

PRIMLJENO:

IZVIJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU 30-09-2016  
STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Obično - predano pošti: 20  
Obično-preporučeno: R  
Pošta: 2 (5) priloza  
Primjeraka: kn. državnim biljezima  
Pristojbe: Primio

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: 7 St-32/08

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

## I. Uvod

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

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

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

Rješenje o otvaranju stečajnog postupka objavljeno je u NNRH br. 41. od 07.04.2011.g. sa pozivom vjerovnicima da u roku od 30 dana stečajnom upravitelju prijave svoje tražbine.

### Ispitno ročište održano je 25.05. 2011.g.

Na ispitnom ročištu ispitano je ukupno 153 prispjelih tražbina stečajnih vjerovnika u ukupnom iznosu od 133.146.303,98 kn.

Od ukupno ispitanih tražbina u iznosu od 133.146.303,98 kn. osporene su tražbine u ukupnom iznosu od 26.358.531,63 kn. dok su tražbine stečajnih vjerovnika prvog i drugog višeg isplatnog reda utvrđene u ukupnom iznosu od 106.787.772,35 kn. od kojeg iznosa su kao tražbine prvog višeg isplatnog reda utvrđene u iznosu od 17.273.723,11 kn. a kao tražbine drugog višeg isplatnog reda iznos od 89.506.581,74 kn.

Stečajni upravitelj zaprimio je 4 obavijesti o postojanju ralučnih prava na imovini stečajnog dužnika uz napomenu da su svi razlučni vjerovnici svoje tražbine za slučaj da se ne uspiju namiriti iz vrijednosti dužnikove imovine na kojoj imaju pravo odvojenog namirenja alternativno prijavili i kao stečajni vjerovnici.

### Izvještajno ročište održano je 25.05. 2011.g.

Na izvještajnom ročištu donijet je zaključak da stečajni dužnik nastavi sa obavljanjem svoje djelatnosti pri čemu iz ostvarenih prihoda moraju biti pokriveni svi troškovi koji ne bi nastali u slučaju da je stečajni dužnik obustavio svoju djelatnost.

Nadalje donijeta je odluka o formiranju odbora vjerovnika kojega će činiti sedam članova koji su i izabrani nakon provedenog glasanja.

### Naknadno ispitno ročište održano je 12.12. 2012.g

Na naknadnom ispitnom ročištu ispitane su tražbine koje su uvedene u tablicu naknadno prijavljenih tražbina od rednog broja 154. do rednog broja 161. u ukupnom iznosu od 34.460.969,88 kn.

Od ukupno prijavljenog iznosa tražbine osporene su tražbine u iznosu od 7.083.965,92 kn. dok su kao tražbine prvog višeg isplatnog reda priznate tražbine u iznosu od 19.573.443,78 kn. te kao tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 7.803.560,18 kn.

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

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

U tome:

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

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

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

RH Ministarstvo financija po plaćenim jamstvima	65.190.885.- (Ri Adria bank, HBOR
HBOR	14.917.495.-
RH – PDV i ostalo	7.310.502.-
Općina Omišalj	1.286.148.-

**Skupština Vjerovnika održana je 12.12. 2012.g.**

Na skupštini vjerovnika prihvaćeno je izvješće o dosadašnjem tijeku provedbe stečajnog postupka podnijeto od strane stečajnog upravitelja te je donijeta odluka kojom se stečajnom upravitelju obzirom na okolnost da na sporan pravni status znatnog dijela nekretnina stečajnog dužnika koji onemogućava njihovu prodaju do okončanja pokrenutih postupaka radi utvrđenja vlasništva nalaže da izradi stečajni plan .

