Vis i to kčbr. 876/ZGR Nova zgrada „Hrvatski dom“ sa 311 m² – OPĆENARODNA IMOVINA (Narodni odbor općine vis) u 1/1 dijela, osim prizemlja, III kata i potkrovlja, te tri suvlasnička dijela s neodređenim omjerom – etažno vlasništvo – E1 Prizemlje, E-2 Treći kat i E-3 Potkrovlje na kojim suvlasničkim dijelovima je kao vlasnik upisan Vis d.d. Osim toga, cijela nekretnina ima status spomenika kulture, što je zabilježeno u zemljišnoj knjizi (prizemlje – restoran Admiral – je funkcionalni dio hotela Tamaris).

Sveukupno, prema stanju u zemljišnim knjigama, stečajni dužnik je upisani vlasnik nekretnina u površini od **42250 m²**, dok je stečajni dužnik u posjedu nekretnina koje ukupno čine površinu od **48425 m²**.

4.2. Prava na nekretninama – posjed i izvanknjižno vlasništvo

U posjedu stečajnog dužnika nalaze se nekretnine upisane u:

- **zk. ul. br. 3280** k.o. Vis, i to kčbr. 6894/1 Kuća, dvor sa ukupno 163 m², upisani zemljišnoknjižni vlasnik je GRAD VIS, te je na navedenoj nekretnini upisana zabilježba spora, tužba broj P-530/16 29.7.2016.g. u pravnoj stvari tužitelja VIS d.d. u stečaju, protiv tuženika GRADA VISA, radi utvrđenja i uknjižbe 1/2 dijela nekretnine (dio Turist biroa);
- **zk. ul. br. 1541** k.o. Vis, i to kčbr. 6895/1 Kuća, dvor sa ukupno 126 m², upisani zemljišnoknjižni vlasnik je GRAD VIS, te je na navedenoj nekretnini upisana zabilježba spora, tužba broj P-530/16 29.7.2016.g. u pravnoj stvari tužitelja VIS d.d. u stečaju, protiv tuženika GRADA VISA, radi utvrđenja i uknjižbe 1/2 dijela nekretnine (dio Turist biroa);
- **zk. ul. br. 1315** k.o. Vis, i to SAMO kčbr. 878/3 ZGR Zgrada sa 164 m², suvlasništvo fizičkih osoba: Tramontana Rafaela pok. Luke u 1/4 dijela, Tramontana Luke pok. Jurja u 3/16 dijela. Tramontana Fany udove Jurja u 1/16 dijela, Tramontana Luke pok. Rafaela u 1/48 dijela, Tramontana Rafaela pok. Rafaela u 1/48 dijela, Tramontana Luke pok. Jurja u 4/48 dijela, Tramontana Rafaela pok. Benita u 16/48 dijela i Tramontana Rafaela pok. Rafaela – Benita u 2/48 dijela (dio Hotel Tamaris);

- **zk. ul. br. 4581 7337** k.o. Vis i to kčbr. 7188/1 Gomile sa 2646 m², suvlasništvo GRADA VISA u 6/12 dijela i Žutelija Ivan u 2/12 dijela, Kovačić Srećko u 1/12 dijela, Biondić Vidaković Danijela u 1/12 dijela te Kovačić Srećko u 2/12 dijela (skladište Stonca); Na suvlasničkom dijelu nekretnine kčbr. 7188/1 iz zk.ul.br. 7337 k.o. Vis, suvlasništvo Grada Visa od 6/12 dijela nekretnine, upisana je zabilježba spora, tužba P-529/16 od 29.7.2016. godine, između tužitelja Vis d.d. u stečaju, protiv tuženika Grada Visa;
- **zk. ul. br. 3173** k.o. Vis, i to SAMO kčbr. 7185/2 Vila, pomoćni objekat, pašnjak sa ukupno 2180 m² i kčbr. 7194/1 Garaža, pašnjak sa ukupno 488 m², sveukupne površine od 2668 m², suvlasništvo fizičkih osoba: Tramontana Luka pok. Jurja u 3/16 dijela, Tramontana Fany udova Jurja u 1/16 dijela, Tramontana Luka pok. Rafaela u 1/48 dijela, Tramontana Rafael pok. Rafaela u 1/48 dijela, Tramontana Luka pok. Jurja u 4/48 dijela, Tramontana Rafael pok. Benita u 16/48 dijela, Traontana Rafael pok. Rafaela Benita u 2/48 dijela i Tramontana Rafael pok. Luke u 1/4 dijela (Vila Tramontana). Iz zemljišne knjige proizlazi da je 6.3.2001.g. pod brojem Z-64/01 upisana zabilježba odbijanja zahtjeva za uknjižbu prava vlasništva na kčbr. 7185/2 i kčbr. 7194/1 podnositelju zahtjeva VIS d.d.
- **zk. ul. br. 1772** k.o. Vis, **zk. tijelo XVIII**, kčbr. ZGR 857/2 Zgrada sa 97 m², vlasništvo Republike Hrvatske u cijelosti (Fortuna klub).

Iz zemljišne knjige proizlazi da je 26.10.2009. g. zabilježeno da je navedena nekretnina stavljena pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, a najdulje do 15.9.2012.

4.3. Vrijednost nekretnina prema procjeni stalnog sudskog vještaka i procjenitelja uz primjenu troškovne metode

Stečajna upraviteljica je, u skladu sa svojom obvezom na pravilno utvrđenje vrijednosti stečajne mase, pribavila procjenu vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika, koju je izradila stalna sudska vještakinja građevinske struke, Ines Vlahović, dipl. ing. i stečajnoj upraviteljici dana 29. studenog 2016.g. predala Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine. Imenovana vještakinja procjeni nekretnina pristupila je uz primjenu troškovne metode, a rezultati njezine procjene su, kako slijedi:

- HOTEL ISSA procijenjen je na vrijednost od 28.141.527,42 kune, što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,526485 kn/1 EUR iznosi 3.739.000,00 EUR,
- PLAŽNI OBJEKT KANARIA procijenjen je na vrijednost od 2.357.144,57 kuna, što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,526485 kn/1 EUR iznosi 313.180,00 EUR,
- HOTEL TAMARIS procijenjen je na vrijednost od 8.745.775,57 kuna, što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,526485 kn/1 EUR iznosi 1.162.000,00 EUR,
- SPORTSKO REKREACIJSKI CENTAR ISSA procijenjen je na vrijednost od 2.962.725,56 kuna, što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,526485 kn/1 EUR iznosi 393.640,00 EUR,
- TURIST BIRO procijenjen je na vrijednost od 812.860,38 kuna, što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,526485 kn/1 EUR iznosi 108.000,00 EUR,

- ZGRADA HRVATSKOG DOMA – PRIZEMLJE procijenjena je na vrijednost od 2.905.223,21 kuna, što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,526485 kn/1 EUR iznosi 386.000,00 EUR,
- ZGRADA HRVATSKOG DOMA – KAT, POTKROVLJE, procijenjena je na vrijednost od 1.874.094,77 kuna, što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,526485 kn/1 EUR iznosi 249.000,00 EUR,
- FORTUNA KLUB – poslovni dio, procijenjen je na vrijednost od 1.219.290,57 kuna, što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,526485 kn/1 EUR iznosi 162.000,00 EUR,
- SKLADIŠTE STONCA procijenjeno je na vrijednost od 1.512.823,49 kuna, što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,526485 kn/1 EUR iznosi 201.000,00 EUR,
- VILA TRAMONTANA procijenjena je na vrijednost od 850.492,81 kuna, što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,526485 kn/1 EUR iznosi 113.000,00 EUR,
- ZEMLJIŠTE - UVALA STONCA procijenjeno je na vrijednost od 4.139.566,75 kuna, što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,526485 kn/1 EUR iznosi 550.000,00 EUR.

Sveukupno, prema vještakinji Ines Vlahović, nekretnine stečajnog dužnika, procijenjene uz primjenu troškovne metode, imaju vrijednost od 55.521.525,08 kuna, što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,526485 kn/1 EUR iznosi 7.376.820,00 EUR.

4.4. Nekretnine stečajnog dužnika dane u zakup

Kod otvaranja stečajnoga postupka stečajna upraviteljica zatekla je više nekretnina u posjedu zakupnika, temeljem ugovora o podzakupu koje je s tim zakupnicima sklapao Tellin Hoteli d.o.o. kao strana iz Ugovora o zakupu poduzeća. Stečajna upraviteljica je sve zakupnike obavijestila o prestanku ovlaštenja Tellin Hotela d.o.o. iz tih ugovora o zakupu i o preuzimanju ovlaštenja zakupodavca od strane stečajnog dužnika.

Održani su na snazi sljedeći ugovori o zakupu:

- sa zakupnikom DOBRO LUKA d.o.o., Stončica 1, Vis, u odnosu na predmet zakupa Skladište u uvali Stonca, s trajanjem ugovora sklopljenog na 5 godina, računajući od 22. srpnja 2011., uz automatsko produljenje za daljnjih pet godina, sa zakupninom od 1.000,00 kn mjesečno s uključenim PDV-om; nakon otvaranja stečajnog postupka, stečajna upraviteljica sklopila je novi ugovor s mogućnošću produljenja godina za godinu;
- sa zakupnikom Edo Vitaljić, Hvarska 15, Vis, u odnosu na poslovni prostor Šetalište Apolonija Zanelle bb, sa zakupninom od 10,00 kuna mjesečno,
- sa zakupnikom Slavomir Raffanelli, vl. trgovačkog obrtqa Tjonta, u odnosu na poslovni prostor površine 29 m2 pokraj ulaza do recepcije Hotela Tamaris, sa zakupninom od 2.500,00 kn mjesečno s uključenim PDV-om, a nakon otvaranja stečajnog postupka sklopljen je novi ugovor, s mogućnošću produljenja godina za godinu;
- sa zakupnikom NEREJDA putnička agencija d.o.o. , Stari Grad, u odnosu na poslovni prostor u podrumskom dijelu Hotela Issa, površine 200 m2, sa

zakupninom od 4.500,00 EUR za 8 mjeseci u godini, s uključenim PDV-om, a nakon otvaranja stečajnog postupka sklopljen je novi ugovor, s mogućnošću produljenja godina za godinu;

- sa zakupnikom Udruga amatersko kazalište Ranko Marinković, Vis, u odnosu na prostor na trećem katu Hrvatskog doma, bez naknade za zakup, a uz protučinidbu u izvođenju radova na održavanju prostora,
- s Državnom geodetskom upravom, radi smještaja mjerne stanice na krovu hotela Issa.

4.5. Pokretnine

U stečajnoj masi stečajnog dužnika nalaze se pokretnine (inventar i transportna sredstva) koja prema financijskim izvještajima za posebne namjene (KPMG) imaju neto knjigovodstvenu vrijednost od svega **23.000,00** kuna.

4.9. Sirovine i materijal

U trenutku otvaranja stečajnoga postupka, stečajna upraviteljica zatekla je zalihe sirovina i materijala u iskazanoj vrijednosti od 120.810,10 kuna, a zalihe sirovina i materijala, zatečene na dan 30. studenog 2017. godine kao dan izrade financijskih izvještaja za posebne namjene (KPMG) u vrijednosti su od **132.000,00** kuna.

4.10. Tražbine stečajnog dužnika

Stečajna upraviteljica je u početnom izvješću, podnesenom skupštini vjerovnika, iskazala, da je u poslovnim knjigama stečajnog dužnika zatečeno stanje tražbina od kupaca za vrijednost od **3.994.196,57** kuna, uz ogradu, kako je navedena vrijednost vrlo upitna, zbog neurednosti u vođenju poslovnih knjiga, te zbog vjerojatnosti, da su neke od tih tražbina u vrijeme blokade računa prednika stečajnog dužnika „zatvarane“ nedopuštenim cesijama, kompenzacijama i pristupanjima dugu.

Prema financijskim izvještajima za posebne namjene (KPMG), iskazana vrijednost potraživanja stečajnog dužnika je **1.092.000,00** kuna, što se može smatrati realnom vrijednošću nenaplaćenih tražbina sa stajališta njihove naplativosti.

4.11. Novčana sredstva na računima i u blagajni stečajnog dužnika

Na dan 30. studenog 2018. godine, kao dan izrade financijskih izvješća za posebne namjene (KPMG), na deviznom računu, kunskom računu i u blagajni stečajnog dužnika zatečena su novčana sredstva od sveukupno **4.214.000,00** kuna.

5. Likvidacijska vrijednost imovine stečajnog dužnika

Za potrebe usporedbe u namirenju vjerovnika za slučaj provedbe likvidacijskog modela stečajnog postupka, u odnosu na namirenje vjerovnika prema ovome Stečajnome planu, potrebno je prići utvrđivanju likvidacijske vrijednosti imovine stečajnoga dužnika, dakle, potrebno je procijeniti, koliku bi se vrijednost moglo postići za slučaj unovčenja imovine stečajnoga dužnika u uvjetima trajanja stečajnoga postupka.

Likvidacijsku vrijednost imovine stečajnog dužnika u nastavku se izražava polazeći od njezine vrijednosti po procjeni izrađenoj za potrebe Izvanredne revizije od strane posebnog revizora KPMG Croatia d.o.o., koja procjena je izrađena uz primjenu usporedne (zemljišta) i prihodne metode (građevine).

Iskazane vrijednosti (tržišna i likvidacijska) imovine stečajnog dužnika prikazuju se u sljedećoj tablici:

Vrsta imovine	Iskazana vrijednost	Likvidacijska vrijednost u kunama
Nekretnine opterećene založnim (razlučnim) pravima – prema procjeni uz primjenu prihodne metode i slobodne	39.500.000,00	26.000.000,00
Pokretnine	23.000,00	20.000,00
Sirovine i materijal	132.000,00	65.000,00
Nenaplaćene tražbine prema trećim osobama	1.092.000,00	1.092.000,00
Novčana sredstva na računima i u blagajni	4.214.000,00	4.214.000,00
	44.961.000	31.391.000

Likvidacijska vrijednost imovine stečajnog dužnika sveukupno se procjenjuje, dakle, na iznos od **31.391.000,00** kuna.

5.1. Likvidacijska vrijednost nekretnina

Pri utvrđivanju likvidacijske vrijednosti nekretnina, treba uzeti u obzir, da je realno očekivati, da bi razlučni i stečajni vjerovnici u uvjetima primjene tzv. likvidacijskog modela mogli postići suglasnost o tome, da se nekretnine prodaju kao cjelina, i to zbog toga, što se pojedinačnom prodajom nekretnina sasvim izvjesno neće moći postići povoljnije vrijednosti kupovine u odnosu na prodaju sveukupnosti nekretnina.

Zatim, posrijedi su nekretnine, koje zahtijevaju vrlo visoka ulaganja kako bi se postigla isplativost početnog ulaganja i kako bi se postigla isplativost ulaganja nakon pokretanja poslovanja u tim i s tim nekretninama.

Uzme li se u obzir i okolnost, da su u najpovoljnijim uvjetima za stečajne dužnike, nekretnine izložene prodaji u uvjetima stečajnoga postupka dosežale uglavnom vrijednost kupovine od oko 10% procijenjene vrijednosti, a da su vrlo malobrojni primjeri, u kojima je kupovina dosežala 50% procijenjene vrijednosti, tada se pri procjeni likvidacijske vrijednosti nekretnina ovoga stečajnoga dužnika svakako ne treba voditi očekivanjima koja prelaze u drugim stečajnim postupcima ostvarene najpovoljnije vrijednosti.

Pridemo li utvrđivanju likvidacijske vrijednosti nekretnina uz pomoć usporednih primjera iz drugih stečajnih postupaka, naići ćemo na vrlo neujednačenu praksu i situacije koje se zbog posebnosti svakoga slučaja prisilne prodaje nekretnina teško i mogu uspoređivati. Primjerice, u stečajnom postupku Trgovačkog suda u Rijeci broj St-627/11 nekretnina

stečajnog dužnika, koja ima turističku namjeru, procijenjena na 25,3 milijuna kuna, unovčena za vrijednost od 12,7 milijuna kuna; zatim, u stečajnom postupku Trgovačkog suda u Rijeci broj St-78/2015, nekretnina s turističkom namjenom, procijenjena na 8,5 milijuna kuna unovčena je za iznos od 2,12 milijuna kuna, zatim, u ovršnom postupku Ovr-619/12 Općinskog suda u Opatiji, nekretnina koja ima turističku namjeru s procijenjenom vrijednošću od 7,1 milijun kuna unovčena je za vrijednost od 4,7 milijuna kuna, itd.

Dakle, uspoređujući samo brojke (procijenjena vrijednost u odnosu na kupovninu), naići ćemo na primjene u kojima kupovнина ne doseže niti 20% procijenjene vrijednosti, ali i na slučajeve u kojima se kupovнина približila vrijednosti od 50% procijenjene vrijednosti nekretnina.

Uzme li se u obzir i činjenica, da su uz primjenu „prihodne metode“, prema renomiranom procjenjitelju COLLIERS, nekretnine stečajnog dužnika procijenjene na vrijednost od 39,5 milijuna kuna, a potom, uzmu li se u obzir i brojna sporna pitanja u vezi s posjedom i vlasništvom nekretnina kao i status cijela nekretnina opterećenih zaštitom kao arheološkog lokaliteta, tada se za slučaj (likvidacijske) prodaje nekretnina svakako može očekivati još ozbiljnije „urušavanje“ likvidacijske vrijednosti nekretnina u odnosu na njihovu procijenjenu ili iskazanu knjigovodstvenu vrijednost.

