

NADLEŽNI SUD: Trgovački sud u Rijeci

POSTUPAK BROJ: St-338/2024

DUŽNIK: Kijac nekretnine d.d. upravljanje nekretninama Omišalj, Poje 1, OIB: 36063948499

IZVJEŠĆE PRIVREMENE STEČAJNE UPRAVITELJICE

UVODNE NAPOMENE

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, poslovni broj: St-338/2024-3 od dana 28.11.2024. imenovana sam privremenom stečajnom upraviteljicom dužnika Kijac nekretnine d.d. upravljanje nekretninama Omišalj, Poje 1, OIB: 36063948499 te mi je sud naložio provesti potrebne radnje i sastaviti pisano izvješće radi utvrđenja postoji li postoji li razlog za otvaranje stečajnog postupka, a posebno da li se imovinom dužnika mogu pokriti troškovi postupka, istim rješenjem naloženo je zakonskom zastupniku dužnika dostaviti popis imovine i obveza.

Prijedlog za otvaranjem stečajnog postupka nad dužnikom podnio je vjerovnik KRK GRUPA j.d.o.o. Kostrena, Rožmanići 24a, OIB: 87243214908 navodeći kako mu dužnik duguje 1.450.601,86 eura na temelju Ugovora o ustupu tražbine (cesiji) sklopljenog između odvjetnika Branimira Čolića i Krk Grupa j.d.o.o, u istom podnesku navodeći kako su kod dužnika ostvarena oba stečajna razloga u smislu nesposobnosti za plaćanje i prezaduženosti.

UTVRĐIVANJE IMOVINE I OBVEZA DUŽNIKA, POBOJNIH PRAVNIH RADNJI

Uvidom u sudski registar utvrđeno je kako je dužnik registriran kao dioničko društvo osnovano dana 19. prosinca 2002. godine. Temeljni kapital društva iznosi 6.093.516,00 eur. Iznos je podijeljen na 92.326 dionice redovnih dionica na ime serije A koje glase na ime, serijskog borja 00001 do 92326 svaka u nominalnom iznosu od 66,00 eur koje sve drži jedan dioničar DIOKI d.d.u stečaju u kojem gđa.Marija Vujčić Turkulin ima kontrolni položaj u upravljanju imovinom kao imenovana stečajna upraviteljica. Zakonski zastupnik dužnika je Ivica Bedek, OIB: 85015527486, Zagreb, Vladimira Ruždjaka 31 koji nije povezan s drugim društvima u sudskom registru.

Uvidom u Registar godišnjih financijskih izvještaja na web stranicama FINE utvrđeno je kako su posljednji financijski izvještaji predani za 2022 g. Stupanjem u kontakt s računovodstvom dužnika pojašnjeno je kako su financijski izvještaji za 2023 g. izrađeni, te su dostavljeni na uvid, no nisu uredno predani i zaprimljeni zbog promjene zakonskog zastupnika društva i promjene ovlaštenog knjigovodstva.

Istom prilikom dostavljena je dostupna knjigovodstvena dokumentacija iz koje proizlazi kako dužnik raspolaže značajnom imovinom. Naime iz bruto bilance koja prikazuje stanje na dan 06.12.2024. proizlazi kako dužnik raspolaže na kontu 0200 zemljištem u vrijednosti 29.327.700,00 eura

na kontu 0230 poslovne zgrade, uredi i lokali u vrijednosti 580.556,74 eura

na kontu 0310,0317, 0319 uredska oprema, oprema grijanja/hlađenja, ostala oprema za obavljanje djelatnosti u vrijednosti 9.627,94 eura

na kontu 1200 potraživanja od kupaca 33.485,21 eura

Prilog: Bruto bilanca na 06.12.2024.

Uvidom u dostavljeno stanje osnovnih sredstava utvrđeno je kako se iznos na kontu 0200 odnosi na neimenovana zemljišta te nije moguće utvrditi jesu li otpisane čestice koje su u međuvremenu prešle u vlasništvo RH.

Nadalje utvrđeno je kako se na kontu 0230 vodi zgrada Dina kluba i Dječji vrtić Kijac te do predaje ovog izvješća nije utvrđeno na koje se točno zemljišno knjižne uloške i katastarske čestice nekretnine odnose.

Uredska oprema navedena na popisu datira iz 2003 godine te je postavljen dodatni upit o stanju iste te dobiven odgovor kako bi pokretnine trebalo „otpisati zbog prokišnjavanja i derutnog stanja samog objekta Dina kluba“ u kojem se nalaze.

