



MAGYARORSZÁG NAGYKÖVETSÉGE
ZÁGRÁB

Helyzetkép a horvát szállodák privatizációs folyamatáról

Vezetői összefoglaló: *Az állami vagyonelemek hasznosítása terén továbbra is az idegenforgalmi szektor számít sikerágazatnak, igaz újabban döntően horvát cégeknek sikerül az állami portfólióból származó szállodák megvásárlása. A dubrovniki Maestral szálló esetében nem fogadták el a cseh J&T IB Capital Markets ajánlatát, a pályázatot érvénytelenítették, új kiírás várható. A vagyongazdálkodási miniszter kezdeményezné a Dubrovnik melletti Kupari szállodai központra egy orosz többségi tulajdonban lévő Avenue Investments csoporttal két éve aláírt koncessziós szerződés felbontását.*

Goran Maric állami vagyongazdálkodásért felelős miniszter külön megszervezett sajtótájékoztatóján ismertette az állami tulajdonban lévő szállodák privatizációs eredményeit. A folyamat végrehajtásáért felelős Átstrukturálási és Értékesítési Központ (CERP) Igazgatósága február 8-án döntött az állami tulajdonrész eladása során az új tulajdonosok kiválasztásáról a Hotel Makarska, a crikvenicai Hotel Jadran és a zágrábi Club Adriatic szállodaipari vállalaton belül.

A Hotel Makarska kiírt pályázatban az eladásra kínált 55,48%-os részvénycsomag kezdőára 150 millió kuna volt, a 172,6 millió kunás értékű nyertes ajánlatot a poreci Valamar Riviera vállalat nyújtotta be. Az isztriai cég kötelezettséget vállalt további 617 millió kunás befektetésre.

A crikvenicai Hotel Jadran 70,74%-os részvénycsomagjának kezdőára 193,9 millió kuna volt, az elfogadott 200 millió kunás ajánlattal a horvát PBZ Croatia Osiguranje magánnyugdíjpénztár lett az új tulajdonos, aki kötelezettséget vállalt, hogy a szálloda feltökésítésére 200 millió kunát fordít.

A zágrábi Club Adriatic szállodaipari vállalat esetében a döntéshozatalt nehezítette, hogy pénzügyi nehézségekkel küzdő vállalat felett folyamatban van a csődmegelőző eljárás. A privatizációs eljárás zavarmentes lebonyolítása érdekében a CERP először hatályon kívül helyezte 2015. évi határozatát, amellyel a zágrábi Prosperus Invest befektetési alapok kezelésére bejegyzett vállalat vált a Club Adriatic stratégiai partnerévé. Ezt követően a CERP meghatározta a 47,5 millió kunás árat a 100%-os részvénycsomagra azzal, hogy az ajánlattevő köteles vállalni a Club Adriatic cég 130 millió kunás tartozásának kiegyenlítését. A legjobb árajánlatot 54 millió kunát, a svájci Immo Invest Partner Ag befektetési alap nyújtotta be.

A dubrovniki Maestral Szálló privatizációjának ügyében a CERP visszautasította az egyetlen jelentkező, a prágai J&T IB Capital Markets vállalat 114 millió kunás árajánlatát a 68,94%-os részvénycsomagért. Az Igazgatóság szerint egy új privatizációs fordulóban jobb ajánlat is érkezhethet.

Maric a sajtótájékoztatón bejelentette, hogy a kormány fontolgatja az orosz többségi tulajdonban lévő Avenue Investments (AI) csoporttal a Dubrovnik melletti Kupari szállodai központra megkötött koncessziós szerződés felbontását. Az egykori jugoszláv katonai üdülőközpont állapota az elmúlt több mint 20 év alatt jelentősen leromlott, ezért a Milanovic-kormány 2015-ben koncessziós pályázatot írt ki, amellyel a nyertes 99 éves működtetési jogot szerezhetett meg. A pályázat nyertese az AI vállalat lett, amelynek többségi tulajdonosa Szergej Gjadelkin orosz állampolgár. A koncesszió nyertese

előzőleg kötelezettséget vállalt, hogy a szerződés aláírásától számított 4 év alatt 100 millió euró értékű befektetést valósít meg. Az AI a pályázati dokumentációhoz mellékelte a Marriott szállodalánc partnerségi szándéknyilatkozatát, és bejelentette, hogy két új 5-csillagos szállodát fog felépíteni. A koncessziós szerződést 2016 márciusában írták alá. Időközben a Marriott visszalépett a projektből, az AI pedig még nem talált új – hasonló jelentőségű – potenciális stratégiai partnert, ezért 2017 márciusában kérte a koncessziós szerződés módosítását. A változás a szállodák működtetőjével megkötött menedzsment-szerződés benyújtási határidejét módosítaná, oly módon, hogy a befektető csak a szállodák használati engedélyének kiállítása után lenne kötelező értesíteni az államot arról, hogy ki a kiválasztott stratégiai partner. Maric véleménye szerint ezzel megsértenék az eredeti pályázat feltételeit, mert éppen a Marriott partneri szándéknyilatkozata volt a döntő tényező az AI kiválasztásánál.

Ivan Paladinat, az AI horvátországi igazgatóját kellemetlenül érte Maric bejelentése. Szerinte nincs szó a szerződésben rögzített határidők túllépéséről, mert az aláírástól (2016 márciusa) még nem telt el a két év. A vállalat intenzíven készíti elő a szükséges tanulmányokat és egyéb dokumentációt, ami a megvalósítás előfeltétele. Február közepén megküldték Maricnak az új stratégiai partner szándéknyilatkozatát is, amelynek nevét még nem közölheti. Sajtóértesülések szerint a Four Seasons szállodalánccról lehet szó. Paladina bírálta a helyi önkormányzatot is, mert a Minisztériummal folytatott egyeztetőtárgyalás után ugyan elfogadta a szállodai komplexum új elvi építészeti megoldásait, de még mindig nem dolgozta ki a területrendezési tervet. Ennek hiányában nem állítható ki az építési engedély. Az igazgató általában elégedetlen az állami és helyi önkormányzati szervek lassúságával, hangsúlyozva, hogy a koncessziós pályázat kiírásával csaknem 25 évet vártak, viszont az érdeklődőknek mindössze 4 hónapos határidőt adtak a jelentkezésre.

Megjegyzés: Mind az előző baloldali, mind jelenlegi jobboldali kormány nagy reményeket fűzött az állami vagyonelemek, főleg ingatlanok értékesítéséhez. A Plenkovic-kormány közel másfél éve alatt eddig a zágrábi Badel likörgyár és szállodák eladása jelent eredményt. Megfigyelhető, hogy néhány külföldi ajánlattétel esetén is horvát érdekeltségű vagy tulajdonú cégek lesznek a nyertesek.