Sve u svemu, procjenjuje se, da stečajni dužnik, za slučaj likvidacijske prodaje nekretnina, ne bi mogao ostvariti kupoprodajnu vrijednost nekretnina višu od **26.000.000,00** kuna, a da bi bilža realnosti mogla biti likvidacijska vrijednost jednaka jednoj polovini sadašnje knjigovodstvene vrijednosti tih nekretnina.

5.2. Likvidacijska vrijednost ostale imovine

Pokretnine u vlasništvu stečajnoga dužnika uglavnom su prema ostatku vrijednosti zavedene u poslovnim knjigama odgovarajuće tim iskazanim vrijednostima, ako služe obavljanju djelatnosti stečajnog dužnika. Međutim, budu li te pokretnine izložene likvidacijskoj prodaji, veći dio tih pokretnina imat će neznatnu kupoprodajnu (likvidacijsku) vrijednost, tako da se procjenjuje, da se unovčenjem pokretnina u uvjetima stečajnog postupka ne može ostvariti iznos unovčenja viši od **20.000,00** kuna, što je uglavnom jednako sadašnjoj knjigovodstvenoj vrijednosti te vrste imovine.

Sirovine i materijal, koji za slučaj nastupa uvjeta za likvidacijsku prodaju bude zatečen na zalihama stečajnog dužnika, neće moći biti unovčen za vrijednost višu od 50% njezine nabavne vrijednosti, tako da se iz te vrste imovine ne može očekivati vrijednost unovčenja iznad iznosa od **65.000,00** kuna.

Tražbine stečajnoga dužnika prema trećim osobama, koje su u poslovnim knjigama na dan 30.11.2017. zavedene po vrijednosti od **1.092.000,00** kuna, procjenjuje se, naplative su u cijelosti, tako da će naplata tražbina u uvjetima likvidacije stečajnog dužnika moći osigurati novčana sredstva do iznosa od **1.092.000,00** kuna.

Zatečena novčana sredstva na računima i u blagajni stečajnog dužnika, u vrijednosti od **4.214.000,00** sa stanjem na dan 30.11.2017., u uvjetima likvidacijskog modela stečajnog postupka zadržat će tu svoju vrijednost, koja je uglavnom rezultat tekućeg poslovanja stečajnog dužnika.

6. Vrijednost imovine stečajnog dužnika za slučaj nastavka poslovanja na temelju potvrđenog Stečajnog plana

U nastavku ovoga Stečajnoga plana obrazlažu se mjere stečajnoga plana, od kojih je jedna od važnijih – ostavljanje sveukupne imovine stečajnome dužnik radi korištenja te imovine u nastavku poslovanja sljednika stečajnog dužnika nakon zaključenja stečajnog postupka.

U tom pogledu, vrijednost imovine stečajnog dužnika ima, osim knjigovodstvene i tržišne vrijednosti, i svoju uporabnu vrijednost koja će se ostvarivati u nastavku poslovanja stečajnog dužnika.

Dugotrajna imovina stečajnoga dužnika, koja je nakon provedene Izvanredne revizije provedene od revizora KPMG Croatia d.o.o., u poslovnim knjigama vrednovana sa **39.522.000,00** kuna, tako će u slučaju nastavka poslovanja stečajnog dužnika na temelju potvrđenoga stečajnog plana imati vrijednost najmanje jednaku onoj kako je evidentirana u poslovnim knjigama, dakle, najmanje **39.522.000,00** kuna.

Pokretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, koje će u nastavku poslovanja stečajnog dužnika ostvarivati svoju uporabnu vrijednost sve do potpune provedbe investicijskih ulaganja, zadržat će svoju vrijednost iskazanu u poslovnim knjigama stečajnog dužnika, a neperspektivni dio tih pokretnina, uključujući dotrajala motorna vozila, bit će predmetom unovčenja.

Sirovine i materijal u uvjetima nastavka poslovanja zadržavaju svoju u poslovnim knjigama iskazanu vrijednost a nesporne **nenaplaćene tražbine** ostat će također u imovini stečajnog dužnika prema postojećoj knjigovodstvenoj vrijednosti.

Novčana sredstva, zatečena na računima stečajne mase, upotrijebit će kao obrtna sredstva za nastavak poslovanja stečajnog dužnika, što znači, da će zadržati vrijednost jednaku onoj zatečenoj na dan nastavka poslovanja.

7. Obveze stečajnog dužnika prema stečajnim vjerovnicima i razlučnim vjerovnicima

Stečajni dužnik ima obveze prema razlučnim vjerovnicima Republika Hrvatska i Karlovačka banka d.d., zatim, prema vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda (radnici i bivši radnici stečajnog dužnika te Agencija za osiguranje radničkih potraživanja u slučaju stečaja poslodavca, sada postojeća pod nazivom Agencija za osiguranje radničkih tražbina - AORT), zatim, prema vjerovnicima drugog višeg isplatnog reda, a potom, stečajni dužnik ima i tekuće obveze, nastale nakon dana otvaranja stečajnoga postupka, prema vjerovnicima stečajne mase.

7.1 Utvrđene tražbine stečajnih vjerovnika prvog višeg isplatnog reda

Ukupne tražbine vjerovnika prvog višeg isplatnog reda iznose **20.936.702,71** kunu, a utvrđene su Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj 11 St 172/2014 od 20. listopada

2015. godine. Tražbine radnika i bivših radnika stečajnog dužnika te Agencije za zaštitu radničkih potraživanja (AORT) iznose 1.199.991,74 kn, a tražbine Republike Hrvatske – Ministarstva financija iznose 19.736.710,97 kn, u koji iznos je uključena i zatezna kamata tekuća do dana otvaranja stečajnog postupka u iznosu od 6.790.935,98 kn.

Pojedinačno, vjerovnici prvog višeg isplatnog reda s utvrđenim tražbinama imaju pojedinačne tražbine, kako slijedi:

TABLICA 1.
Utvrđene tražbine vjerovnika prvog višeg isplatnog reda

Red. br.	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Utvrđena tražbina u kn
1.	RH-MINISTARSTVO FINACIJA	18683136487	Porezna uprava, PU Split	19.736.710,97
2.	GOSPODINOVIĆ NENAD	1775064008	Hvarska 15, Vis	21.569,66
3.	KORDIĆ ASIJA	26928819867	Zgrojaninovo 4; Marinje Zemlje, Vis	19.264,03
4.	TOMIĆ MATKO	53515530781	Vladimira Nazora 10, Vis	20.737,68
5.	MARINKOVIĆ RADOJKA	40390298774	Dubrovačka 21, Vis	19.080,80
6.	VRKAŠEVIĆ LUCA	47699644326	Pojicka 19, Vis	22.914,98
7.	BULAJIĆ ZORAN	97460878351	Trg Eugena Kvaternika 6, Vis	58.537,66
8.	ILIĆ RADOJČICA	73768385667	Put Bandirice 29, Vis	15.541,43
9.	GOSPODINOVIĆ MATE	75906220144	Korzo 20, Vis	28.441,84
10.	SABLIĆ RUŽICA	52267781787	Vukovarska 2B, Vis	22.789,05
11.	CIPETIĆ MATO	90904965579	Put Bandirice 25, Vis	17.865,90
12.	KINKUŠIĆ INGA	48725553142	Obala Svetog Jurja 6, Vis	18.813,31
13.	SVILIČIĆ MAJA	30534217003	Obala Svetog Jurja1, Vis	15.639,88
14.	NOŽINA ĐURĐICA	34046262878	Vukovarska 5, Vis	13.233,30
15.	NOŽINA ĐORĐE	9106682263	Žrtava fašizma 3, Vis	21.276,91
16.	FADIĆ JASENKA	20963095630	Obala Svetog Jurja 10, Vis	19.119,79
17.	SVILIČIĆ DARIJA	87578239736	Bana Jelačića 50, Vis	17.354,34
18.	PEČAREVIĆ SEMIRA	49550713188	Lučica 54, Vis	22.561,40
19.	AGOVIĆ SPOMENKA	10920293208	Šetalište stare Isse 28, Vis	15.319,96

STEČAJNI PLAN STEČAJNOG DUŽNIKA VIS d.d. U STEČAJU
PRIPREMNA OSNOVA

Red. br.	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Utvrđena tražbina u kn
20.	VIDOVIĆ MARIO	46957479935	Cvjetka Radišića 6, Vis	25.010,59
21.	BRADANOVIĆ NIKO	13025770940	Vlahe Paljetka 6, Vis	48.663,81
22.	RADIŠIĆ MIĆE	17196028247	Ivana Farolfija 20, Vis	44.778,92
23.	KLARIĆ MARI	16106198807	Dalmatinska 18, Vis	28.541,11
24.	MARIĆ DRAŽEN	25723678771	Vukovarska 20, Vis	13.315,27
25.	DŽEMAILJI VENIS	51983342801	Vukovarska 13, Vis	14.409,35
26.	ŽIŽIĆ STANISLAV	8492390986	Šetalište Apolonija Zanelle 15, Vis	12.814,52
27.	AGENCIJA ZA OSIGURANJE RADNIČKIH TRAŽBINA (AORT)	04323472109	Frankopanska 11, Zagreb	622.396,25
UKUPNO:				20.936.702,71

7.2 Osporene tražbine stečajnih vjerovnika prvog višeg isplatnog reda

Stečajna upraviteljica osporila je u cijelosti tražbinu prema prvom višem isplatnom redu stečajnog vjerovnika BOŠNJAK ŽELJKO, OIB 77799805380, s razlogom, što je sporno, je li taj vjerovnik obavljao rad za stečajnog dužnika. Prvostupanjskom presudom Općinskog suda u Splitu Pr-168/2016 presuđeno je u korist radnika Bošnjak Željka i utvrđeno je da postoji njegova tražbina kao tražbina prvog isplatnog reda, a u nastavku, sud je udovoljio i kondemnatornom zahtjevu tužitelja za platežom iznosa od 171.531,36 kuna s pripadajućim kamatama na ime otpremnine zbog prestanka radnog odnosa. Protiv navedene presude pravodobno je podnesena žalba, koja je na rješavanju pred nadležnim županijskim sudom.

Stečajna upraviteljica je, zatim, zbog pogrešnog obračuna doprinosa iz plaća, djelomično osporila tražbine stečajnih vjerovnika prvog višeg isplatnog reda, i to:

- Amižić Doris, OIB 69456964102, za iznos od 225,79 kn,
- Gaće Barbara, OIB 24804410091, za iznos od 225,79 kn,
- Belša Antun, OIB 02117396209, za iznos od 225,79 kn,
- Ivšić Jakov, OIB 08509210203, za iznos od 225,79 kn,
- Hrgović Filip, OIB 14628976904, za iznos od 104,21 kn.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj 11 St 172/2014 od 20. listopada 2015. godine. godine naprijed navedeni stečajni vjerovnici prvog višeg isplatnog reda upućeni su na pokretanje parnice radi dokazivanja postojanja osporene tražbine. Parnicu je pokrenuo jedino stečajni vjerovnik Željko Bošnjak, a parnica je u tijeku pred Općinskim sudom u Splitu pod brojem Pr-168/2016, a u povodu žalbe stečajnog dužnika teče postupak pred

nadležnim županijskim sudom. Ostali stečajni vjerovnici prvog višeg isplatnog reda kojima su tražbine djelomično osporene nisu pokrenuli parnice u dodijeljenom roku, tako da su osporene tražbine tih stečajnih vjerovnika prestale.

7.3 Utvrđene tražbine stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj 11 St 172/2014 od 20. listopada 2015. godine utvrđene su tražbine vjerovnika drugog višeg isplatnog reda u sveukupnom iznosu od 102.686.137,90 kuna. Od ukupno utvrđenog iznosa tražbina toga isplatnoga reda, iznos od 92.325.861,07 kn otpada na tražbine osigurane založnim pravima na nekretninama stečajnog dužnika u korist razlučnih vjerovnika, koji su stečajnog upravitelja obavijestili o postojanju svojih razlučnih prava, dok ostatak od 10.360.276,83 kn otpada na ostale stečajne vjerovnike drugog višeg isplatnog reda.

Stečajni vjerovnici drugog višeg isplatnog reda, pojedinačno, imaju utvrđene tražbine, kako slijedi:

TABLICA 2.
Utvrđene tražbine vjerovnika drugog višeg isplatnog reda

R. br.	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Utvrđena tražbina
1.	VALIDUS d.d. u stečaju	07838648475	Anina 2, Varaždin	1.915.767,47
2.	TURISTIČKA ZAJEDNICA GRADA VISA	46806046221	Šetalište stare Isse 5, Vis	133.421,69
3.	GRAD VIS	76486299480	Trg 30. svibnja 1992. god., br. 2, Vis	1.145.595,56
4.	GRADINA VIS d.o.o.	36896460047	Biskupa Mihe Pušića 2, Vis	66.608,18
5.	ZAGREBAČKA BURZA d.d.	84368186611	Ivana Lučića 2a/22, Zagreb	142.194,67
6.	Podravka d.d.	18928523252	A. Starčevića 32, Koprivnica	19.768,14
7.	HRVATSKE VODE	28921383001	Ulica grada Vukovara 220, Zagreb	576.701,44
8.	SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO d.d.	64406809162	Heinzelova 62, Zagreb	100.346,00
9.	MERI JURIČKO	50702238975	Ćiril- Matodova 38, Split	789.126,09
10.	HEP- OPSKRBA d.o.o.	63073332379	Ulica grada Vukovara 37, Zagreb	51.894,53
11.	DAVID ILJEVSKI	85880141968	Tina Ujevića 6, Strmec	85.953,37
12.	DUBRAVKO ŽGANEC	91016699572	M.P. Miškine 12, Varaždin	10.198,02

STEČAJNI PLAN STEČAJNOG DUŽNIKA VIS d.d. U STEČAJU
PRIPREMNA OSNOVA

R. br.	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Utvrđena tražbina
13.	SEMIRA PEČAREVIĆ	49550713188	Lučica 54, Vis	46.429,73
14.	VODOVOD I ODVODNJA d.o.o.	96153434531	Riva sv. Mikule 38, Komiža	36.112,63
15.	HRVATSKE ŠUME d.o.o.	69693144506	Ljudevita Farkaša Vukotinovića 2, Zagreb	50.880,30
16.	HEP - ODS d.o.o.	46830600751	Poljička cesta 73, Split	47.299,22
17.	PODRAVKA d.d. kao pravni sljednik DANICA d.o.o.	18928523252	Đelekovečka cesta 21, Koprivnica	59.154,02
18.	KARLOVAČKA BANKA d.d.	08106331075	I.G. Kovačića 1, Karlovac	12.216.262,03
19.	RH-MINISTARSTVO FINANCIJA POREZNA UPRAVA	18683136487	Porezna uprava, PU Split	4.750.571,49
20.	RH-MINISTARSTVO FINANCIJA	18683136487	Zagreb	80.109.599,04
21.	REPUBLIKA HRVATSKA, POREZNA UPRAVA	18683136487	Katančićeva 5, ZAGREB	332.254,28
	UKUPNO:			102.686.137,90

7.4 Osporene tražbine drugog višeg isplatnog reda

Stečajna upraviteljica osporila je tražbine stečajnih vjerovnika, i to:

1. Turistička zajednica Grada Visa, OIB 46806046221, u iznosu od 769.760,31 kn, s razlogom, da je tražbina u dijelu od 336.846,35 kn na ime članarine turističkim zajednicama već prijavljena i priznata stečajnom vjerovniku Republika Hrvatska Ministarstvo financija, a u preostalom iznosu od 432.913,96 kn osporava se jer je navedena tražbina u dijelu od 282.884,30 kn prestala prijebom prije 2012. godine ali je unatoč tome od strane toga stečajnoga vjerovnika pokušana naplata u ovršnom postupku u kojem je zaračunata i daljnja zatezna kamata od 282.884,30 kn koja se također osporava,
2. Alen Ivković, OIB 63957064080, u iznosu od 68.038,74 kn, jer postojanje tražbine nije bilo moguće utvrditi uvidom u poslovne knjige stečajnog dužnika, zatim, tražbine stečajnih vjerovnika – članova Nadzornog odbora prednika stečajnog dužnika, i to:
3. David Ilijevski, OIB 85880141968, u iznosu od 278.067,04 kn,

4. Dubravko Žganec, OIB 91016699572, u iznosu od 192.674,20 kn,
5. Semira Pečarević, OIB 49550713188, u iznosu od 334.767,56 kn,
6. Nenad Homar, OIB 11719729882, u iznosu od 249.879,90 kn,

stečajna upraviteljica osporila je, jer za godine 2013., 2014. i 2015. u evidencijama društva nisu pronađene osnove za isplatu nagrade članovima Nadzornog odbora u prijavljenim iznosima sastojeće u odgovarajućim odlukama o utvrđivanju naknada članovima Nadzornog odbora;

7. Hrvatske šume d.o.o. Zagreb, OIB 9693144506, u iznosu od 56.598,30 kn, za koji iznos je taj stečajni vjerovnik nepravomoćno odbijen s tužbenim zahtjevom u parničnom postupku, koji je u vrijeme ispitivanja tražbina bio u tijeku.

