

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Z A P I S N I K
od 15. srpnja 2025.

Sastavljen kod Trgovačkog suda u Rijeci, radi izjašnjenja o prijedlogu i rasprave o uvjetima za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Kijac nekretnine d.d. upravljanje nekretninama Omišalj (Općina Omišalj), Poje 1, OIB: 36063948499, MBS: 080448446

OD SUDA PRISUTNI:
Vera Jelenović, sudac
Danijela Fumić, zapisničar

Početak u 10:00

Utvrđuje se da su na današnje ročište pristupili:

Privremeni stečajni upravitelj: Sanela Kučar

Za predlagatelja: Branimir Čolić, odvjetnik u Rijeci u zamjeni za Alena Ivkovića, odvjetnika u Rijeci, punomoć i zamjениčka punomoć u spisu

Za dužnika: Vice Mandarić, odvjetnik u Zagrebu, punomoć u spisu

Utvrđuje se da je ročištu pristupila i sudski vještak Snježana Hopp.

Utvrđuje se da se ovo ročište održava na daljinu uz korištenje audio-vizualnih uređaja u skladu s odredbom čl. 115. st. 2. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP, "Narodne novine" broj 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 28/13, 89/14 i 70/19) i to putem poveznice <https://meet.cdu.gov.hr/338-24>, a u skladu sa rješenjem na zapisniku ovog suda gornji poslovni broj od 17. travnja 2025.

Sud je uvidom u potvrdu Financijske agencije od 15. srpnja 2025. pribavljeno po službenoj dužnosti utvrdio kako dužnik više nije nesposoban za plaćanje.

Utvrđuje se da je spisu priložen nalaz i mišljenje vještaka SAM.PROJEKT d.o.o. Rijeka od 3. srpnja 2025., te nalaz i mišljenje vještaka Snježane Hopp od 10. srpnja 2025. iz kojih proizlazi da dužnik nije prezadužen.

Utvrđuje se da je spisu priložen podnesak predlagatelja od 15. srpnja 2025. koji je neposredno prije ovog ročišta istaknut na e-oglasnoj ploči suda, te otposlao punomoćniku dužnika, vještacima i privremenom stečajnom upravitelju.

Zamj. punomoćnika predlagatelja u cijelosti ustraje pri svim predlagateljevim navodima. Ističe kako ima primjedbe na nalaz građevinskog vještaka smatrajući da je vrijednost precijenjena, da se na predmetnim nekretninama ništa ne smije graditi i da građevinska zemljišta nemaju oblik i površinu da bi bilo moguće graditi na njima. Ističe kako bez izmjene i prostornog i urbanističkog plana se ne može graditi na zemljištu dužnika, što građevinski vještak nije uzeo u obzir.

Sud telefonski stupa u kontakt sa građevinskim vještakom Zoranom Samaržija Hranilovićem sa upitom može li se isti priključiti na današnje ročište. Nakon upoznavanja sa primjedbama predlagatelja, Zoran Samaržija Hranilović ističe kako je sve navedene okolnosti uzeo u obzir prilikom izrade svog nalaza i mišljenja, ali se trenutno ne može priključiti ovom ročištu jer se nalazi na terenu na uviđaju koji je odredio drugi sud u svom predmetu.

Vještak je istaknuo kako će se po potrebi pismeno očitovati na sve upite stranaka, te je predložio da mu se takvi upiti preciziraju i dostave.

Utvrđuje se da se u 10:20 sati Zoran Samaržija Hranilović ipak uspio priključiti ovom ročištu. Napominje da je sve što je predlagatelj istaknuo uo u obzir kod svog nalaza i mišljenja. Navodi kako se može graditi samo na zemljištu koje je označeno sa prvom kategorijom, odnosno zemljište oznaka M2 i D1. Moguće je da je još nešto označeno sa prvom kategorijom, a sve ostale kategorije su zemljišta na kojima gradnja nije moguća. Također navodi da je glede jediničnih cijena zemljišta zatražio poredbene tržišne cijene za nekretnine sličnih karakteristika od Županije, sve kako bi procjena bila čim vjerodostojnija.

Branimir Čolić smatra kako je poredbena metoda pogrešna, jer se radi o nekretninama na kojima se ne može ništa graditi. Za nekretnine označene sa M2 ističe da se radi o nekretnini na kojoj je predviđena cesta i još pet godina se na njoj ne može ništa graditi, a D1 predstavlja nekretninu sa društvenom namjenom, zbog čega smatra kako te nekretnine nemaju komercijalne vrijednosti.