**Skupština vjerovnika održana 22.10. 2014.**

Na skupštini vjerovnika su donijete slijedeće odluke:

- da će član odbor vjerovnika umjesto Martine Just biti Branka Bišćan
- da će član odbora vjerovnika umjesto Nenada Baljka biti Milan Musulin,
- prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja kao i troškovi postupka,
- nalaže se stečajnom upravitelju da odboru vjerovnika u što kraćem roku podnese prijedlog stečajnog plana,

## **II.Tijek stečajnog postupka u razdoblju za koje se podnosi izvješće ožujak 2016. – kolovoz 2016**

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

Naime stečajni dužnik je za vrijeme dosadašnjeg trajanja stečajnog postupka u kojemu je nastavio sa obavljanjem djelatnosti iz ostvarenih prihoda pokrio u cijelosti operativne

troškove tekućeg poslovanja kao i stvorene troškove stečajnog postupka te je bio u stanju redovno izvršavati stvorene obveze stečajne mase što je omogućilo su da se dužnikova imovina odnosno stečajna masa zaštiti na način da su redovno plaćane premije osiguranja te da su vršena ulaganja u tekuće održavanje objekata i opreme kao i investicijska ulaganja sa ciljem održavanje postojeće razine kvaliteta usluga.

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

### **1.Poslovanje dužnika u razdoblju za koje se podnosi izvješće**

Prema ostvarenim noćenjima u razdoblju siječanj – kolovoz 2016. g. ( tabelarni prikaz ostvarenja po mjesecima daje u prilogu br. 1., broj ostvarenih noćenja je za 2% veći u odnosu na isto razdoblje 2015.g.

U razdoblju siječanj-kolovoz 2016. ostvareni su prihodi u ukupnom iznosu od 9.258.915,76 kn, te su iz tako ostvarenog prihoda u cijelosti pokriveni operativni troškovi poslovanja kao i troškovi stečajnog postupka.

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

Detaljna analiza ostvarenog poslovnog rezultata dati će se po okončanju tekuće turističke sezone.

### **1.Zaposlenici**

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

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

### **1.Uređenje zemljišnih knjiga**

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

### **1.Mogućnosti unovčenja dužnikove imovine te zaključenja stečajnog postupka**

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

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

Nagodbeni prijedlog ide u pravcu da za vrijednost zemljišta za koje je nedvojbeno utvrđeno da nije procijenjeno u postupku pretvorbe i privatizacije (naime za neke koje se u zahtjevu



ODO-a navodi da nisu procijenjene u postupku pretvorbe, naknadnim provjerama je utvrđeno da ta tvrdnja ne stoji) RH izvrši dokapitalizaciju dužnika.

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

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

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

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

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

Stečajnim planom utvrđuje se model namirenja vjerovnika kombinacijom isplata (dio radničkih potraživanja) i pretvaranja potraživanja u dionice. Predloženi način namirenja vjerovnika polazi od bitne pretpostavke da će vjerovnici sa pravom odvojenog namirenja RH Ministarstvo financija, Hrvatska banka za obnovu i razvoj i zakonski nasljednici jednog bivšeg zaposlenika dati izjave o odricanju od razlučnih prava.

Međutim to za sada nije moguće učiniti jer je prijedlog RH radi prijenosa hipoteke i fiducijarnog prava vlasništva (temeljem činjenice da je RH po danim jamstvima u cijelosti platila kredite plasirane od strane HBOR-a koji su bili osigurani založnim pravom te je posljedično tome HBOR dao javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom dozvoljava prijenos hipoteke) sa HBOR-a na RH još uvijek se nalazi u radu kod zemljišno knjižnog suda u Krku. Identičan zahtjev radi prijenosa hipoteke i fiducijarnog prava vlasništva (temeljem činjenice da je RH po danim jamstvima u cijelosti platila kreditnu obvezu prema Ri-Adria banci dana PBZ) sa PBZ-a na Republiku Hrvatsku zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Krku je 09.04.2016. proveo u zemljišnim knjigama.

### **1. Obveze stečajne mase**

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

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

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

### **III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju**

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

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

HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju  
Zagradi 39  
51513 OMIŠALJ

**BROJ OSTVARENIH NOĆENJA U PRVIH 8. MJESECI 2016. I 2015.G.**

Mjesec	2016.	2015.	Index 2016./2015.
IV	1.122	1.070	105
V	4.106	4.038	102
VI	9.657	9.649	100
VII	20.362	19.741	103
VIII	21.035	20.458	103
UKUPNO	56.282	54.956	102

\*Ukupno fakturirano do 07.09.2016.: =9.258.915,76 Kn