Svi pobrojeni vjerovnici čije su tražbine osporene upućeni su Rješenjem 11 St-172/2014 od 20. listopada 2015. godine na pokretanje parnice radi otklanjanja osporavanja njihovih tražbina, dok je stečajna upraviteljica upućena na pokretanje parnice radi utvrđivanja osnovanosti osporavanja tražbine stečajnog vjerovnika Turistička zajednica Grada Visa u dijelu osporenog iznosa od 432.913,96 kn.

Na naknadnom ispitnom ročištu, održanom dana 7. ožujka 2016. godine, stečajna upraviteljica osporila je tražbinu stečajnog vjerovnika TELLIN HOTELI d.o.o. Split, čiji pravni sljednik je društvo FUTURUM KOMUNIKACIJE d.o.o., za iznos od **3.857.097,28** kuna tako da je taj stečajni vjerovnik, Rješenjem St-172/2014 od 16. ožujka 2016. godine, upućen na pokretanje parnice radi dokazivanja osnovanosti osporene tražbine u dijelu iznosa od 1.857.097,28 kn, dok je istim rješenjem stečajna upraviteljica upućena na pokretanje parnice radi dokazivanja osnovanosti osporavanja te tražbine u preostatku njenog iznosa od 2.000.000,00 kuna.

Parnicu radi utvrđenja osporene tražbine pokrenuo je stečajni vjerovnik Alen Ivković, koja parnica se vodila pod broj P-763/2013, a dovršena je povlačenjem tužbe tužitelja, tako da je tražbina toga stečajnog vjerovnika prema stečajnom dužniku pravomoćno osporena i time prestala.

U tijeku je i parnica radi utvrđenja osporene tražbine stečajnog vjerovnika TELLIN HOTELI d.o.o., čiji pravni sljednik je FUTURUM KOMUNIKACIJE d.o.o., koja parnica se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod broj P-252/2016.

U parničnom postupku koji se pred Trgovačkim sudom u Splitu vodi pod brojem P-762/2015, nepravomoćno je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja Davida Ilijevskog radi otklanjanja osporavanja njegove tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 278.067,04 kn.

U parnici utvrđenja osnovanosti osporavanja tražbine drugog višeg isplatnog reda protiv tuženika Turistička zajednica Grada Visa, pravomoćno je, presudom na temelju ogluhe, presuđeno u korist stečajnog dužnika kao tužitelja, tako da je Turističkoj zajednici Grada Visa prestala tražbina prema stečajnom dužniku za iznos od **769.760,31** kn.

Ostali stečajni vjerovnici s osporenim tražbinama nisu pokretali parnice radi utvrđenja osporenih tražbina, tako da su tim vjerovnicima tražbine prema stečajnom dužniku prestale.

7.5 Razlučni vjerovnici i razlučna prava na nekretninama stečajnog dužnika

Nekretnine stečajnog dužnika opterećene su založnim pravima založnih vjerovnika, prema kojim vjerovnicima je stečajni dužnik istovremeno i osobni dužnik.

Temeljem upisanih založnih prava, založni vjerovnici u stečajnom postupku imaju razlučno pravo i u stečajnom postupku imaju položaj razlučnoga vjerovnika.

- a) **Razlučni vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija**, ima na svoje ime i u svoju korist upisana sljedeća založna prava na nekretninama stečajnoga dužnika:
- **zk. ul. br. 6036** k.o. Vis, i to na kčbr. ZEM 7137/1 Voćnjak, pašnjak, neplodno, zgrada – hotel sa 7338 m², kčbr. ZEM 7138 Voćnjak, pašnjak, neplodno, zgrada – hotel sa 2208 m², kčbr. ZEM 7139 Voćnjak, neplodno, zgrada – hotel sa 3316 m², (Hotel Issa) te sveukupno sa 12862 m², vlasništvo stečajnog dužnika, postoji založno pravo upisano, kako slijedi:

„Dana 4. kolovoza 2015. godine pod brojem Z-634/2015 Općinskog suda u Splitu, na teret nekretnina upisanih u listu AI, uknjiženo je založno pravo, rješenje o osiguranju Općinskog suda u Splitu broj **OVR-6739/15** od 4.8.2015. godine, u iznosu od 16.080.744,16 kn sa zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice teku od 27.3.2014.g. pa do isplate, te radi osiguranja troškova predlagatelja osiguranja u iznosu od 50.000,00 kn u korist REPUBLIKE HRVATSKE MINISTARSTVA FINACIJA POREZNE UPRAVE PODRUČNI URED DALMACIJA, te je dana 4.8.2015.g. pod brojem Z-634/2015 zabilježena i ovršivost navedene tražbine.“

- **zk. ul. br. 6159 k.o.** Vis, zk. tijelo I- i to na kčbr. 7170/1 Pašnjak, voćnjak, krš sa 12287 m², kčbr. 7170/3 Vinograd sa 7103 m², kčbr. 7170/4 Vinograd sa 1079 m² (Uvala Stonca), kčbr. 7170/6 Hotel, plinska stanica, dvor sa 893 m² (dio Hotela Issa), sveukupno sa 21362 m², zk. tijelo II – kčbr. 878/5 ZGR Prolazak sa 53 m² (dio Hotela Tamaris), vlasništvo stečajnog dužnika, postoji založno pravo, upisano, kako slijedi:
- **„ZK TIJELO I** - Dana 6.8.2015. godine pod brojem Z-634/15 Općinskog g suda u Splitu, na teret nekretnina upisanih u listu A, na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Splitu br. OVR-6739/15 od 04. kolovoza 2015. godine, uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od 16.080.744,16 kn sa zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice teku od 27. ožujka 2014. godine pa do isplate, te radi osiguranja troškova predlagatelja osiguranja u iznosu od 50.000,00 kn, u korist REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED DALMACIJA, a zabilježena je i ovršivost naprijed navedene tražbine;
- **ZK TIJELO II** - Dana 6.8.2015. godine pod brojem Z-634/15 Općinskog g suda u Splitu, na teret nekretnina kčbr. 878/5 ZGR, na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Splitu br. OVR-6739/15 od 04. kolovoza 2015. godine, uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od 16.080.744,16 kn sa zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice teku od 27. ožujka 2014. godine pa do isplate, te radi osiguranja troškova predlagatelja osiguranja u iznosu od 50.000,00 kn, u korist REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED DALMACIJA, a zabilježena je i ovršivost naprijed navedene tražbine:“

Razlučni vjerovnik Republika Hrvatska – Ministarstvo financija ima također i razlučna prava, koja nisu na njegovo ime upisana, ali ima valjanu tabularnu ispravu za njihov upis – Hipotekarnu izjavu o prijenosu instrumenata osiguranja tražbine, izdanu dana 19.02.2013. godine od prednika Societe Generale – Splitska banka d.d. Split, ovjerene od javnog bilježnika Ilije Šarića u Splitu dana 26.2.2013. pod brojem Ov-1548/13, a koja je ostala neupisanom u zemljišne knjige, a ta založna prava kao temelj za razlučno pravo razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska – Ministarstvo financija su upisana na:

- **zk. ul. br. 6036 k.o. Vis**, i to na kčbr. ZEM 7137/1 Voćnjak, pašnjak, neplodno, zgrada – hotel sa 7338 m², kčbr. ZEM 7138 Voćnjak, pašnjak, neplodno, zgrada – hotel sa 2208 m², kčbr. ZEM 7139 Voćnjak, neplodno, zgrada – hotel sa 3316 m², (Hotel Issa) te sveukupno sa 12862 m², vlasništvo stečajnog dužnika, a glase, kako slijedi:

„Dana 14. srpnja 1997. pod brojem Z-143/97 Općinskog suda u Splitu, na teret nekretnina upisanih u listu AI, na temelju sporazuma od 9. srpnja 1997. godine, koji je potvrđen od javnog bilježnika Ivana Rajčića temeljem ugovora o kreditu za osnovna sredstva reg. br. 68/97 od 29.04.1997. godine, uknjiženo je založno pravo vjerovnika u iznosu od 1.775.000,00 kn uvećano za nuzgredice, u korist SPLITSKA BANKA d.d. Split;

Dana 14. srpnja 1997. pod brojem Z-143/97 Općinskog suda u Splitu, na teret nekretnina upisanih u listu AI, a na temelju sporazuma od 9. srpnja 1997. godine koji je potvrđen od javnog bilježnika Ivana Rajčića temeljem ugovora o kreditu za trajna obrtna sredstva reg. br. 74/97 od 29.04.1997. godine, uknjiženo je založno pravo vjerovnika u iznosu od 11.304.000,00 kn uvećano za nuzgredice, u korist SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT;

Dana 14. srpnja 1997. pod brojem Z-143/97 Općinskog suda u Splitu, na teret nekretnina upisanih u listu AI, a na temelju sporazuma od 9. srpnja 1997. godine koji je potvrđen od javnog bilježnika Ivana Rajčića, temeljem ugovora o kreditu za trajna obrtna sredstva reg. br. 84/97 od 29.04.1997. godine, uknjiženo je založno pravo vjerovnika u iznosu od 2.000.000,00 kn uvećano za nuzgredice, u korist SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT;

Dana 29. svibnja 1998. pod brojem Z-101/98 Općinskog suda u Splitu, na teret nekretnina upisanih u listu AI, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 19.5.1998. godine, slolemniziranog po javnom bilježniku Ivanu Rajčiću iz Splita pod brojem OV-431/98-1, uknjiženo je ugovorno pravo zaloga u iznosu od 1.500.000,00 kn, uvećano za nuzgredice, u korist SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT;

Dana 19. srpnja 1999. pod brojem Z-160/99 Općinskog suda u Splitu, na teret nekretnina upisanih u listu AI, a na temelju sporazuma od 12. srpnja 1999. godine i ugovora o kreditu za trajna obrtna sredstva br. 66/98 od 23. studenog 1998. godine, uknjiženo je založno pravo u iznosu od 1.600.000,00 kn, uvećano za nuzgredice u korist SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT;

Dana 19. srpnja 1999. pod brojem Z-160/99 Općinskog suda u Splitu, na teret nekretnina upisanih u listu AI, a na temelju sporazuma od 12. srpnja 1999. i ugovora o dugoročnom kreditu br. 21/99 od 1. lipnja 1999. godine, uknjiženo je založno pravo u iznosu od 2.500.000,00 kn, uvećano za nuzgredice, u korist SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT;

- **zk. ul. br. 4727 k.o. Vis**, i to na kčbr. 7061/1 Zgrada SRC „Issa“, igralište sa 6587 m², kčbr. 7061/2 sa 29 m², te sveukupno sa 6616 m² (Sportski tereni – SRC Issa), a glase kako slijedi:

„Dana 19. srpnja 1999. pod brojem Z-160/99 Općinskog suda u Splitu, na teret nekretnina upisanih u listu AI, a na temelju sporazuma od 12. srpnja 1999. godine i ugovora o kreditu za trajna obrtna sredstva br. 66/98 od 23. studenog 1998. godine, uknjiženo je založno pravo u iznosu od 1.600.000,00 kn, uvećano za nuzgredice u korist SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT;

Dana 19. srpnja 1999. pod brojem Z-160/99 Općinskog suda u Splitu, na teret nekretnina upisanih u listu AI, a na temelju sporazuma od 12. srpnja 1999. i ugovora o dugoročnom kreditu br. 21/99 od 1. lipnja 1999. godine, uknjiženo je založno pravo u iznosu od 2.500.000,00 kn, uvećano za nuzgredice, u korist SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT.

b) **Razlučni vjerovnik Karlovačka banka d.d. Karlovac** ima na svoje ime i u svoju korist upisana založna prava i zabilježbe ovrhe kao temelje razlučnoga prava, na nekretninama upisanim u:

- **zk. ul. br. 6063 k.o. Vis**, i to na kčbr. ZEM 7137/1 Voćnjak, pašnjak, neplodno, zgrada – hotel sa 7338 m², kčbr. ZEM 7138 Voćnjak, pašnjak, neplodno, zgrada – hotel sa 2208 m², kčbr. ZEM 7139 Voćnjak, neplodno, zgrada – hotel sa 3316 m², (Hotel Issa) te sveukupno sa 12862 m², vlasništvo stečajnog dužnika, a založna prava glase, kako slijedi:

„Dana 20.2.2012.g. pod brojem Z-127/12 Općinskog suda u Splitu, na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu br. OVR-7547/11, „Split, 20. siječnja 2012. godine“, zabilježena je OVRHA na čest. zem. 7137/1, čest. zem. 7138 i čest. zem. 7139, vlasništva ovršenika VIS d.d. Šetalište Apolonija Zanelle b.b., Vis, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja KARLOVAČKE BANKE d.d. Karlovac, I.G. Kovačića 1, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom“;

- **zk. ul. br. 6159 k.o. Vis**, zk. tijelo I- i to na kčbr. 7170/1 Pašnjak, voćnjak, krš sa 12287 m², kčbr. 7170/3 Vinograd sa 7103 m², kčbr. 7170/4 Vinograd sa 1079 m² (Uvala Stonca), kčbr. 7170/6 Hotel, plinska stanica, dvor sa 893 m² (dio Hotela Issa), sveukupno sa 21362 m², zk. tijelo II – kčbr. 878/5 ZGR Prolazak sa 53 m² (dio Hotela Tamaris), vlasništvo stečajnog dužnika, a založna prava glase, kako slijedi:

„ZK TIJELO I - Dana 20.2.2012.g. pod brojem Z-127/12 Općinskog suda u Splitu, na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu br. OVR-7547/11 „Split, 20. siječnja 2012. godine“, zabilježena je ovrha na čest. zem. 7170/1, čest. zem. 7170/3, čest. zem. 7170/4 i čest. zem. 7170/6, vlasništvo ovršenika VIS d.d. za hoteljerstvo, ugostiteljstvo i turizam, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja KARLOVAČKE BANKE d.d. Karlovac, I.G. Kovačića 1, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom“;

ZK TIJELO II - Dana 20.2.2012.g. pod brojem Z-127/12 Općinskog suda u Splitu, na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu br. OVR-7547/11 „Split, 20. siječnja 2012. godine“, zabilježena je ovrha na čest. ZGR 878/5, vlasništvo ovršenika VIS d.d. za hoteljerstvo, ugostiteljstvo i turizam, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja KARLOVAČKE BANKE d.d. Karlovac, I.G. Kovačića 1, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom“;

ZK TIJELO I - Dana 26.1.2006. godine pod brojem Z-32/06 Općinskog g suda u Splitu, na teret nekretnina kčbr. 7170/1, 7170/3 i 7170/4, na temelju Ugovora o kreditu br. SKGP-IV-2/06 račun: 510131-00262111 od 18. siječnja 2006. godine javnobilježnički solemniziranog pod br. OU-46/06 i ugovora o kreditu br. RT-1/06 od 9. siječnja 2006. godine, uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od 10.000.000,00 kuna, što na dan sklapanja ugovora iznosi jedanmilijuntristopedesettisućadva eura i osamdesetjedan cent, uvećano za nuzgredice, u korist KARLOVAČKA BANKA D.D., KARLOVAC;

ZK TIJELO I - Dana 28.4.2009. godine pod brojem Z-354/09 Općinskog g suda u Splitu, na teret nekretnina kčbr. 7170/1, 7170/3 i 7170/4, na temelju Ugovora br. 20095121 o kratkoročnom kunskom kreditu "Karlovac, 09.04.2009. godine", uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od 625.000,00 kuna s pripadajućim kamatama i nuzgredicama, u korist KARLOVAČKA BANKA D.D., OIB: 08106331075, KARLOVAC;

ZK TIJELO I - Dana 3.12.2009. godine pod brojem Z-910/09 Općinskog g suda u Splitu, na teret nekretnina kčbr. 7170/1, 7170/3 i 7170/4, na temelju Ugovora br. 20116919 o kratkoročnom kunskom kreditu od 11.11.2009. godine, uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od 618.197,79 kuna, u korist KARLOVAČKA BANKA D.D., OIB: 08106331075, IVANA GORANA KOVAČIĆA 1, 47000 KARLOVAC:"

- **zk. ul. br. 4727 k.o. Vis**, i to na kčbr. 7061/1 Zgrada SRC „Issa“, igralište sa 6587 m2, kčbr. 7061/2 sa 29 m2, te sveukupno sa 6616 m2 (Sportski tereni – SRC Issa);

„Dana 20.2.2012.g. pod brojem Z-127/12 Općinskog suda u Splitu, na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu br. OVR-7547/11 „Split, 20. siječnja 2012. godine“, zabilježena je ovrha na kčbr. 7061/1 i kčbr. 7061/2, vlasništvo ovršenika VIS d.d. za hoteljerstvo, ugostiteljstvo i turizam, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja KARLOVAČKE BANKE d.d. Karlovac, I.G. Kovačića 1, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom“.

