



Czarne chmury nad biznesami Artura Koziei

INWESTYCJE

2025-01-21 pws

Pięć hotelarskich spółek związanych z biznesmenem Arturem Kozieją, nie jest w stanie regulować swoich zobowiązań wobec właścicieli pokoi sprzedanych w systemie condo i złożyło wnioski o restrukturyzację. Układem mają być objęte spółki związane z hotelami Lake Hill Mazury (działającym wcześniej pod marką Radisson Blu) i Lake Hill Karkonosze — informuje "Puls Biznesu".



Lake Hill Mazury

Jak pisze dziennik, Artur Kozieja twierdzi, że w przypadku każdego z hoteli chodzi o zadłużenie rzędu 4 mln zł, a skorzystanie z tzw. pzu (postępowanie o zatwierdzeniu układu) ma ułatwić dojście do porozumienia z rozproszoną grupą łącznie ponad 400 osób.

Twórca Grupy Europlan, Artur Kozieja podkreśla, że w wyniku wysokiej inflacji czynsze wzrosły w ostatnich dwóch latach o ponad 27 proc., natomiast pozostałe zobowiązania regulowane są na bieżąco. Z informacji, które docierają do "Hotelarza" wynika jednak, że spółki Grupy Europlan mają długi nie tylko wobec nabywców pokoi, ale także dostawców i firm budowlanych.

Jak dodaje "Puls Biznesu", Kozieja zaproponował nabywcom obniżenie czynszów dzierżawnych odpowiednio o 15 proc. w Ostródzie i 20 proc. w Sosnowce i ustanowienie maksymalnego limitu ich rocznej indeksacji na poziomie 5 proc., co nie spotkało się jednak z akceptacją właścicieli, ponieważ w momencie zakupu byli zapewniani o "gwarantowanym zysku".



Lake Hill Mazury

Właściciele zarzucają Koziei, że nawet kiedy w ubiegłym roku poinformowano ich, że utrzymanie ośmioprocentowego czynszu w obecnych warunkach nie jest już możliwe, to dział sprzedaży oferował pokoje nowym nabywcom nawet z 9-procentową "gwarancją" zwrotu z kapitału. Ich wątpliwości budzi też oprocentowana na 1 proc. rocznie pożyczka w kwocie 1 mln zł, jakiej LHH (operator i właściciel hotelu w Sosnowce - przyp. red.) udzieliła samemu Koziei.

Jak informuje "PB", wątpliwości właścicieli apartamentów wzbudza także to, że LHH w latach 2023-2024 wydała aż 5,7 mln zł na zakup udziałów w innej spółce Artura Koziei: Imperial Zakopane. Firma ta w stolicy polskich Tatr miała otworzyć kolejny condohotel, ale jej plany są opóźnione już o ponad dwa lata.

Ekspert hotelarscy jak i UOKiK wielokrotnie ostrzegali przed "gwarantowanymi stopami zwrotu" i ryzykami związanymi z kosztownym finansowaniem inwestycji condohotelowych. Przeszkodą w realizacji wyników bywają też peryferyjne lokalizacje części inwestycji i duża konkurencja na rynku hotelarskim. W branży mówi się o problemach kolejnych spółek, a w listopadzie ubiegłego roku "Hotelarz" pisał, że zarzuty prokuratorskie usłyszał Wojciech K. za działalność spółki Optima Development Poland, związanej z condohotelem w Zakopanem.

W Polsce inwestycje finansowane systemem condo szczególną popularność zdobyły po wybuchu pandemii w 2020 roku, kiedy banki ograniczyły tradycyjne finansowanie kredytowe, a wysoka inflacja i wzrost wartości nieruchomości sprawiły, że inwestorzy prywatni mocno zainteresowali się tym rynkiem.

Wśród czołowych deweloperów i operatorów condo w naszym kraju wymienić można grupy: Górskie Resoroty, Platan Hotels, Arche, Prestige, VHM, Condo.pl, Dekpol, Nosalowy Dwór i Sun&Snow. Natomiast Zdrojowa Invest, pionier rozwiązań condo, ze względu na ryzyka, zadeklarowała wycofanie się z tego segmentu, pozostaje jednak operatorem tego typu projektów i buduje apartamenty wakacyjne.

Artur Koziejka pojawił się w polskim hotelarstwie w 2018 r., gdy na początku roku kupił niedokończony budynek hotelu Gromada Kraków, a już pod koniec roku otworzył w nim hotel Metropolo by Golden Tulip sieci Louvre Hotels Group z 220 pokojami i ok. 2,5 tys. powierzchni konferencyjnej. W 2019 roku otworzył Lake Hill Resort & Spa ze 173 pokojami w Sosnowce między Jelenią Górą a Karpaczem, a w 2021 r. drugą część Lake Hill Apartments z 89 apartamentami. Z kolei w 2023 otworzył pierwszy sieciowy hotel na Mazurach – Radisson Blu Resort & Conference Center Ostróda, który był również zarządzany przez tę międzynarodową sieć. W połowie ubiegłego roku na skutek nawarstwiających się problemów strony rozwiązały jednak współpracę i odtąd obiekt działa pod marką Lake Hill Mazury.