Zoran Samaržija Hranilović ističe kako je poredbena metoda jedina ispravna kod ove procjene, a zatraženo je za usporedbu upravo nekretnine istih karakteristika. Napominje kako nekretnina M2 i D2 imaju pristup, ali se moraju parcelirati. Kod nekretnina društvene namjene moguća je gradnja, ali objekti moraju imati društvenu namjenu.

Branimir Čolić prikazuje na planu svim sudionicima ročišta predmetne nekretnine ističući kako sporne nekretnine nemaju dovoljnu površinu za gradnju.

Vještak u cijelosti ustraje pri svim svojim navodima, te se poziva na svoje navode iz nalaza i mišljenja uz isprike spriječenosti očividom na kojem se trenutno nalazi napušta ročište u 10:35 sati.

Utvrđuje se kako je tijekom ročišta zaprimljen podnesak privremenog st. upravitelja čiji se sadržaj putem dijeljenja ekrana prikazuje svim strankama.

Sudski vještak Snježana Hopp se očituje na podnesak predlagatelja i to kod točke A (opseg imovine stečajnog dužnika) pojašnjava kako se vodila povjerenjem u zemljišne knjige i o tome se očitovala u nalazu. Glede primjedbe da dužnik više nema niti jednu zgradu, navodi da je to i utvrdila u nalazu. Napominje kako joj nije bio zadatak utvrditi ostvaruje li dužnik prihode iz svojih nekretnina. Glede vrijednosti zemljišta za koja predlagatelj ističe da bi trebala biti prenesena na ime Republike Hrvatske, pojašnjava kako se vodila načelom povjerenja u zemljišne knjige, a postupke koji se još vode nije uzela u obzir jer nisu dovršeni. Glede imovine za koju predlagatelj navodi da je u 2024. netočno prikazana, ističe da je izvršila umanjenje, kao i da iznos potraživanja za poreze što je elaborirala u svom nalazu.

Vezano za navode predlagatelja o obvezama prema založnom vjerovniku HAVOR ističe da e očitovala, da je HAVOR dostavio i izjavu gdje precizira svoje potraživanje, što je sve navela u svom nalazu.

Branimir Čolić ističe kako je to bilo u drugom postupku, a ne u ovom.

Vještak Snježana Hopp navodi kako je HAVOR tu izjavu dao u drugom postupku gdje se radilo o glavnom dužniku, ali se radi o istom potraživanju.

Branimir Čolić ističe kako je dužnik jamac platac, a ne samo založni dužnik.

Vice Mandarić ističe kako za takav status stečajnog dužnika postoji zastara od 2015.

Branimir Čolić smatra kako je sve izneseno samo hipotetski i ugrubo.

Sud upućuje prisutne da više ne prekidaju izlaganje vještaka Snježane Hopp, nego će nakon njezinog očitovanja postaviti pitanja ili eventualno primjedbe.

Sudski vještak Snježana Hopp glede primjedbi predlagatelja kako vještak nije prikazao tražbine odvjetnika Branimira Čolića nastale nakon 1.1.2023. ističe kako se vodila načelom povjerenja u poslovne knjige koje su potpisane od strane financijskog direktora dužnika i predane Fini, što je jedini način za izradu njezinog nalaza i mišljenja. Glede tvrdnje kako ukupan dug dužnika zapravo znatno premašuje njegovu imovinu ističe kako je ista paušalna, bez činjenica i hipotetska.

Na izričit upit Branimira Čolića, sudski vještak navodi kako nije razgovarala sa dužnikovim zakonskim zastupnikom Ivicom Bedekom, već je podatke dobila od dužnikovog knjigovodstva. Navodi da je od knjigovodstva dobila informaciju kako je Ivica Bedek bolestan i da zato nije u mogućnosti kontaktirati ga.

Branimir Čolić postavlja pitanje zna li vještakinja kako Ivica Bedek ima terminalnu bolest raka, kako je 2024. izmijenjena osoba direktora dužnika i on imenovan, na što vještakinja navodi kako joj to nije bilo poznato. Branimir Čolić postavlja pitanje glede vrijednosnog usklađenja sueskog vještaka, što sud. vještak pojašnjava da to nije ni navela da je učinjeno, jer je vrijednosno usklađenje druga kategorija od umanjenja u nalazu za zgrade i to u iznosu od 51.389,30 eura, koliko je njihova knjigovodstvena vrijednost.

Sudski vještak na izričit upit Branimira Čolića navodi da je ime osobe koja vodi dužniku knjige i sa kojom je razgovarala Mirjana Barišić.