- **zk. ul. br. 1708 k.o. Vis** i to kčbr. 876/ZGR Nova zgrada „Hrvatski dom“ sa 311 m2 – OPĆENARODNA IMOVINA (Narodni odbor općine vis) u 1/1 dijela, osim prizemlja, III kata i potkrovlja, te tri suvlasnička dijela s neodređenim omjerom – etažno vlasništvo – E1 Prizemlje, E-2 Treći kat i E-3 Potkrovlje na kojim suvlasničkim dijelovima je kao vlasnik upisan Vis d.d. Osim toga, cijela nekretnina ima status spomenika kulture, što je zabilježeno u zemljišnoj knjizi (prizemlje – restoran Admiral – je funkcionalni dio hotela Tamaris), koja založna prava glase:

„Prizemlje – etažno vlasništvo E-1

- 20. veljače 2012. Z-127/12 Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu pod br. OVR-7547/11, „Split, 20. siječnja 2012. godine“, zabilježena je OVRHA na prizemlju koje se nalazi u zgradi sagrađenoj na čest. zgr. 876, vlasništva ovršenika VIS d.d. za hoteljerstvo, ugostiteljstvo i turizam, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Karlovačke banke d.d. Karlovac, I.G. Kovačića 1, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,

Treći kat – etažno vlasništvo E-2

- 20. veljače 2012. Z-127/12 Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu pod br. OVR-7547/11, „Split, 20. siječnja 2012. godine“, zabilježena je OVRHA na trećem katu koje se nalazi u zgradi sagrađenoj na čest. zgr. 876, vlasništva ovršenika VIS d.d. za hoteljerstvo, ugostiteljstvo i turizam, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Karlovačke banke d.d. Karlovac, I.G. Kovačića 1, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,

Potkrovlje – etažno vlasništvo E-3

- 20. veljače 2012. Z-127/12 Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu pod br. OVR-7547/11, „Split, 20. siječnja 2012. godine“, zabilježena je OVRHA na potkrovlju koje se nalazi u zgradi sagrađenoj na čest. zgr. 876, vlasništva ovršenika VIS d.d. za hoteljerstvo, ugostiteljstvo i turizam, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Karlovačke banke d.d. Karlovac, I.G. Kovačića 1, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom“.

7.6 Sporna prava na nekretninama koja ne proizvode učinak razlučnih prava ili je učinak tih prava prestao

U zemljišnim knjigama nema upisa spornih prava na nekretninama koje ne proizvode učinak razlučnih prava ili bi učinak tih prava prestao zbog otvaranja stečajnog postupka. Rješenjem Općinskog suda u Splitu, od 29. rujna 2016. godine na prijedlog protivnika osiguranja VIS d.d. u stečaju obustavljen je postupak osiguranja određen Rješenjam od 4. kolovoza 2015.

7.7 Razlučna prava na pokretninama i pravima

Na pokretninama u vlasništvu stečajnog dužnika nema upisanih založnih prava, a nema niti založnih prava na pravima stečajnog dužnika, tako da temeljem tih osnova nema razlučnih vjerovnika u ovome stečajnome postupku.

7.8 Pravne radnje stečajnog dužnika poduzete prije otvaranja stečajnog postupka koje su ili koje bi mogle biti predmet pobijanja

Stečajna upraviteljica, nakon preuzimanja stečajno-upraviteljskih ovlasti, a ni nakon toga tijekom trajanja stečajnoga postupka, nije utvrdila postojanje radnji stečajnoga dužnika, poduzetih prije otvaranja stečajnoga postupka, koje bi mogle biti predmetom pobijanja.

Također, tijekom trajanja stečajnog postupka, niti jedan od vjerovnika stečajnog dužnika nije pokrenuo postupak radi pobijanja neke radnje stečajnog dužnika poduzete prije otvaranja stečajnoga postupka prema pravilima o pobijanju pravnih radnji iz Stečajnog zakona.

7.9 Obveze stečajnog dužnika po osnovi poreza, doprinosa i drugih sličnih davanja

Obveze stečajnoga dužnika po osnovi poreza, doprinosa i drugih javnih davanja obuhvaćene su prijavama tražbina vjerovnika, te se nalaze među utvrđenim tražbinama navedenima u ovoj Pripremnoj osnovi.

Tekuće obveze za poreze, doprinose i druga javna davanja stečajni dužnik, koji obavlja poslovanje u uvjetima trajanja stečajnoga postupka, uredno podmiruje i nema dospjelih i nepodmirjenih obveza stečajne mase te vrste.

8. Obveze stečajne mase

Obveze stečajne mase namiruju se prije tražbina stečajnih vjerovnika, tako da je za uspjeh Stečajnoga plana važno ispitati može li stečajni dužnik o rokovima dospijeća podmirivati sve postojeće i do predvidivog okončanja stečajnog postupka nastupajuće obveze stečajne mase.

8.1 Obveze iz tekućeg poslovanja u uvjetima stečajnoga postupka

Stečajni dužnik obavljat će poslovanje tijekom preostalog trajanja stečajnoga postupka, do njegova zaključenja, koje će uslijediti nakon nastupa pravomoćnosti rješenja o potvrdi Stečajnoga plana.

Kako je za sada nemoguće predvidjeti trenutak zaključenja stečajnoga postupka, za potrebe ovoga Stečajnoga plana predviđa se, da će stečajni dužnik poslovanjem u cijeloj 2018. godini imati troškove približno na razini troškova ostvarenih u 2017. godini, a da će poslovanjem u 2018. godini ostvariti i prihode iz poslovanja barem na razini iz 2017. godine, tako da se očekuje da će stečajni dužnik s prihodima ostvarenima poslovanjem u cijelosti podmiriti nastale troškove, bez umanjeanja stečajne mase stečajnog dužnika.

U ukupnim obvezama stečajnog dužnika, koje će nastati poslovanjem u 2018. godini, očekuje se da će materijalni troškovi iznositi 3.040.000,00 kuna, potom troškovi osoblja planirani su na razini od 3.600.000,00 kuna te potom ostali troškovi, koji bi mogli doseći razinu od 420.000,00 kuna, što je sveukupno 7.060.000,00 kuna, dok se iz poslovanja očekuje ostvarenje prihoda od približno 8.760.000,00 kuna, što znači, da bi stečajni dužnik trebao u 2018. godini ostvariti bruto dobit na razini od približno 1.700.000,00 kuna. Dakle, stečajni će dužnik iz ostvarenih prihoda moći u potpunosti pokriti sve

troškove tekućega poslovanja, tako da se niti u 2018. godini ne očekuje oštećenje ili umanjeње stečajne mase.

8.2 Ostale obveze stečajne mase

Tijekom trajanja stečajnog postupka tražbine radnika, nastale nakon otvaranja stečajnog postupka, uredno se podmiruju u rokovima kako one dospijevaju, tako da stečajna masa nije opterećena zaostacima u isplati te vrste obveza stečajne mase.

Tražbine odvjetnika za pružene usluge tijekom posljednjih šest mjeseci prije otvaranja stečajnoga postupka u vezi sa zaštitom i ostvarenjem prava stečajnog dužnika koja ulaze u stečajnu masu podmirene su tako da niti ta vrsta ostalih obveza stečajne mase ne opterećuje stečajnu masu.

8.3 Troškovi stečajnog postupka

Namirenje troškova stečajnog postupka provodi se na teret stečajne mase.

Tražbina radnika, koji padaju na teret troškova stečajnoga postupka nema.

Troškovi Izvanredne revizije predumljeni su od strane ponuditelja PBZ CO, a troškovi procjene vrijednosti nekretnina (COLLIERS), koja procjena je provođena temeljem zahtjeva revizora, podmireni su na teret stečajne mase.

Ostali troškovi stečajnog postupka bit će do zaključenja stečajnog postupka namireni na teret stečajne mase.

9. Prikaz unovčenja dužnikove imovine u slučaju primjene redovnog zakonskog modela stečajnog postupka i namirenja vjerovnika iz sredstava ostvarenih unovčenjem

Uzimajući u obzir vrijednosti pojedinih dijelova imovine stečajnoga dužnika, koji čine stečajnu masu, i uspoređujući te vrijednosti s likvidacijskom vrijednošću imovine, proizlazi, da bi se, uz poštivanje zakonom propisanoga redoslijeda namirenja iz sredstava pribavljenih unovčenjem imovine moglo namiriti vjerovnike kao što je prikazano u sljedećoj tablici:

TABLICA 3.
Likvidacijska vrijednost imovine

Vrsta imovine	Tržišna vrijednost prema procjeni u kuna	Likvidacijska vrijednost U kuna	Iz likvidacijske vrijednosti treba namiriti
Nekretnine opterećene založnim pravima procijenjene po prihodnoj metodi	37.900.000,00	24.900.000,00	Razlučni vj.
Neopterećene nekretnine (Kanarija)	1.600.000,00	1.100.000,00	Prvi viši ispl.red
Pokretnine	23.000,00	20.000,00	Prvi viši ispl. red
Sirovine i materijal	132.000,00	65.000,00	Prvi viši ispl.red

Nenaplaćene tražbine prema trećim osobama	1.092.000,00	1.092.000,00	Prvi viši ispl. red
Novčana sredstva na računima i u blagajni	4.214.000,00	4.214.000,00	Obv. steč. mase (dobavljači) Obv. steč. mase (ost. obveze)

Dakle, niti različni vjerovnici, niti stečajni vjerovnici prvog višeg isplatnog reda za slučaj primjene likvidacijskog modela stečajnog postupka ne mogu očekivati više od tek djelomičnog namirenja svojih tražbina, dok stečajni vjerovnici drugog višeg isplatnog reda nemaju nikakvih izgleda niti za djelomično namirenje svojih utvrđenih tražbina, jer ne dolaze na red za namirenje.

10. Mjere koje su poduzete tijekom trajanja stečajnog postupka radi izrade i ostvarenja stečajnog plana kao oblika dovršetka stečajnog postupka, namirenja vjerovnika i nastavka poslovanja stečajnog dužnika

U tijeku stečajnoga postupka poduzete su različite mjere kojima su stvarane pretpostavke za ostvarenje ciljeva Stečajnoga plana

10.1 Mjere na zaštiti imovine (stečajne mase) stečajnog dužnika

Odmah nakon preuzimanja stečajnoupaviteljske dužnosti, stečajna upraviteljica poduzela je nužne i potrebne mjere na popisivanju imovine koja ulazi u stečajnu masu stečajnog dužnika, kao i potrebne mjere upravljene na zaštitu te imovine

Poduzimanje mjera zaštite imovine olakšala je činjenica, da je ubrzo nakon otvaranja stečajnoga postupka nastavljeno poslovanje stečajnog dužnika u uvjetima stečajnoga postupka.

U pogledu zaštite prava stečajnoga dužnika prema trećim osobama, stečajna upraviteljica poduzela je potrebne mjere na preuzimanju parnica u korist i na teret stečajnog dužnika te je uz suglasnost skupštine vjerovnika sklopila ugovor o odvjetničkom zastupanju u složenijim predmetima.

10.2 Nastavak poslovanja u uvjetima stečajnog postupka

U vrlo teškim uvjetima u kojima je zatečen stečajni dužnik pri otvaranju stečajnog postupka, stečajna upraviteljica je, uz zavidan napor i zalaganje zaposlenika koji su nakon otvaranja stečajnog postupka zadržani u radnome odnosu uspjela održati i nastaviti poslovanje stečajnog dužnika, tako da su turistička sezona 2016. i 2017. uspješno i na vrijeme pripremljene i realizirane. Također, i sezona 2018. pravodobno je pripremljena unatoč neizvjesnosti u pogledu rokova za pripremu, dovršetak i usvajanje ovoga Stečajnoga plana.

10.2.1. Obnova kontakata s dobavljačima roba i usluga, turističkim agencijama i touroperatorima

Stečajna upraviteljica je, radi osiguranja popunjenosti turističkih kapaciteta, s uspjehom obnovila kontakte s dobavljačima roba i usluga te turističkim agencijama i turoperatorima. Tijekom sezona 2016. i 2017. ostvarena je popunjenost smještajnih kapaciteta iznad granice rentabilnosti poslovanja, s cijenama odgovarajućima stanju smještajnih kapaciteta i njihovom aktualnom kategorizacijom.

10.3 Mjere u području radnih odnosa

Nakon što je Skupština vjerovnika odobrila nastavljanje poslovanja stečajnoga dužnika u uvjetima provođenja stečajnoga postupka, stečajna upraviteljica je, za potrebe sezonskog obavljanja poslovanja, sklapala potreban broj ugovora o radu na određeno vrijeme i uz to angažirala je potreban broj zaposlenika na povremenim i privremenim poslovima putem studentskih servisa, kako bi se udovoljilo potrebama poslovanja tijekom turističke sezone.

Za sve odluke o zapošljavanju potrebnog broja zaposlenika stečajna je upraviteljica pravodobno pribavljala prethodnu suglasnost stečajnog suca.

U pogledu plaća i drugih materijalnih prava zaposlenika tijekom trajanja radnoga odnosa, stečajna upraviteljica je slijedila ekonomske pokazatelje poslovanja koji su omogućavali raspolaganje masom plaća i drugih izdataka za zaposlene a da ne nastane oštećenje stečajne mase i gubitak u operativnom poslovanju stečajnog dužnika.

10.4 Pregovarački postupak stečajnog dužnika s investitorom

U tijeku postupka pokrenutog radi iskazivanja interesa za ulaganja u povećanje kapitala stečajnog dužnika, stečajna upraviteljica omogućila je svima koji su iskazali interes za ulaganje pristup ključnim podacima o stečajnom dužniku.

Nakon izbora investitora PBZ CO od strane Skupštine vjerovnika, stečajna upraviteljica omogućila je stručnim službama investitora pristup dokumentaciji stečajnog dužnika, kako bi se moglo pristupiti izradi podloga za ovaj Stečajni plan, prije svih, ekonomskoj podlozi, razradi investicijskih i poslovnih planova i pripremi drugih podloga za ovaj Stečajni plan, kao i samog Stečajnog plana.

U tijeku razdoblja pripreme Stečajnog plana, provedeni su intenzivni pregovori s ključnim vjerovnicima, bez kojih nije moguće ostvariti prihvaćanje stečajnog plana, o svim njegovim elementima, učincima i posljedicama.

11. O prihvaćenoj ponudi investitora PBZ CO

Stečajni vjerovnici odlučili su se za pristupanje izradi stečajnoga plana polazeći od razumne prosudbe, da primjena redovitog (likvidacijskog) zakonskog modela stečajnoga postupka neće omogućiti namirenje vjerovnika u znatnijem iznosu, zbog opterećenosti unovčive imovine stečajnoga dužnika založnim (razlučnim) pravima u vrijednostima koje nadilaze tržišnu vrijednost opterećene imovine.

Slijedom takvoga prevladavajućeg uvjerenja stečajnih i razlučnih vjerovnika, na Skupštini vjerovnika u cijelosti je prihvaćena ponuda investitora – ponuditelja PBZ CO za ulaganje u

dokapitalizaciju stečajnog dužnika i izradu stečajnog plana, koja ponuda je imala sljedeće bitne elemente:

- „1. *Temeljni cilj Ponuditelja je stvaranje osnove za nastavak poslovanja Društva na temeljima utvrđenima Stečajnim planom i pravomoćnim rješenjem stečajnog suca o potvrdi Stečajnog plana, uz odlučujući utjecaj Ponuditelja na upravljanje društvom sljednika stečajnog dužnika i njegovo uključivanje u standarde poslovanja drugih hotelsko-turističkih kompleksa menadžment kompanije koja se planira angažirati, kao i uključivanje u sustav koji podrazumijeva mogućnost korištenja zaštitnog znaka (branda) iste, u zavisnosti od dinamike razvoja turističke ponude Društva do željene kvalitete i strukture, sve u skladu s tržišnim trendovima.*
2. *Stečajnim planom trebalo bi se predvidjeti da sva imovina koja čini stečajnu masu ostaje u imovini Društva za potrebe nastavka njegova poslovanja, osim neperspektivne imovine koja se sastoji od pokretnina, sitnog inventara i nekurentne trgovačke robe, koja se unovčuje u rokovima utvrđenim Stečajnim planom.*
3. *Radi namirenja vjerovnika s dijelom njihovih tražbina nenovčanim namirenjem, provest će se povećanje temeljnog kapitala unosom prava – tražbina u temeljni kapital Društva i odmah potom, radi pokrića prenesenih gubitaka Društva, provest će se pojednostavljeno smanjenje temeljnog kapitala smanjenjem nominalnog iznosa dionica.*
4. *Ukoliko postoje u stečajnom postupku osporene tražbine za koje su vjerovnici pokrenuli odvojene postupke pri sudovima za iste će stečajnim planom biti predviđen određen iznos za namirenje eventualno dosuđenog pravomoćnom sudskom odlukom i to na način odgovarajući isplatnom redu u koji bi te tražbine pripadale.*
5. *Za potrebe namirenja vjerovnika Ponuditelji preuzimaju obvezu sudjelovanja u povećanju temeljnog kapitala Društva uplatom u novcu u svoti od HRK 31.676.697,48, koje povećanje temeljnog kapitala se provodi u skladu s pravilima i u rokovima utvrđenima Stečajnim planom, a koji rokovi započinju teći s danom pravomoćnosti rješenja o potvrdi Stečajnog plana.*
6. *Vjerovnici čije su tražbine utvrđene namirit će se po istom kriteriju utvrđenom za svaki pojedini isplatni red kako je to navedeno u odjeljku ove ponude „Namirenje vjerovnika“. Neovisno o navedenom, radnici, bez obzira u kojem se isplatnom redu nalaze, bit će isplaćeni u 100% utvrđenog iznosa.*
7. *Neophodno je ulaganje u postojeće smještajne i ugostiteljske kapacitete Društva kako bi se ostvarili preduvjeti uspješnog nastavka poslovanja i kako bi se ostvarilo podizanja kvalitete ponude i usluga u portfelju. Stečajnim planom će, uz suglasnost Ponuditelja, biti predviđen Plan ulaganja s ukupnom svotom ulaganja od HRK 68,9 mil. u razdoblju odmah po pravomoćnosti rješenja o potvrdi Stečajnog plana. Ulaganja će se financirati na jedan od sljedećih načina:*
 - a) *ulaganjima u temeljni kapital Društva uz isključenje prava prvenstva pri upisu novih dionica ostalih dioničara (osim Ponuditelja);*
 - b) *kreditima kreditnih institucija, uz podršku, a prema potrebi i uz jamstva Ponuditelja;*

ili

c) kombinacijom navedenih načina financiranja.

Izbor načina financiranja ulaganja je samostalan izbor Ponuditelja, s jednakim učinkom u odnosu na Društvo, a s krajnjim ukupnim iznosom ulaganja od HRK 68,9 mil. Ulaganja su detaljnije opsana dalje u tekstu u poglavlju Plan ulaganja.

8. *Nakon svih navedenih ulaganja u temeljni kapital Društva i nakon svih navedenih promjena u temeljnom kapitalu radi pokrića prenesenih gubitaka Društva, Ponuditelji žele imati dionice Društva koje ukupno čine više od **85%** temeljnog kapitala.*
9. *Provedbom mjera Stečajnog plana, kako su naznačene u prethodnim točkama, sve tražbine vjerovnika smatrat će se u potpunosti namirenima, a vjerovnici nižih isplatnih redova neće se pozivati na prijavljivanje tražbina čime će se i oni smatrati u potpunosti namirenima."*

U nastavku, ponuditelji su za namirenje vjerovnika postavili dva temeljna uvjeta – da rješenje o potvrdi Stečajnoga plana postane pravomoćno, te da se tijekom pripreme Stečajnoga plana provede revizija bilanci stečajnog dužnika.

12. Stečajni plan – ciljevi

Stečajnim planom treba ostvariti sljedeće ciljeve:

1. **sanacija** stečajnog dužnika, radi omogućavanja nastavka poslovanja stečajnog dužnika na profitabilnim osnovama te radi omogućavanja provedbe mjera reorganizacije (preustroja),
2. **namirenje** svih razlučnih vjerovnika i vjerovnika prvog i drugog višeg isplatnog reda s utvrđenim tražbinama u obliku i na način koji nije nepovoljniji od eventualnog namirenja prema redovnom modelu okončanja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom,
3. **nastavak poslovanja** stečajnog dužnika na profitabilnim osnovama, uz ostavljanje sveukupne perspektivne imovine stečajnom dužniku, rasterećene od založnih prava, radi omogućavanja nastavka poslovanja i provođenja ulaganja,
4. **reorganizacija poslovanja** stečajnog dužnika, uz usvajanje suvremene prakse hotelsko-turističkog managementa,
5. **provođenje ulaganja** u postojeće i nove smještajne i ugostiteljske kapacitete stečajnog dužnika prema planu ulaganja,
6. **uvrštenje dionica** dioničkog društva – sljednika stečajnog dužnika na uređeno tržište Zagrebačke burze.

13. Mjere za ostvarenje Stečajnog plana

Odredbom članka 303. st. 1. SZ/15 pobrojene su mjere za ostvarenje Stečajnoga plana, kao oblika dovršetka stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom. Ovim stečajnim planom predviđa se provedba sljedećih zakonom dopuštenih mjera:

- ostavljanje stečajnom dužniku sveukupne imovine, radi uporabe te imovine u nastavku poslovanja stečajnog dužnika, te unovčenje neperspektivne imovine (pokretnina),
- sanacija stečajnog dužnika, namirenjem vjerovnika i pokrićem gubitaka stečajnog dužnika,
- namirenje stečajnih vjerovnika, novčanim i nenovčanim namirenjem,
- namirenje razlučnih vjerovnika isplatom u novcu i nenovčanim namirenjem, uz djelomično smanjenje obveza stečajnog dužnika, radi potpunog rasterećenja nekretnina stečajnog dužnika od upisanih založnih (razlučnih) prava,
- uređivanje odgovornosti stečajnog dužnika za ispunjenje obveza prema stečajnim vjerovnicima s onim osporenim tražbinama koje naknadno budu pravomoćno utvrđene, uz izdvajanje sredstava za novčano i nenovčano namirenje tih tražbina,
- prestanak obveza stečajnog dužnika prema razlučnim vjerovnicima Republika Hrvatska i Karlovačka banka d.d., za zakonske zatezne kamata tekuće nakon otvaranja stečajnoga postupka temeljem potpunim otpustom duga stečajnom dužniku od strane tih razlučnih vjerovnika za tu vrstu sporedne tražbine.

14. Sanacija stečajnog dužnika pokrićem gubitaka

Sanacija stečajnog dužnika temeljni je uvjet za uspjeh u nastavku njegovoga poslovanja nakon zaključenja stečajnoga postupka.

Cjelina sanacijskih mjera treba, u konačnici, omogućiti nastavak poslovanja stečajnoga dužnika na zdravim osnovama, bez skrivenih i nepokrivenih stavki u bilanci, što će pak omogućiti da u relativno kratkom roku dionice sljednika stečajnog dužnika budu uvrštene na uređeno tržište Zagrebačke burze d.d. (redovito tržište), a što je jedan od uvjeta bez kojih se ne može kada je riječ o investitoru PBZ CO.

14.1 Početna bilanca stečajnog dužnika

Bilanca stečajnoga dužnika, izrađena na početku stečajnoga postupka, sa stanjem na dan 14. srpnja 2015. godine kao danom u kojem je otvoren stečajni postupak nad stečajnim dužnikom prikazana je u Početnom izvješću stečajne upraviteljice i razmatrana je na Izvještajnom ročištu nakon prvog općeg ispitnog ročišta u stečajnom postupku.

U početnoj bilanci stečajnoga dužnika sa stanjem na dan 14. srpnja 2015. godine, ukupna vrijednost aktive iskazana je sa **81.440.463,00** kuna. Vrijednost dugotrajne materijalne

imovine iskazana je sa **76.183.376,00** kuna, a preostatak do iskazane vrijednosti ukupne aktive čini vrijednost kratkotrajne imovine od **5.257.087,00** kuna te vrijednost potraživanja od **51.914,00** kuna.

Na strani pasive, kapital i rezerve iskazani su s negativnom vrijednošću od **37.734.463,00** kuna, budući da prreneseni gubici iz ranijih godina iznose **88.150.225,00** kuna, a temeljni kapital društva iznosi **51.783.900,00** kuna.

Dakle, na dan otvaranja stečajnoga postupka, stečajni dužnik ima gubitak iznad visine temeljnoga kapitala u iznosu od **37.734.463,00** kuna.

14.2 Izvanredna revizija bilance za potrebe pripreme Stečajnog plana

Svrha stečajnoga plana, kao oblika zaključenja stečajnog postupka, jest nastavak poslovanja sljednika stečajnog dužnika nakon što vjerovnici stečajnog dužnika budu namireni u skladu s mjerama stečajnog plana i nakon što bude zaključen stečajni postupak.

Da bi uvjeti za nastavak poslovanja nakon zaključenja stečajnog postupka bili odgovarajući cilju, koji se sastoji u daljnjem profitabilnom poslovanju, potrebno je u tijeku pripreme stečajnoga plana realno, objektivno i istinito utvrditi stanje imovine stečajnoga dužnika, realnost iskazanih vrijednosti imovine u poslovnim knjigama stečajnog dužnika i istovremeno je potrebno sagledati i stanje obveza stečajnoga dužnika u kontekstu uvjeta i načina njihova namirenja, kao i obveze stečajne mase, koje nastaju i moraju biti podmirene tijekom trajanja stečajnog postupka i neposredno nakon njegova zaključenja.

Zbog toga, na inicijativu investitora PBZ CO, stečajni dužnik je ugovorio provođenje posebne revizije s renomiranom revizorskom tvrtkom KPMG CROATIA d.o.o., koja je izradila financijska izvješća posebne namjene sa stanjem na 30. studenoga 2017. godine (u ovome stečajnome planu naznačena kao „Financijska izvješća posebne namjene (KPMG)).

Pri izradi svojih Financijskih izvještaja, Revizor je izvršio uvid u poslovne knjige društva i drugu dokumentaciju, uključivo i stečajni spis za stečajnog dužnika, a pri izradi svojega izvješća koristio je procjenu vrijednosti nekretnina izrađenu ranije tijekom stečajnog postupka od strane stalnog sudskog vještaka Ines Vlahović, ali, poštujući revizijske standarde i metode, revizor se koristio i alternativnom procjenom vrijednosti imovine stečajnog dužnika, koju je izradio ovlašteni procjenitelj COLLIERS.

Usporedo s provedbom revizije poslovanja provedena su odgovarajuća knjiženja i ispravci knjiženja u poslovnim knjigama stečajnog dužnika, s učinkom od 30. studenog 2017. godine, tako da su stanja, iskazana prema tako provedenim knjiženjima temelj za sve radnje i postupke prema ovome Stečajnome planu.

Financijskim izvješćem Revizora utvrđeno je sljedeće stanje imovine te glavnice i obveza stečajnog dužnika:

	Bilješka	30. studeni 2017. '000 HRK
IMOVINA		
Dugotrajna imovina		
Nekretnine, postrojenja i oprema	5	39.522
Ukupna dugotrajna imovina		39.522
Kratkotrajna imovina		
Zalihe	6	132
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	7	1.092
Novac i novčani ekvivalenti	8	4.214
Ukupna kratkotrajna imovina		5.438
UKUPNA IMOVINA		44.960
Glavnica		
Temeljni kapital	9	51.784
Akumulirani gubici		(132.089)
Rezerve		17
Ukupna glavnica		(80.288)
Kratkoročne obveze		
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	10	124.687
Rezerviranja	11	544
Ukupne kratkoročne obveze		125.231
Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja		17
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE		44.960

Slijedom svega utvrđenoga od strane Revizora, te slijedom odgovarajuće provedenih knjiženja u poslovnim knjigama stečajnog dužnika, proizlazi da je mjerama sanacije stečajnog dužnika potrebno predvidjeti izvore za pokriće gubitaka stečajnog dužnika od sveukupno **132.089.000,00** kuna, od čega gubici preko visine temeljnoga kapitala iznose **80.288.000,00** kuna.

14.3 Povećanje temeljnoga kapitala radi nenovčanog namirenja jednog dijela tražbina stečajnih i razlučnih vjerovnika

Namirenje jednog dijela tražbina razlučnih i stečajnih vjerovnika provodi se unosom toga dijela tražbina u temeljni kapital dioničkog društva stečajnog dužnika, uz istovremeno isključenje od prava prvenstva pri upisu novih dionica (sudjelovanje u povećanju temeljnoga kapitala) postojećih dioničara dioničkog društva stečajnog dužnika.

Mjera unošenja dijela tražbina razlučnih i stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda prema stečajnom dužniku u temeljni kapital dioničkoga društva stečajnog dužnika imat će

dvojak učinak – vjerovnici će biti namireni sa svojim tražbinama stjecanjem odgovarajućega broja dionica, a s druge strane, stečajni će dužnik biti oslobođen financijskih obveza prema tim vjerovnicima za vrijednost dijela utvrđenih tražbina unesenih u temeljni kapital, čime se postiže i sanacijski učinak za društvo stečajnog dužnika.

Za unos u temeljni kapital stečajnog dužnika ovim su Stečajnim planom predviđene tražbine razlučnih vjerovnika i stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda u sveukupnom iznosu od **44.986.177,04** kuna, tako da će vjerovnici nakon uloga u povećanje temeljnoga kapitala dioničkog društva steći dionice u ukupnom nominalnom iznosu od **44.985.100,00** kuna, dok će se iznos od **1.077,04** kuna unijeti u rezerve dioničkog društva s namjenom pokrića prenesenih gubitaka dioničkog društva.

Slijedi, da će svaki razlučni vjerovnik i stečajni vjerovnik drugog višeg isplatnog reda, za svakih **100,00** kuna svojeg dijela tražbine steći jednu dionicu dioničkog društva stečajnog dužnika u nominalnom iznosu od **100,00** kuna, tako da u sanacijskoj fazi stečajnoga plana razlučni i stečajni vjerovnici, prijenosom svojih tražbina u temeljni kapital, postižu potpuno namirenje toga dijela svojih tražbina, ali u nenovčanom obliku.

Unosom prava – tražbina vjerovnika u temeljni kapital dioničkog društva stečajnog dužnika, temeljni kapital povećat će se s nominalnog iznosa od **51.783.900,00** kuna za **44.985.100,00** kuna na novi nominalni iznos temeljnoga kapitala od **96.769.000,00** kuna.

14.4 Smanjenje temeljnoga kapitala radi pokrića gubitaka

Temeljni kapital društva stečajnog dužnika u početnom stanju (prije naprijed opisanog povećanja temeljnog kapitala) iznosio je **51.793.900,00** kuna, a preneseni gubici iznose sveukupno **132.089.000,00** kuna, tako da stečajni dužnik ima gubitke iznad visine (početnog stanja) temeljnog kapitala za iznos od **80.288.000,00** kuna.

Za pokriće prenesenih gubitaka, bit će iskorištene ostale rezerve u iznosu od **16.962,95** kuna.

Daljnji iznos prenesenih gubitaka u iznosu od **87.092.100,00** kuna bit će pokriven smanjenjem temeljnog kapitala dioničkog društva stečajnog dužnika, koji temeljni kapital nakon prethodno provedenog povećanja temeljnog kapitala unosom uloga u pravima iznosi **96.769.000,00** kuna, za **87.092.100,00** kuna, na novi iznos temeljnog kapitala od **9.676.900,00** kuna.

Temeljni kapital smanjit će se pojednostavljenim smanjenjem, i to smanjenjem nominalnog iznosa dionica s postojećeg nominalnog iznosa od **100,00** kuna na novi nominalni iznos jedne dionice od **10,00** kuna. Na taj će način održati nepromijenjenima svi relativni odnosi između dioničara, nastali nakon prethodno provedenog povećanja temeljnog kapitala ulozima u pravima – tražbinama vjerovnika.

Nakon provedenog pokrića gubitaka korištenjem ostalih rezervi za pokriće gubitaka te nakon provedenog pojednostavljenog smanjenja temeljnog kapitala dioničkog društva stečajnog dužnika, preostaju kao nepokriveni gubici u iznosu od **44.979.937,00** kuna, koji gubici će se pokriti na teret dobiti koja će se ostvariti dijelom iz operativnog poslovanja stečajnog dužnika, a dijelom kao rezultat ostvarenih prihoda zbog prestanka

dijela tražbina stečajnih i razlučnih vjerovnika prema pravilima ovoga Stečajnoga plana (otpis).

14.5 Ulog investitora PBZ CO u novcu u povećanje temeljnog kapitala društva stečajnog dužnika kao mjera sanacije i izvor sredstava za namirenje vjerovnika s dijelom njihovih tražbina isplatom u novcu

Imovina, koja čini stečajnu masu, jest osnova na kojoj se temelji poslovanje stečajnog dužnika nakon zaključenja stečajnog postupka, a istovremeno, ta je imovina i osnova za daljnja ulaganja investitora PBZ CO na koja se taj investitor obvezao predanom Ponudom.

U postupku prikupljanja ponuda, od investitora je zatraženo, da se određeno izjasne o iznosu kojega su spremni investirati u povećanje temeljnoga kapitala dioničkoga društva stečajnoga dužnika, s namjenom namirenja tražbina razlučnih i stečajnih vjerovnika.

U skladu s obvezama preuzetima u Ponudi, investitor PBZ CROATIA OSIGURANJE d.d. uložiti će u povećanje temeljnog kapitala dioničkog društva stečajnog dužnika novčani iznos od **33.100.000,00** kuna.

Iznos povećanja temeljnog kapitala bit će uplaćen nakon pravomoćnosti rješenja o potvrdi ovoga Stečajnoga plana, u roku koji bude određen odlukom o povećanju temeljnog kapitala ulogom u novcu.

Pravo prvenstva postojećih dioničara pri upisu novih dionica bit će u potpunosti isključeno odlukom o povećanju temeljnoga kapitala, s obzirom na to, da će se provedba povećanja temeljnoga kapitala temeljiti na odredbama ovoga Stečajnoga plana i na pravomoćnom rješenju Trgovačkog suda u Splitu o njegovoj potvrdi.

Nakon što bude uplaćen iznos povećanja temeljnoga kapitala, novi iznos temeljnoga kapitala društva stečajnog dužnika iznositi će **42.776.900,00** kuna, udjel investitora – PBZ CO u temeljnome kapitalu bit će **77,38%**, a udjeli ostalih dioničara bit će sveukupno **22,62%**.