Branimir Čolić osporava vjerodostojnost podataka, što ističe da će obrazložiti. Na stranici 5. nalaza sudskog vještaka ističe da su knjigovodstvene vrijednosti građevinskog zemljišta navedeni iznosi od 14.422.614,24 eura, kao 51.389,30 eura za poslovne zgrade (za drugo navedeni iznos je vještak umanjila knjigovodstvenu vrijednost imovine kako je već navedeno). Postavlja pitanje vještaku je li te iznose usporedila sa iznosima navedenim za 2020., 2021. i 2023., na što vještak Snježana Hopp navodi kako ih je vidjela, ali te ranije iznose nije uzimala u obzir.

Branimir Čolić napominje kako je poanta njegovih primjedbi da je isti iznos knjigovodstvene vrijednosti i u 2020., i u 2021. i u 2023. godini za nekretnine stečajnog dužnika kao i u 2024., što je nemoguće po njegovom mišljenju jer je tijekom tog vremena dužnik izgubio vlasništvo nad određenim dijelom nekretnina.

Smatra kako podatke vještaku nije dao dužnikov zakonski zastupnik koji trenutno leži u bolnici, pa zbog toga smatra nevjerodostojnim. Sudski vještak Snježana Hopp smatra da Branimir Čolić nije u cijelosti razumio njezin nalaz. U nalazu je navela i knjigovodstvene i tržišne vrijednosti nekretnina, ali naglasak treba staviti na tržišnu vrijednost. Glede knjigovodstvenih vrijednosti, 31. prosinca 2024. dužnikov direktor je potpisao da dužnikova imovina toliko vrijedi i taj se podatak mora uzeti kao točan za taj trenutak.

Priv. st. upravitelj napominje kako financijska izvješća prikazuju stanje na dan 31. prosinca 2024. Ako naknadno dođe do promjena, te legitimne podatke vještaci odgovarajuće umanjuju.

Vještak Snježana Hopp pojašnjava zašto je umanjila vrijednost imovine za poslovne zgrade, a ne i za zemljišta. Ističe kako poslovne zgrade vještak nije procjenjivao i one više nisu u dužnikovom vlasništvu. Zemljišta je pak vještak vještačio utvrdivši njihovu tržišnu vrijednost, te je uzimajući u obzir njihovu utvrđenu tržišnu vrijednost utvrdila kako kod dužnika nije došlo do prezaduženosti. Također ističe kako joj nije potrebno da joj direktor društva osobno predaje izjave, odnosno financijska izvješća koja je već potpisao i predao Fini. Takvu je dokumentaciju mogla zatražiti i dobiti i od Financijske agencije.

Branimir Čolić postavlja pitanje sud. vještaku Snježani Hopp koje prihode i djelatnosti ostvaruje dužnik u 2024. Vještak ističe da joj to nije bio zadatak, da je vještačila bilančne kategorije, a prihod nije bilančna kategorija.

Sud upućuje prisutne kako se na današnjem ročištu utvrđuje ispunjava li dužnik uvjete za stečaj. Budući da je iz potvrde Financijske agencije vidljivo kako dužnik nije insolventan, valja utvrditi je li on prezadužen. Sud upućuje prisutne kako predmet današnjeg ročišta nije poslovanje, odnosno vrsta djelatnosti koju obavlja dužnik.

Branimir Čolić ističe da je dužnik imao samo djelatnost zakupa i najma nekretnine sa samo jednom zaposlenom osobom. Navodi da dužnik više nema nekretnina, te više nema nikakvih prihoda. Zbog toga smatra da je dužnik prezadužen.

Branimir Čolić osporava nalaz Zorana Samaržije Hranilovića smatrajući da je taj vještak trebao svaku nekretninu ponaosob vještačiti, a ne tražiti usporedne vrijednosti nekretnina od Županije, dok za vještaka Hopp ističe kako je samo elaborirala financijska izvješća iz 2024.

Odv. Branimir Čolić postavlja pitanje vještaku Hopp je li uzela u obzir obveze dužnika i pravomoćnih i ovršnih sudskih presuda napominjući da je o tome dostavio i tablice. Vještak ističe da se već na to očitovala u svom nalazu, a glede prihoda ističe da ta stavka nije relevantna za njezin nalaz jer dužnik može se početi baviti i bilo kojom drugom djelatnošću sa kojom će imati prihode.