Novčani iznos, uplaćen od strane investitora radi povećanja temeljnoga kapitala društva stečajnog dužnika, bit će iskorišten za namirenje razlučnih i stečajnih vjerovnika isplatom u novcu, u iznosima kako su dalje u ovome Stečajnome planu utvrđeni, a u odgovarajućem dijelu, dio uplaćenog iznosa bit će rezerviran za novčanu isplatu vjerovnika s osporenim tražbinama, ako im tražbine budu naknadno pravomoćno utvrđene, pod jednakim uvjetima kao što će ovim stečajnim planom biti uređeni za vjerovnike s utvrđenim tražbinama.

Mjera ovoga Stečajnoga plana koja predviđa ulog investitora u povećanje temeljnoga kapitala dioničkog društva stečajnog dužnika ima izravan sanacijski učinak na društvo stečajnog dužnika, jer će isplatom prestati obveze stečajnog dužnika prema razlučnim vjerovnicima i svim vjerovnicima prvog i drugog višeg isplatnog reda za iznos od **33.100.000,00** kuna.

15. Namirenje razlučnih vjerovnika i stečajnih vjerovnika s utvrđenim tražbinama

Namirenje tražbina razlučnih i stečajnih vjerovnika koji nisu vjerovnici nižih isplatnih redova temeljni je smisao vođenja stečajnoga postupka i Stečajnog plana kao oblika okončanja stečajnog postupka.

Postojeća stečajna masa stečajnoga dužnika nije dostatna za znatnije namirenje stečajnih i razlučnih vjerovnika, tako da je za namirenje razlučnih i stečajnih vjerovnika ovim Stečajnim planom predviđeno djelomično namirenje tih vjerovnika u novcu pribavljenom ulaganjem investitora PBZ CO u povećanje temeljnog kapitala društva stečajnog dužnika, uz istovremeno provođenje nenovčanog namirenja – prijenosom dionica tim vjerovnicima na temelju prethodno provedenog unosa dijela tražbina u temeljni kapital društva stečajnog dužnika. Zajedno, oba oblika namirenja tražbina vjerovnika znatno su u ukupnom rezultatu namirenja povoljniji od očekivane visine namirenja tražbina tih vjerovnika u uvjetima primjene redovitog zakonskog (likvidacijskog) modela stečajnog postupka.

15.1 Namirenje vjerovnika unosom prava – tražbina u temeljni kapital

Unos prava – tražbina vjerovnika u temeljni kapital društva stečajnog dužnika, povećanjem toga temeljnog kapitala, opisano je naprijed (toč. 13.) kao mjera sanacije stečajnoga dužnika.

Međutim, unos prava – tražbina vjerovnika u temeljni kapital istovremeno je i jedan od mogućih i zakonom dopuštenih oblika namirenja tražbina vjerovnika, čije provođenje ima za svrhu, da vjerovnicima, čije se tražbine na taj način namiruju, omogući ostvarivanje buduće koristi iz članskih prava u dioničkom društvu koje će nastaviti s poslovanjem nakon zaključenja stečajnoga postupka, te koristi iz eventualnog rasta tržišne vrijednosti stečenih dionica. Dobra iskustva u nekim drugim stečajnim postupcima, u kojima su tražbine vjerovnika namirivane stjecanjem dionica, potvrđuju ispravnost i korisnost takve mjere stečajnoga plana, jer ona, osim svega, omogućuje očuvanje stečajne mase potrebne za nastavak poslovanja, a namirenje tražbina koje su eventualno i ostale nenamirenima u stečajnom postupku nadomješta se iz dionica bivšeg stečajnog dužnika.

Za namirenje tražbina **nenovčanim oblikom namirenja** – unosom tražbina u temeljni kapital, predviđene su tražbine vjerovnika, i to:

- **razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska – Ministarstvo financija**, temeljena na pravu regresa za plaćena državna jamstva, osigurana založnim pravima na nekretninama stečajnoga dužnika, koja tražbina je utvrđena i kao tražbina drugog višeg isplatnog reda u iznosu od **80.109.599,04 kn**, u dijelu koji iznosi **25.050.670,83 kn**, što je jednako vrijednosti od 66,67% glavnice tražbine sadržane u iznosu tražbine osigurane razlučnim pravima i u iznosu utvrđene tražbine toga vjerovnika prema drugom višem isplatnom redu,
- **razlučnog vjerovnika KARLOVAČKA BANKA d.d.** Karlovac, osigurana založnim pravima na nekretninama stečajnog dužnika koja tražbina je utvrđena i kao tražbina drugog višeg isplatnog reda u iznosu od **12.216.262,03 kn**, u dijelu koji iznosi **5.194.783,68 kuna**, što je jednako vrijednosti od 66,67% glavnice tražbine sadržane u iznosu tražbine osigurane razlučnim pravima i u iznosu utvrđene tražbine toga vjerovnika prema drugom višem isplatnom redu,

- **stečajnog vjerovnika prvog višeg isplatnog reda Republika Hrvatska Ministarstvo financija**, s utvrđenom tražbinom toga isplatnog reda u iznosu od 19.736.710,97 kuna, u dijelu koji čine zakonske zatezne kamate sadržane u iznosu utvrđene tražbine, a koje iznose **6.790.935,98** kuna,
- **stečajnog vjerovnika drugog višeg isplatnog reda Republika Hrvatska Ministarstvo financija**, s utvrđenom tražbinom drugog višeg isplatnog reda u iznosu od sveukupno **5.082.825,77** kuna (koja nije osigurana razlučnim pravom) u dijelu kojega čini **66,67%** glavnice sadržane u navedenom iznosu utvrđene tražbine, što je jednako iznosu od **2.431.135,00** kuna, i cijelog iznosa zakonskih zateznih kamata sadržanih u iznosu utvrđene tražbine, što je iznos od **1.436.277,85** kuna, što sveukupno iznosi **3.867.412,85** kuna,
- ostalih stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda, u dijelu kojega čini **66,67%** glavnice njihovih utvrđenih tražbina, što je jednako ukupnom iznosu od **2.390.513,30** kuna, te cijelog iznosa zakonskih zateznih kamata kao dijela utvrđenih tražbina tih vjerovnika, u iznosu od **1.691.860,40** kuna, što sveukupno iznosi **4.082.373,70** kuna,
- tako da, **sveukupno**, tražbine vjerovnika, koje će biti namirene prijenosom u temeljni kapital, imaju iznos od **44.986.177,04** kuna, a radi stjecanja dionica dioničkog društva stečajnog dužnika u nominalnom iznosu jedne dionice od **100,00** kuna (pri čemu se razlika od **1.077,04** kuna, radi zaokruživanja, prenosi u rezerve društva s namjenom pokrića gubitaka).

Slijedom takve promjene u strukturi pasive stečajnoga dužnika, mjera namirenja vjerovnika nenovčanim namirenjem imat će za posljedicu prestanak obveza stečajnoga dužnika obveza u vrijednosti od **44.986.177,04** kuna.

Unosom naprijed pobrojanih tražbina u temeljni kapital društva stečajnog dužnika, stečajni i razlučni vjerovnici steći će dionice dioničkog društva stečajnog dužnika u nominalnom iznosu od **100,00** kuna, uz zamjenu svakih **100,00** kuna tražbina koje su predmet unosa u temeljni kapital za jednu dionicu u nominalnom iznosu od 100,00 kuna. Sveukupno, na opisani će način razlučni i stečajni vjerovnici steći dionice u ukupnom nominalnom iznosu od **44.985.100,00** kuna.

Krajnji nominalni iznos jedne dionice, nakon unosa dijela tražbina vjerovnika u temeljni kapital i potom nakon provedenog pojednostavljenog smanjenja temeljnog kapitala, a radi pokrića prenesenih gubitaka, bit će **10,00** kuna.

Dakle, razlučni vjerovnici i stečajni vjerovnici čije se tražbine dijelom unose u temeljni kapital društva stečajnog dužnika, nakon pojednostavljenog smanjenja temeljnog kapitala steći će dionice koje u nominalnom iznosu odgovaraju vrijednosti jednako **10%-tnom iznosu dijela tražbina koji se unose u temeljni kapital**.

15.2 Namirenje razlučnih vjerovnika isplatom u novcu

Potpuno namirenje razlučnih vjerovnika s njihovim tražbinama, do visine koja je osigurana založnim pravima koja prava su podloga za razlučna prava, temeljni je uvjet za omogućavanje neometanoga nastavka poslovanja stečajnoga dužnika nakon zaključenja stečajnoga postupka.

Jednim se dijelom tražbine razlučnih vjerovnika namiruju u nenovčanom obliku, ali postizanje potpunog oslobođanja nekretnina od svih tereta kojima su ona opterećena za korist razlučnih vjerovnika moguće je jedino isplatom preostatka osiguranih tražbina u novcu, u iznosu koji je za te vjerovnike povoljniji od iznosa kojega bi oni mogli postići u slučaju provedbe likvidacijskog modela stečajnog postupka.

Kao što je analiza mogućih učinaka unovčenja nekretnina, opterećenih založnim pravima u uvjetima stečajnoga postupka, pokazala, razlučni vjerovnici niti u najpovoljnijoj varijanti unovčenja ne bi mogli ostvariti namirenje u novcu u iznosima višim od vrijednosti koje su predviđene ovim Stečajnim planom.

Slijedom svega toga, namirenje tražbina razlučnih vjerovnika s njihovim tražbinama osiguranima založnim pravima provest će se isplatom u novcu, u sljedećim iznosima:

- razlučnom vjerovniku **Republika Hrvatska – Ministarstvo financija**, radi namirenja dijela regresne tražbine za plaćena državna jamstva, osigurane založnim pravom na nekretninama, isplatit će se u novcu **33,33%** vrijednosti glavnice te tražbine, što je iznos od **12.523.456,71** kuna,
- razlučnom vjerovniku **KARLOVAČKA BANKA d.d.** Karlovac, radi namirenja dijela tražbine za dani kredit, osigurane založnim pravom na nekretninama, isplatit će se u novcu **33,33%** vrijednosti te tražbine, što je iznos od **2.597.002,25** kuna,

pa će, prema tome, razlučni vjerovnici biti namireni s tražbinama osiguranima založnim pravima, isplata u novcu, u sveukupnom iznosu od **15.120.458,96** kuna.

Isplate u novcu, u iznosima kako su naprijed navedeni, razlučnim će vjerovnicima biti izvršene iz sredstava uplaćenih u povećanje temeljnoga kapitala u novcu, izvršenoga od strane investitora PBZ CO, najkasnije **trećeg dana** od dana pravomoćnosti rješenja Trgovačkoga suda u Splitu o izvršenom upisu povećanja temeljnoga kapitala uplatom uloga u novcu u sudski registar Trgovačkoga suda u Splitu.

Prilikom odlučivanja o prihvaćanju ovoga Stečajnoga plana, razlučnim će vjerovnicima biti ponuđena na potpisivanje izjava o namjeri davanja brisovnih očitovanja radi brisanja založnih prava na nekretninama na kojima ti vjerovnici imaju upisana založna prava, uz uvjet, da su prethodno s njihove strane stečene dionice temeljem prijenosa prava – tražbina u temeljni kapital, kao i da je izvršena isplata ostatka osiguranih tražbina u novcu u skladu s odgovarajućim odredbama Provedbene osnove Stečajnoga plana i pravomoćnog Rješenja o potvrdi Stečajnog plana, zatim, Izjava o odricanju svih daljnjih tražbina prema stečajnom dužniku temeljem založnih prava i temeljem podnesenih prijava tražbina u svojstvu vjerovnika drugog višeg isplatnog reda, u odnosu na tražbine za koje su ti vjerovnici namireni kao razlučni vjerovnici.

15.3 Namirenje stečajnih vjerovnika prvog višeg isplatnog reda isplatom u novcu

Stečajni vjerovnici prvog višeg isplatnog reda s utvrđenim tražbinama su radnici i bivši radnici stečajnog dužnika i njegovih prednika, Agencija za osiguranje radničkih tražbina (AORT) koja je sljednica prijašnje Agencije za osiguranje radničkih potraživanja u slučaju stečaja poslodavca (AORPS) a koja se kao stečajni vjerovnik pojavljuje temeljem zakonske subrogacije zbog izvršene djelomične isplate radničkih tražbina prema posebnome zakonu.

Uz te vjerovnike, u prvom višem isplatnom redu nalazi se i stečajni vjerovnik i Republika Hrvatska Ministarstvo financija, s tražbinama tog isplatnog reda po osnovi poreza i doprinosa, koji vjerovnik je jedini u tome isplatnom redu, kojem se utvrđena tražbina sastoji od glavnice i pripadajućih zakonskih zateznih kamata.

Sveukupni iznos utvrđenih tražbina **radnika i AORT** od **1.199.991,74** kuna bit će isplaćen tim vjerovnicima u novcu, iz sredstava uplaćenih u povećanje temeljnoga kapitala u novcu, izvršenoga od strane investitora PBZ CO, trećeg dana od dana pravomoćnosti rješenja o izvršenom upisu povećanja temeljnoga kapitala uplatom u novcu u sudski registar Trgovačkoga suda u Splitu.

U istom roku, stečajnom vjerovniku prvog višeg isplatnog reda **Republika Hrvatska Ministarstvo financija** bit će u novcu isplaćen dio utvrđene tražbine tog isplatnog reda u iznosu od **12.945.774,99** kuna, što je jednako iznosu glavnice njegove tražbine sadržane u iznosu utvrđene tražbine, dok će se preostatak utvrđene tražbine koji se odnosi na zakonsku zateznu kamatu (**6.790.935,98 kuna**) namiriti tome vjerovniku nenovčanim namirenjem, unosom toga dijela utvrđene tražbine u temeljni kapital društva stečajnog dužnika radi stjecanja dionica.

Prema tome, stečajnim vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda bit će sveukupno u novcu isplaćene tražbine u iznosu od **14.145.766,73** kuna.

15.4 Namirenje dijela tražbina stečajnog vjerovnika drugog višeg isplatnog reda Republika Hrvatska Ministarstvo financija isplatom u novcu

Stečajni vjerovnik drugog višeg isplatnog reda Republika Hrvatska Ministarstvo financija, koji je istovremeno i razlučni vjerovnik koji odricanjem od prava na odvojeno namirenje omogućuje ostavljanje sveukupne imovine stečajnome dužniku za potrebe nastavljanja njegovoga poslovanja, bit će namiren s preostatkom svojih tražbina prema drugom višem isplatnom redu u sveukupnom iznosu od **1.215.394,42** kuna, istovremeno s ostalim vjerovnicima drugog višeg isplatnog reda, iz sredstava uplaćenih od strane investitora PBZ CO u povećanje temeljnog kapitala društva stečajnog dužnika.

S ostatkom utvrđenih tražbina drugog višeg isplatnog reda na ime 66,67% glavnice sadržane u iznosu utvrđene tražbine i zakonskim zateznim kamatama, taj će vjerovnik biti namiren nenovčanim namirenjem, unosom toga dijela tražbina u temeljni kapital društva stečajnog dužnika, radi stjecanja dionica dioničkog društva stečajnog dužnika.

15.5 Namirenje dijela tražbina ostalih stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda s utvrđenim tražbinama isplatom u novcu

Za namirenje u novcu dijela utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda predviđen je iznos od sveukupno **1.195.077,37** kuna, što je odgovarajuće iznosu od **33,33% glavnice** kao sastavnoga dijela utvrđene tražbine svakoga od stečajnih vjerovnika toga isplatnoga reda.

Namirenje stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda u novcu bit će izvršeno iz sredstava uplaćenih u povećanje temeljnoga kapitala u novcu, provedenoga od strane investitora PBZ CO, najkasnije trećeg dana od dana pravomoćnosti rješenja Trgovačkog suda u Splitu o izvršenom upisu povećanja temeljnoga kapitala uplatom uloga u novcu u sudski registar Trgovačkoga suda u Splitu.

Zajedno s novčanim oblikom namirenja, ti stečajni vjerovnici će u trenutku unosa prava – dijela svojih tražbina u temeljni kapital društva stečajnog dužnika sveukupno biti namireni s vrijednošću od 100% njihovih utvrđenih tražbina.

Pojedinačno, stečajni vjerovnici drugog višeg isplatnog reda s utvrđenim tražbinama bit će u novčanom obliku namireni u pojedinačnim iznosima, kako su navedeni u stupcu 6 tablice koja se daje u nastavku:

TABLICA 4.
Novčano namirenje ostalih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda
i prijenos ostatka tražbine u nenovčano namirenje

R. br.	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Utvrđena tražbina	Novčano namirenje (33,33 % glavnice)	Prijenos u nenovčano namirenje (zbroj 66,67% glavnice i zateznih kamata)
1.	VALIDUS d.d. u stečaju	07838648475	Anina 2, Varaždin	1.915.767,47	377.284,55	1.538.482,92
2.	TURISTIČKA ZAJEDNICA GRADA VISA	46806046221	Šetalište stare Isse 5, Vis	133.421,69	29.149,36	104.272,33
3.	GRAD VIS	76486299480	Trg 30. svibnja 1992. god., br. 2, Vis	1.145.595,56	220.844,53	924.751,03
4.	GRADINA VIS d.o.o.	36896460047	Biskupa Mihe Pušića 2, Vis	66.608,18	14.282,99	52.325,19
5.	ZAGREBAČKA BURZA d.d.	84368186611	Ivana Lučića 2a/22, Zagreb	142.194,67	37.375,88	104.818,79
6.	Podravka d.d.	18928523252	A. Starčevića 32, Koprivnica	19.768,14	1.217,89	18.550,25
7.	HRVATSKE VODE	28921383001	Ulica grada Vukovara 220, Zagreb	576.701,44	146.586,50	430.114,94
8.	SREDIŠNJE KLIRINŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO d.d.	64406809162	Heinzelova 62, Zagreb	100.346,00	23.323,13	77.022,87
9.	MERI JURIČKO	50702238975	Ćiril- Matodova 38, Split	789.126,09	223.544,00	565.582,09
10.	HEP- OPSKRBA d.o.o.	63073332379	Ulica grada Vukovara 37, Zagreb	51.894,53	17.222,26	34.672,27
11.	DAVID ILIJEVSKI	85880141968	Tina Ujevića 6, Strmec	85.953,37	28.648,26	57.305,11
12.	DUBRAVKO ŽGANEC	91016699572	M.P. Miškine 12, Varaždin	10.198,02	3.399,00	6.799,02
13.	SEMIRA PEČAREVIĆ	49550713188	Lučica 54, Vis	46.429,73	15.475,03	30.954,70
14.	VODOVOD I ODVODNJA d.o.o.	96153434531	Riva sv. Mikule 38, Komiža	36.112,63	11.941,72	24.170,91

R. br.	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Utvrđena tražbina	Novčano namirenje (33,33 % glavnice)	Prijenos u nenovčano namirenje (zbroj 66,67% glavnice i zateznih kamata)
15.	HRVATSKE ŠUME d.o.o.	69693144506	Ljudevita Farkaša Vukolinovića 2, Zagreb	50.880,30	9.517,75	41.362,55
16.	HEP - ODS d.o.o.	46830600751	Poljička cesta 73, Split	47.299,22	15.764,83	31.534,39
17.	PODRAVKA d.d. kao pravni sljednik DANICA d.o.o.	18928523252	Đelekovečka cesta 21, Koprivnica	59.154,02	19.499,68	39.654,34
UKUPNO:				5.277.451,06	1.195.077,37	4.082.373,69

Nakon provođenja radnji na sanaciji stečajnoga dužnika, koje podrazumijevaju smanjenje temeljnoga kapitala društva stečajnog dužnika i time smanjenje nominalnog iznosa dionica koje stečajni vjerovnici stječu kao oblik nenovčanog namirenja, ti vjerovnici će svejedno, uzimajući u obzir oba oblika namirenja, nominalno biti namireni s vrijednošću koja premašuje 40%-tnu vrijednosti njihovih utvrđenih tražbina.

15.6 Smanjenje obveza stečajnog dužnika (otpis) kao mjera sanacije stečajnog dužnika i mjera Stečajnog plana

Odredbom članka 303. SZ propisano je, da se Stečajnim planom, kao jedna od mjera stečajnoga plana, može predvidjeti smanjenje obveza dužnika.

Načelno, stečajni plan mora osigurati svim vjerovnicima povoljnije uvjete namirenja njihovih tražbina u odnosu na namirenje koje bi ti vjerovnici ostvarili u uvjetima provođenja redovitog zakonskog (likvidacijskog) modela stečajnog postupka.

U pogledu stanja obveza, raspoložive imovine (stečajne mase) stečajnog dužnika te uvjeta za namirenje stečajnih vjerovnika i razlučnih vjerovnika, mjere predviđene ovim stečajnim planom predviđaju potpuno novčano namirenje stečajnih vjerovnika prvog isplatnog reda, uz to, da se s tražbinom za zakonsku zateznu kamatu Republika Hrvatska Ministarstvo financija u tom isplatnom redu namiruje nenovčanim namirenjem, a također, stečajni vjerovnici drugog višeg isplatnog reda u potpunosti se sa svojim tražbinama namiruju novčanim i nenovčanim namirenjem.

Za namirenje tražbina razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska Ministarstvo financija temeljenih na zakonskim zateznim kamatama po osnovi regresa na državna jamstva, te za namirenje tražbina razlučnog vjerovnika Karlovačka banka d.d. Karlovac na ime zakonskih zateznih kamata nema dostatnih sredstava.

U takvim okolnostima, ovim se Stečajnim planom, kao jedna od njegovih ključnih mjera, utvrđuje smanjenje obveza stečajnog dužnika prema razlučnim vjerovnicima koji su istovremeno i stečajni vjerovnici drugog višeg isplatnog reda, i to:

- **smnjenje (otpis) obveza** stečajnog dužnika prema **razlučnom** vjerovniku **Republika Hrvatska Ministarstvo financija**, za iznos od **42.535.471,50** kuna, što je jednako iznosu zakonskih zateznih kamata na glavicu tražbina po osnovi regresa po plaćenim državnim jamstvima tekuću do dana otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom, uz istovremeno smanjenje (otpis) obveza stečajnog dužnika prema tom vjerovniku kao stečajnom vjerovniku drugog višeg isplatnog reda za isti iznos, sadržan u iznosu utvrđene tražbine tog stečajnog vjerovnika temeljene na pravu na regres po plaćenim državnim jamstvima,
- **smnjenje (otpis) obveza** stečajnog dužnika prema razlučnom vjerovniku Karlovačka banka d.d. Karlovac, za iznos od **4.424.476,10** kuna, što je jednako iznosu zakonskih zateznih kamata na glavicu tražbine, uz istovremeno smanjenje (otpis) obveza stečajnog dužnika prema tom vjerovniku kao stečajnom vjerovniku drugog višeg isplatnog reda za isti iznos, sadržan u iznosu utvrđene tražbine tog stečajnog vjerovnika.

Navedeno smanjenje (otpis) obveza stečajnog dužnika prema naprijed navedenim razlučnim i stečajnim vjerovnicima proizvodit će pravni učinak od dana pravomoćnosti rješenja o potvrdi ovoga Stečajnoga plana.

Smanjenjem (otpisom) obveza stečajni dužnik oslobađa se obveza za sveukupni iznos od **46.959.947,60** kuna.

15.7 Smanjenje obveza stečajnog dužnika prema onim vjerovnicima, koji ne prihvate unos tražbina u temeljni kapital dioničkog društva stečajnog dužnika radi stjecanja dionica

Pojedini stečajni vjerovnici drugog višeg isplatnog reda, kako zbog određenih zapreka koje proizlaze iz zakona ili internih propisa, tako i zbog vlastite volje, imaju pravo odbiti odnosno ne prihvatiti nenovčano namirenje dijela svojih tražbina unosom u temeljni kapital dioničkog društva radi stjecanja dionica.

Odbijanje stečajnog vjerovnika drugog višeg isplatnog reda nenovčanog oblika namirenja je osnova za primjenu mjere Stečajnog plana smanjenja obveze stečajnog dužnika prema tome vjerovniku, u dijelu njegove tražbine koji je ovim Stečajnim planom predviđen za nenovčano namirenje.

S odbijanjem nenovčanog oblika namirenja stečajnog vjerovnika izjednačeno je njegovo propuštanje davanja izjave iz članka 316. st. 2. SZ/15.

Provedbenom osnovom i Rješenjem o potvrdi stečajnog plana detaljnije će se urediti smanjenje obveza stečajnog dužnika prema vjerovnicima koji ne prihvate nenovčani oblik namirenja dijela svojih tražbina.

15.8 Izdvajanje sredstava za novčano i nenovčano namirenje osporenih tražbina

Stečajni vjerovnici koji nisu nižih isplatnih redova, a čije tražbine su osporene, stečajnim planom moraju biti stavljeni u jednak položaj s vjerovnicima istoga položaja čije tražbine su u stečajnom postupku utvrđene.

Zbog toga, potrebno je predvidjeti izdvajanje sredstava za novčano i nenovčano namirenje stečajnih vjerovnika s osporenim tražbinama, za slučaj, da te tražbine budu pravomoćno utvrđene kao tražbine odgovarajućeg isplatnog reda koji nije niži isplatni red.

15.8.1. Izdvajanje novčanih sredstava i naknadno namirenje

Izdvajanje novčanih sredstava za novčano namirenje stečajnih vjerovnika koji nisu nižih isplatnih redova, za slučaj da njihove tražbine budu nakon zaključenja stečajnog postupka pravomoćno utvrđene kao tražbine odgovarajućeg isplatnog reda, provest će se na teret sredstava, koja na ime povećanja temeljnoga kapitala dioničkog društva stečajnog dužnika uplati investitor PBZ CO.

Potreban iznos za izdvajanje radi namirenja stečajnih vjerovnika s osporenim tražbinama izdvojiti će se, nakon uplate investitora u korist povećanja temeljnoga kapitala dioničkog društva stečajnog dužnika, na zaseban poslovni račun stečajnog dužnika, a novčana sredstva nalazeća na tome računu isplaćivat će se stečajnim vjerovnicima s tražbinama koje budu naknadno utvrđene u skladu s ovim Stečajnim planom, uz prethodno odobrenje stečajne upraviteljice korištenjem njezinih ovlasti nadzora nad provođenjem stečajnog plana (članak 346. SZ/15).

Iz ukupnog iznosa novčanih sredstava za namjenu namirenja stečajnih vjerovnika s osporenim tražbinama izdvojiti će se sveukupno **1.409.270,29 kuna**, a radi:

- namirenja naknadno utvrđenih tražbina prvog isplatnog reda stečajnog vjerovnika **ŽELJKO BOŠNJAK**, i to u dijelu koji iznosi najviše do **31.020,03** kuna,
- namirenja naknadno utvrđene tražbine drugog višeg isplatnog reda stečajnog vjerovnika **TELLIN HOTELI** d.o.o. čiji pravni sljednik je društvo **FUTURUM KOMUNIKACIJE** d.o.o., najviše do iznosa od **1.285.570,52** kuna, što je jednako iznosu od 33,33% glavnice sadržane u iznosu osporene tražbine,
- namirenja naknadno utvrđene tražbine drugog višeg isplatnog reda stečajnog vjerovnika **DAVID ILIJEVSKI** najviše do iznosa od **92.679,74** kuna, što je jednako iznosu od 33,33% glavnice sadržane u iznosu osporene tražbine.

Sljednik stečajnog dužnika, na čijem će posebnom računu biti pohranjena izdvojena sredstva za naknadno namirenje stečajnih vjerovnika s osporenim tražbinama, izvršiti će isplate prema tim vjerovnicima u roku od **90 dana** od dana pravomoćnosti sudske odluke o postojanju naknadno utvrđene tražbine odgovarajućeg isplatnog reda, a najviše do iznosa kako su naprijed navedeni.

15.8.2. Izdvajanje za nenovčano namirenje stečajnih vjerovnika s osporenim tražbinama putem pravnog instituta odobrenog temeljnog kapitala (čl.323.-327. ZTD)

Stečajni vjerovnici drugog višeg isplatnog reda čije su tražbine osporene, za slučaj da njihove tražbine budu pravomoćno utvrđene kao tražbine tog isplatnog reda koji nije niži isplatni red, moraju biti stavljeni u jednak položaj sa stečajnim vjerovnicima istog isplatnog reda čije su tražbine u stečajnom postupku utvrđene.

Slijedom toga, za nenovčano namirenje stečajnih vjerovnika s osporenim tražbinama predlaže se **jednaka mjera namirenja** nenovčanim oblikom namirenja, kao što je to ovim stečajnim planom predviđeno za stečajne vjerovnike s utvrđenim tražbinama istog isplatnog reda.

Stečajni vjerovnici s osporenim tražbinama drugog višeg isplatnog reda nenovčanim će namirenjem biti namirivani za tražbine koje čini 50% iznosa glavnice tih tražbina i iznos zateznih kamata sadržan u utvrđenoj tražbini, pa će tako:

- stečajni vjerovnik **TELLIN HOTELI** d.o.o. čiji pravni sljednik je društvo FUTURUM KOMUNIKACIJE d.o.o., nenovčanim oblikom biti namiren s preostalim dijelom od 66,67% glavnice svoje tražbine (u iznosu osporene tražbine nema zakonskih zateznih kamata), što je odgovarajuće iznosu do **2.571.526,75** kuna,
- stečajni vjerovnik drugog višeg isplatnog reda **DAVID ILIJEVSKI** nenovčanim oblikom biti namiren s preostalim dijelom od 66,67% glavnice svoje tražbine (u iznosu osporene tražbine nema zakonskih zateznih kamata), što je odgovarajuće iznosu do **185.387,29** kuna.

Radi stavljanja stečajnih vjerovnika s osporenim tražbinama u jednak položaj sa stečajnim vjerovnicima s utvrđenim tražbinama, a radi očekivanog provođenja namirenja tih vjerovnika nakon pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnoga plana, tim će stečajnim vjerovnicima, putem pravnog instituta *odobrenog temeljnog kapitala*, biti izdane dionice dioničkog društva sljednika stečajnog dužnika, u nominalnom iznosu koji odgovara vrijednosti od 10 posto nominalnog iznosa naknadno pravomoćno utvrđenog dijela njihove osporene tražbine predviđenog za nenovčani oblik namirenja, pa će tako iz nominalnog iznosa temeljnog kapitala dioničkog društva, nastalog povećanjem temeljnog kapitala putem instituta *odobrenog temeljnog kapitala*:

- stečajnom vjerovniku **drugog** višeg isplatnog reda **TELLIN HOTELI** d.o.o. čiji pravni sljednik je društvo FUTURUM KOMUNIKACIJE d.o.o., biti izdano najviše do **25.715** komada dionica, svaka u nominalnom iznosu od **10,00** kuna, a u ukupnom nominalnom iznosu do najviše **257.150,00** kuna, što je jednako 10-postotnoj vrijednosti njegove naknadno pravomoćno utvrđene tražbine, predviđene za nenovčano namirenje,
- stečajnom vjerovniku **drugog** višeg isplatnog reda **DAVID ILIJEVSKI** biti izdano najviše do **1.853** komada dionica, svaka u nominalnom iznosu od **10,00** kuna, a u ukupnom nominalnom iznosu do najviše **18.530,00** kuna, a što je jednako 10-postotnoj vrijednosti njegove naknadno pravomoćno utvrđene tražbine, predviđene za nenovčano namirenje.

Uprava i Nadzorni odbor društva sljednika stečajnog dužnika donijet će odgovarajuće odluke, temeljem odredbi Statuta dioničkog društva sljednika stečajnog dužnika, o *odobrenom temeljnom kapitalu* radi izdavanja dionica naprijed navedenim vjerovnicima s naknadno utvrđenim tražbinama, u roku od **90 dana** od pravomoćnosti sudske odluke kojom su tražbine tih vjerovnika naknadno utvrđene kao tražbine odgovarajućeg isplatnog reda.

15.9 Zbirni pregled namirenja vjerovnika prema svim mjerama stečajnoga plana

U sljedećoj se tablici daje zbirni pregled namirenja vjerovnika prema svim mjerama ovoga Stečajnoga plana.

TABLICA 5.
Zbirni pregled namirenja vjerovnika i smanjenja (otpisa) obveza

VJEROVNICI	NOVČANO NAMIRENJE	NENOVČANO NAMIRENJE		SMANJENJE (OTPIS) OBVEZA
		Nominalni iznos kod unosa prava u temeljni kapital	Krajnji nominalni iznos nakon smanjenja temeljnog kapitala/unosa u odobreni kapital	
RAZLUČNI UKUPNO	15.120.458,96	30.245.454,51	3.024.530	46.959.947,60
RH MIN FIN	12.523.456,71	25.050.670,83	519.470,00	42.535.471,50
KARLOVAČKA BANKA	2.597.002,25	5.194.783,68	2.505.060,00	4.424.476,10
PRVI VIŠI UKUPNO	14.145.766,73	6.790.935,98	679.090,00	
RH MIN FIN	12.945.774,99	6.790.935,98	679.090,00	-
AORT I RADNICI	1.199.991,74	-	-	-
DRUGI VIŠI UKUPNO	2.410.471,79	7.949.786,55	794.890,00	
RH MIN FIN	1.215.394,42	3.867.412,85	386.740,00	-
OSTALI	1.195.077,37	4.082.373,70	408.150,00	-
UKUPNO	31.648.779,48	44.986.177,04	4.498.510,00	46.959.947,60
OSPORENI PRVI VIŠI	31.020,03	-	-	-
OSPORENI DRUGI VIŠI	1.378.250,26	275.680,00	275.680,00	2.369.996,15
TELLIN HOTELI	1.285.570,52	257.150,00	257.150,00	2.295.846,75
D.ILJEVSKI	92.679,74	18.530,00	18.530,00	74.149,40
TOTAL	33.058.049,77	-	4.774.190,00	49.329.943,75

Prema tome, iz prednje tablice slijedi, kako će vrijednost smanjenja (otpisa) obveza stečajnome dužniku imati za izravan učinak – eliminaciju prenesenih gubitaka stečajnog dužnika i time njegovu potpunu sanaciju, čime će biti ostvaren jedan od ciljeva stečajnoga plana.

15.10 Namirenje vjerovnika nižih isplatnih redova

Vjerovnike nižih isplatnih redova neće se pozivati na prijavljivanje tražbina, jer za to neće postojati dostatna sredstva u stečajnoj masi.

Prihvatanjem ovoga Stečajnoga plana smatrat će se da su prestale tražbine stečajnih vjerovnika nižih isplatnih redova (čl. 311. st. 1. SZ/15).