Priv. st. upravitelj navodi kako je na ročištu Branimir Čolić prikazao istu kartu koju je i vještak Zoran Samaržija Hranilović priložio svom nalazu. Iz podataka proizlazi kako se radi o 10.974 m² zone građenja, što joj kao laiku izgleda dostatnom površinom za gradnju. Zbog toga smatra nalaz građevinskog vještaka točnim. Glede nalaza i mišljenja vještaka Hopp ističe da je vještak Snježana Hopp uzela i knjigovodstvene i vještačkim nalazom utvrđene podatke kojima kad se i dodaju obveze koje nisu u knjigama dužnik i dalje nije prezadužen. Zbog toga smatra da nalaze i mišljenja vještaka valja prihvatiti i utvrditi kako dužnik nije prezadužen.

Odv. Vice Mandarić ističe kako su se na današnjem ročištu iznosili osobni podaci za Ivicu Bedeka, zbog čega u svrhu zaštite privatnosti Ivica Bedeka predlaže da se današnji zapisnik ne dostavlja putem e-oglasne ploče sudova ili da se na e-oglasnoj ploči sudova zacrne njegovi podaci.

Branimir Čolić smatra kako se radi o podacima koji su relevantni za odlučivanje u ovoj pravnoj stvari zbog čega ih je i naveo.

S obzirom na inzistiranje odv. Branimira Čolića odv. Vice Mandarić povlači svoj zahtjev. Navodi kako je stečajni dužnik suglasan s nalazom i mišljenjem oba vještaka. Navodi kako Ivica Bedek vodi poslovanje st. dužnika, te je ovlastio Mirjanu Barišić da vodi knjige dužnika i da vještaku sve potrebne podatke. protivni se svim dodatnim prijedlozima i predlaže donošenje odluke na današnjem ročištu, odnosno nakon današnjeg ročišta.

Branimir Čolić smatra da su se vještaci trebali očitovati detaljno na posljednji podnesak stečajnog dužnika.

Branimir Čolić postavlja pitanje Snježani Hopp glede potraživanja zbog kojih je bio blokiran dužnikov račun. Odv. Vice Mandarić se protivni dodatnim pitanjima predlagatelja napominjući kako su blokade dužnikovog računa uzrokovane potraživanjima parničnih pristojbi. napominje kako odvjetnik Čolić dužniku zadnjih šest mjeseci nije dostavljao izvješća o sporovima, niti podatke o dospjelim potraživanjima za pristojbe. Zbog toga ih dužnik nije podmirivao jer nije o njima imao saznanja. Također ističe da je dužnik u razgovorima sa Općinom Omišalj i Republikom Hrvatskom oko naplate njihovih potraživanja zbog čega oni nisu niti hoće pokrenuti prisilnu naplatu potraživanja. Stečajni dužnik je spreman podmiriti sva

nesporna potraživanja i za to ima adekvatnu imovinu kao što je utvrđeno vještačenjima u ovom postupku.

Sud postavlja pitanje strankama imaju li primjedbi na današnji zapisnik, te odgovara li zapisnik stvarnim događajima. Branimir Čolić nakon tri uzastopna pitanja suda navodi kako ima primjedbe na zapisnik što pojašnjava time da nije mogao postaviti sva pitanja vještaku Zoranu Samaržiji Hraniloviću, jer je želio od njega dobiti odgovor uz pokazivanje pojedinih nekretnina na karti, što bi povezao sa njegovim nalazom i mišljenjem. Također je želio dobiti od vještaka Snježane Hopp odgovore za pojedine stavke potraživanja dužnika, što smatra da nije dobio.

Napominje da su u tijeku izmjene urbanističkog plana Općine Njivica sa kojim izmjenama se mijenjaju i vrijednosti dužnikovih nekretnina. Smatra da su nekretnine namjerno isparcelirane tako da se na njima ne može ništa graditi.

Predlaže nalog vještacima da dopune nalaze s obzirom na njegove primjedbe i da se zbog toga odgodi ovo ročište.

Sud donosi

r j e š e n j e

Odluka će se dostaviti pismenim putem.

S obzirom da je današnje ročište u skladu s njegovim određivanjem održano na daljinu, punomoćnici stranaka ne potpisuju zapisnik koji im se ne uručuje, već će im se dostaviti putem sustava e-komunikacije odmah nakon održanog ročišta.

Utvrđuje se da su strane pratile unos teksta u zapisnik na način da je prilikom održavanja ročišta tekst zapisnika podijeljen na ekranu strankama, koje iskazuju da nemaju primjedbi na sadržaj zapisnika.

Dovršeno u 12:10

Sudac

Privremeni stečajni upravitelj

Zapisničar

Stranke

Broj zapisa: **9-30879-ff20c**

Kontrolni broj: **0018a-603d4-8f1ac**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=VERA JELENOVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.