15.11 Namirenje obveza stečajne mase i troškova stečajnog postupka

Obveze stečajne mase prema vjerovnicima stečajne mase bit će o rokovima dospijea namirene. Za slučaj, da pojedine obveze stečajne mase dospijevaju nakon dana zaključenja stečajnog postupka, te će obveze podmiriti pravni sljednik stečajnog dužnika.

Troškove stečajnog postupka, nastupjele do dana zaključenja stečajnog postupka, namirit će stečajni dužnik, na teret stečajne mase.

16. Ostavljanje sveukupne imovine stečajnom dužniku radi nastavka poslovanja

Da bi stečajni dužnik mogao nakon zaključenja stečajnog postupka održati nastavak poslovanja, te osobito, da bi se mogla ostvariti ovim Stečajnim planom predviđena ulaganja investitora PBZ CO, bilo je potrebno prethodno opisanim mjerama stečajnoga plana predvidjeti sanaciju stečajnog dužnika i namirenje stečajnih i razlučnih vjerovnika u mjeri, koja je za te vjerovnike povoljnija od eventualnog namirenja uz primjenu likvidacijskog modela stečajnog postupka.

S obzirom na to, da će razlučni vjerovnici Republika Hrvatska, Ministarstvo financija i KARLOVAČKA BANKA d.d., posebnom izjavom čiji predložak je sastavni dio priloga uz ovaj Stečajni plan, izjaviti otpust duga prema stečajnom dužniku za tražbine prema stečajnom dužniku za zateznu kamatu po osnovi pojedinih razlučnih prava i tražbina koje su njima osigurane na određenim nekretninama stečajnog dužnika, stečajni će dužnik namirenjem razlučnih vjerovnika i navedenim otpustom duga biti u potpunosti oslobođen obveza koje su bile osiguranje založnim pravima na njegovim nekretninama, čime će biti stvorena temeljna pretpostavka za korištenje tih nekretnina u nastavku poslovanja, te za korištenje kao osnove za ulaganja investitora PBZ CO.

Kako su sredstva za namirenje stečajnih vjerovnika prvog i drugog višeg isplatnog reda novčanim namirenjem osigurana namjeravanom mjerom povećanja temeljnog kapitala društva stečajnog dužnika, uplatom u novcu od strane investitora PBZ CO, otpada potreba za unovčenjem one pokretne imovine stečajnoga dužnika, koja je perspektivna za korištenje u nastavku njegovog poslovanja, a sredstva ostvarena prodajom neperspektivne pokretne imovine, motornih vozila ili plovila stečajni dužnik koristit će za pokriće obveza stečajne mase.

Prema tome, mjere stečajnoga plana ostavljaju u potpunosti mogućnost očuvanja imovine stečajnog dužnika kako bi se na temeljima te imovine moglo održati njegovo poslovanje i razviti namjeravane investicije u obnovljene ili nove turističke kapacitete.

17. Prestanak tražbina razlučnih vjerovnika za zakonsku zateznu kamatu tekuću nakon otvaranja stečajnog postupka do namirenja tražbina osiguranih založnim (razlučnim) pravom

Iz odredbe članka 164.a SZ/96 u vezi s odgovarajućim odredbama Ovršnog zakona proizlazi, da razlučni vjerovnici imaju pravo na zateznu kamatu tekuću od dana otvaranja stečajnoga postupka do namirenja tražbine osigurane založnim (razlučnim) pravom. Kako u stečajnoj masi, niti u raspoloživom iznosu novčanog uloga investitora PBZ CO nema dovoljno sredstava za namirenje te vrste tražbina razlučnih vjerovnika, ovim je Stečajnim planom predviđena obveza stečajne upraviteljice, da od razlučnih vjerovnika pribavi izjavu o odricanju od tražbina temeljem zakonskih zateznih kamata na iznose tražbina osiguranih založnim pravom, tekućih od dana otvaranja stečajnog postupka do dana njihova namirenja temeljem prethodno navedenih mjera ovoga Stečajnoga plana.

Sadržaj navedene Izjave razlučnih vjerovnika prilaže se uz Provedbenu osnovu.

18. Reorganizacija poslovanja stečajnog dužnika, inovacije u vođenju poslova i investicije

Na osnovama ovoga Stečajnoga plana, a tijekom njegove provedbe kao i nakon zaključenja stečajnoga postupka nad stečajnim dužnikom, poslovanje sadašnjeg stečajnog dužnika bit će u potpunosti reorganizirano, korporativno upravljanje bit će uređeno u skladu s dobrom poslovnom praksom i standardima renomirane turističke kompanije, a daljnja ulaganja investitora omogućit će podizanje konkurentnosti sljednika stečajnog dužnika na zahtjevnom turističkom tržištu.

18.1 Statusno pravne promjene

Naprijed u ovoj Pripremnoj osnovi opisane su mjere i radnje koje će na osnovama ovoga Stečajnoga plana biti provedene radi sanacije stečajnog dužnika radi pokrića gubitaka i radi namirenja vjerovnika.

Promjene u strukturi dioničara povezane su, dakle, s jedne strane potrebnim provođenjem smanjenja temeljnog kapitala radi pokrića gubitaka, a s druge strane, povezane su s nužno potrebnim unosom novčanim ulogom u temeljni kapital društva stečajnog dužnika, kako bi se omogućilo namirenje tražbina vjerovnika i istovremeno ostavila sva imovina stečajnom dužniku, za potrebe nastavka njegova poslovanja.

Sljednik stečajnog dužnika nastaviti će nakon zaključenja stečajnog postupka s poslovanjem u pravnom obliku dioničkog društva i u tom pogledu neće biti nikakvih daljnjih statusnih promjena.

18.2 Ključne promjene u odredbama Statuta dioničkog društva

Slijed promjena u temeljnom kapitalu stečajnog dužnika bit će popraćen i odgovarajućom promjenom važećeg Statuta dioničkog društva VIS d.d., na način, da će postojeći Statut biti zamijenjen novim.

Istovremeno s povećanjem temeljnog kapitala društva stečajnog dužnika uplatom novčanog uloga investitora PBZ CO u iznosu od 33.100.000,00 kn, bit će donesena odluka o usvajanju potpuno novog teksta Statuta dioničkog društva VIS d.d., kojim Statutom će, osim ostaloga, biti uređen i institut odobrenog temeljnog kapitala, s obzirom na potrebu da se takav pravni institut primijeni radi eventualnog namirenja stečajnih vjerovnika čije su tražbine osporene, a u povodu kojih u vrijeme izrade ovoga stečajnoga plana teku parnice radi utvrđivanja osnovanosti osporavanja odnosno radi otklanjanja osporavanja.

18.3 Struktura ulagača i dioničara nakon slijeda promjena u temeljnom kapitalu društva

Nakon što budu provedene sve promjene u temeljnom kapitalu dioničkog društva stečajnog dužnika, koje uključuju i novčani ulog investitora PBZ CO u temeljni kapital dioničkog društva u iznosu od **33.100.000,00** kuna, struktura ulagača i dioničara imat će sljedeći izgled:

TABLICA 6.

**STRUKTURA TEMELJNOG KAPITALA NALOG ULOGA INVESTITORA U
POVEĆANJE TEMELJNOG KAPITALA**

Dioničar/skupina dioničara	Nominalni iznos udjela u temeljnom kapitalu	Broj dionica	Udjel u temeljnom kapitalu
PBZ CROATIA OSIGURANJE	33.100.000,00	3.310.000	77,37821%
Republika Hrvatska – ukupno	3.570.890,00	357.170	8,34771
- temeljem razlučnog prava po regresu	2.505.060,00	250.506	5,85610%
- temeljem tražbina prvog isplatnog reda	679.090,00	67.909	1,58752%
-temeljem tražbina drugog isplatnog reda	386.740,00	38.674	0,90409%
KARLOVAČKA BANKA– razlučni vjerovnik	519.470,00	51.947	1,21437%
Ostali vjerovnici II. isplatni red	408.150,00	40.815	0,9541%
Postojeći dioničari	5.178.390,00	517.839	12,10558%
UKUPNO:	42.776.900,00	4.277.690	100,00%

18.4 Moguća struktura ulagača i dioničara za slučaj da sve osporene tražbine vjerovnika naknadno budu utvrđene kao tražbine odgovarajućeg isplatnog reda

Za slučaj, da sada osporene tražbine stečajnih vjerovnika naknadno budu utvrđene kao tražbine odgovarajućeg isplatnog reda, nastupit će daljnje promjene u strukturi ulagača i dioničara u temeljnom kapitalu društva stečajnog dužnika, a uz primjenu pravnog instituta odobrenog temeljnog kapitala. Pri simulaciji moguće strukture ulagača i dioničara, polazimo od pretpostavke, u kojoj svi vjerovnici u tekućim parnicama uspijevaju dokazati neosnovanost osporavanja tražbina. U obratnom slučaju, ako niti jedan vjerovnik ne uspije otkloniti osporavanje tražbina, neće biti nikakvih daljnjih promjena u temeljnom kapitalu društva stečajnog dužnika. Moguća struktura ulagača i dioničara za slučaj da sve osporene tražbine vjerovnika naknadno budu utvrđene kao tražbine odgovarajućeg isplatno reda, izgleda kao u sljedećoj tablici:

**TABLICA 7.
MOGUĆA STRUKTURA ULAGAČA NAKON UVRŠTENJA
OSPORENIH TRAŽBINA KROZ ODOBRENI KAPITAL**

Dioničar/skupina dioničara	Nominalni iznos udjela u temeljnom kapitalu	Broj dionica	Udjel u temeljnom kapitalu
PBZ CROATIA OSIGURANJE	33.100.000,00	3.310.000	76,88%
Republika Hrvatska – ukupno	3.570.890,00	357.170	0,08%
KARLOVAČKA BANKA– razlučni vjerovnik	519.470,00	51.947	1,20
Ostali vjerovnici II. isplatni red	408.150,00	40.815	0,94%
Postojeći dioničari	5.178.390,00	517.839	12,02%
OSPORENE NAKNADNO PRIZNATE TRAŽBINE	275.680,00	27.568	0,64%
-Tellin Hoteli	257.150,00	25.715	
-David Ilijevski	18.530,00	1.853	
UKUPNO:	43.052.580,00	4.305.258	100,00%

18.5 Uvrštenje dionica sljednika stečajnog dužnika na uređeno tržište

Dionice sljednika stečajnog dužnika bit će uvrštene na uređeno tržište Zagrebačke burze d.d. u roku od jedne godine od dana isteka roka za provedbu mjera utvrđenih ovim Stečajnim planom.

18.6 Inovacije u vođenju poslova dioničkog društva u nastavku poslovanja

Za uspjeh ovoga stečajnoga plana i za profitabilnost u poslovanju sljednika stečajnoga dužnika potrebno je u korporativnom upravljanju dioničkog društva usvojiti niz inovativnih i za sadašnje stanje stečajnoga dužnika potpuno novih rješenja. Temelj za uvođenje suvremenih metoda, postupaka i procedura u hotelsko-turističkom poslovanju činit će ugovor o upravljanju hotelsko-turističkim objektima i sadržajima, koji će odmah nakon pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana biti sklopljen između sljednika stečajnog dužnika i renomirane turističke kompanije po izboru investitora PBZ CO, koji ugovor će imati karakter i sadržaj poduzetničkog ugovora - ostali poduzetnički ugovori.

Temeljni zahtjev investitora prema izabranoj hotelsko-turističkoj kompaniji bit će, da se u kratkom roku u poslovanje sljednika stečajnog dužnika uvedu brojne inovacije radi osuvremenjivanja poslovanja, kako bi se sljednika stečajnog dužnika, kao otočku destinaciju, moglo s ukupnošću svojih potencijala uključiti na zahtjevnija turistička tržišta podizanjem kategorizacije i time boljeg tržišnog pozicioniranja.

18.7 Investicije u razdoblju nakon usvajanja Stečajnog plana

Investicijski plan za stečajnog dužnika sastavni je dio Ekonomske podloge ovog Stečajnoga plana koja je priložena uz Pripremnu osnovu.

Investicijski plan bio je sastavni dio ponude ponuditelja pod pretpostavkom donošenja odluke o usvajanju stečajnog plana i nastavku poslovanja po Stečajnom planu početkom 2018. godine, a počiva na projekcijskoj vrijednosti investicija u visini od 68.900.000,00 kuna. Tim sredstvima bit će izvršena potrebna ulaganja u objekte Hotela Issa i Hotela Tamaris, te prateće objekte.

18.8 Poslovni plan sljednika stečajnog dužnika nakon usvajanja Stečajnog plana

Poslovni plan sljednika stečajnoga dužnika, za razdoblje koje slijedi nakon pravomoćnosti rješenja o potvrdi ovoga Stečajnoga plana sastavni je dio ovoga Stečajnoga plana kao njegov prilog.

Poslovni plan je izrađen pod pretpostavkom kontinuiranog poslovanja stečajnog dužnika u razdoblju do početka implementacije stečajnog plana, te usvajanja Stečajnog plana sa svim pripadajućim mjerama tijekom 2018. godine, što je preduvjet za pravodobnu pripremu i implementaciju investicija prema dinamici iz Okvirnog investicijskog plana.

19. Usporedba pravnog položaja vjerovnika uz primjenu sanacijskog modela prema stečajnom planu u odnosu na redovni zakonski model stečajnog postupka

Odredbom članka 306. st. 2. SZ propisano je, da Pripremna osnova Stečajnog plana mora sadržavati podatke o osnovama i posljedicama stečajnog plana koje su važne za donošenje odluke vjerovnika o stečajnom planu i za njegovu potvrdu.

Ova Pripremna osnova sadrži niz podataka, iz kojih svaki vjerovnik može sagledati vlastitu poziciju prema stečajnom dužniku, kako u uvjetima stečajnoga plana, tako i u uvjetima da stečajnoga plana ne bude i dođe do primjene redovnog zakonskog modela stečajnog postupka unovčenjem stečajne mase i razmjernim namirenjem stečajnih vjerovnika, nakon namirenja razlučnih vjerovnika.

Ukupne obveze stečajnog dužnika prema svim vjerovnicima višestruko su više u odnosu na likvidacijsku vrijednost imovine stečajnog dužnika. Ta okolnost upućuje na potrebu za uređivanjem odnosa između stečajnog dužnika i njegovih vjerovnika na osnovama, koje su za sve vjerovnike pravednije i u znatnoj mjeri izdašnije u odnosu na očekivano namirenje u uvjetima likvidacijskog modela stečajnog postupka.

Takav način namirenja, koji će za sve vjerovnike biti pravedniji i izdašniji, nije ostvariv niti u uvjetima stečajnoga plana – ako se različiti vjerovnici ne odreknu prava na odvojeno namirenje s ciljem ostavljanja sveukupne imovine stečajnom dužniku radi nastavljanja poslovanja nakon zaključenja stečajnog postupka, te ako se u ostvarenje stečajnog plana ne uključi investitor s ulaganjem znatnih novčanih sredstava namijenjenih novčanom namirenju dijela tražbina vjerovnika.

U slučaju stečajnog dužnika Vis d.d. u stečaju, na javni poziv radi iskazivanja interesa za ulaganjem u „dokapitalizaciju“ stečajnog dužnika javio se samo jedan zainteresirani investitor, i to PBZ CO, a različiti vjerovnici, što kroz sudjelovanje u Odboru vjerovnika ili kroz Skupštinu vjerovnika, prihvatili su ponudu investitora, koja je podrazumijevala ostavljanje sveukupne imovine stečajnom dužniku i odricanje razlučnih vjerovnika od odvojenog namirenja, što znači, da su dva temeljna uvjeta za uspjeh stečajnoga plana bila ispunjena već kod prihvaćanja ponude PBZ CO za „dokapitalizaciju“ stečajnog dužnika.

Ulaganje novčanog iznosa od 33,1 milijun kuna u povećanje temeljnog kapitala stečajnog dužnika omogućilo je sastavljanje takvog plana namirenja vjerovnika, kako razlučnih tako i stečajnih vjerovnika, koje će u konačnici biti povoljnije od očekivanog namirenja u uvjetima primjene likvidacijskog modela stečajnog postupka. Jer, kao što je naprijed u ovoj Pripremnoj osnovi prikazano i obrazloženo, stečajni vjerovnici drugog višeg isplatnog reda, bez novčanog uloga investitora, a iz vrijednosti raspoložive stečajne mase, uopće ne bi došli na red za barem djelomično namirenje svojih tražbina, a stečajni vjerovnici prvog višeg isplatnog reda iz reda radnika bili namireni u neznatnom dijelu svojih tražbina, dok bi AORT i RH Ministarstvo financija – Porezna uprava bili namireni u zanemarivom iznosu u odnosu na njihove utvrđene tražbine tog isplatnog reda.

Najvećim dijelom, raspoloživa imovina stečajnog dužnika, koju čine nekretnine, bila bi, uz uvjet da bude barem donekle uspješno unovčena, namijenjena namirenju razlučnih prava dva različita vjerovnika – Republike Hrvatske – Ministarstva financija i Karlovačke banke d.d., pri čemu je za ovog drugog razlučnog vjerovnika krajnje dvojbeno, bi li u redosljedu svojih založnih prava uopće ostvario ikakvo namirenje temeljem upisanih založnih prava, koja su po redosljedu iza onih upisanih u korist RH-Ministarstva financija.