Prilog: Stanje osnovnih sredstava, prepiska o stanju pokretnina

Postavljena su tri zahtjeva nadležnoj jedinici FINA za dostavom potvrde o blokadi računa (brojevi zahtjeva 1107277, 1111450, 1112989) no do dana predaje izvješća potvrda nije zaprimljena, ali su zaprimljen Očevidnik osnova za plaćanje sa specifikacijom naplate kojim temeljem je utvrđen iznos i trajanje blokade računa dužnika kako slijedi:

Osnova pod r.br. 84. Izravna naplata po presudi P-405/2022-18 od 09.09.2024. u iznosu od 18.117,69 eura

Osnova pod r.br. 85. Rješenje o ovrsi P-405/2022-34 od 10.09.2024. u iznosu od 683,52 eura

Osnova pod r.br. 86. Rješenje o ovrsi P-476/2022-36 od 10.09.2024. u iznosu od 1.672,30 eura

Osnova pod r.br. 87. Rješenje o ovrsi P-405/2022-38 od 10.10.2024. u iznosu od 351,72 eura

Osnova pod r.br. 88. Rješenje o ovrsi P-283/2022-47 od 10.10.2024. u iznosu od 351,72 eura

Što čini ukupni iznos blokade od 21.309,67 eura koja je nastupila dana 09.09.2024. te traje u kontinuitetu 92 dana čime je ostvaren stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje.

Prilog: Očevidnik 03.12.2024

Prema podacima CVH STP "CENTAR" dužnik nije evidentiran kao vlasnik motornih vozila.

Prilog: CZV Uvjerjenje od 10.12.2024.

Zatraženo je i uvjerenje USP kojim bi se imalo utvrditi je li dužnik upisan kao vlasnik broda, brodice, jahte, čamca, plutajućeg objekta, nepomičnog odobalnog objekta, broda u gradnji, plutajućeg objekta u gradnji, nepomičnog odobalnog objekta u gradnji, no isto nije zaprimljeno do predaje ovog izvješća.

Prema uvjerenju DGU dužnik je upisan u katastarski operat odnosno utvrđen je nositeljem prava na nekretninama na području RH, koji podaci su dovedeni u vezu s podacima iz zemljišnih knjiga te su utvrđena određena odstupanja, sve iz razloga što se dužnik nalazi u ukupno 49 aktivnih sudskih postupaka od čega se većina odnosi na pitanje vlasništva nad nekretninama dužnika. Sporovi su dugotrajni i kompleksni, no u bitnom suštinu spora čini okolnost da su čestice na kojima je upisano vlasništvo dužnika bile ili jesu predmetnom pojedinačnog ispravnog postupka u kojem je vlasnikom utvrđena RH, na što je dužnik pravovremeno prigovorio i podnio tužbe radi ispravka i podredno radi isplate tržišne vrijednosti nekretnina, no spornim se pokazala okolnost da dužnik ne može dokazati vlasnički slijed obzirom da je nekretnine stekao od svojih pravnih prednika na temelju Zakona o osnivanju javnog poduzeća INA-Industrija nafte, odnosno nije dokazao da su predmetne nekretnine na dan 30. rujna 1990. bile u bilanci njegovog pravnog prednika INA-Industrija nafte, dok je zahtjev za isplatu tržišne vrijednosti nekretnine odbačen zbog neispunjenja procesnih pretpostavki, s obzirom na to da se dužnik prije podnošenja tog zahtjeva nije obratio stvarno i mjesno nadležnom državnom odvjetništvu sa zahtjevom za mirno rješenje spora.

Prilog: uvjerenje DGU od 03.12.2024.

Iz uvjerenja i tablice niže je ujedno vidljivo da su 4 nekretnine od 03.12.-10.12.2024 prešle u vlasništvo RH kako je označeno na samom uvjerenju

R.br	Vlasnik	ZKO	Glavna knjiga/KPU	ZK.UI/Podul	Napomena 1	Napomena 2
1	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ-NJIVICE	915	suvlasništvo s INA dd	
2	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ-NJIVICE	221	trenutno u vlasništvu dužnika	
3	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ-NJIVICE	388	trenutno u vlasništvu dužnika	
4	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ-NJIVICE	527	trenutno u vlasništvu dužnika	

5	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	528	trenutno u vlasništvu dužnika	
6	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	1214	trenutno u vlasništvu dužnika	
7	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	1226	trenutno u vlasništvu dužnika	
8	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	1227	trenutno u vlasništvu dužnika	
9	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	1243	trenutno u vlasništvu dužnika	
10	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	1251	trenutno u vlasništvu dužnika	
11	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	1414	trenutno u vlasništvu dužnika	
12	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	1638	trenutno u vlasništvu dužnika	
13	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	1665	trenutno u vlasništvu dužnika	
14	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	1777	trenutno u vlasništvu dužnika	
15	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	2363	trenutno u vlasništvu dužnika	nekretnina nije navedena na popisu pribavljenom iz zemljišnih knjiga
16	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	2827	trenutno u vlasništvu dužnika	
17	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	2841	trenutno u vlasništvu dužnika	
18	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	2842	trenutno u vlasništvu dužnika	
19	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	2845	trenutno u vlasništvu dužnika	
20	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	3156	trenutno u vlasništvu dužnika	

21	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	3440	trenutno u vlasništvu dužnika	
22	Kijac nekretnine d.d.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	2363	trenutno u vlasništvu dužnika	
23	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	219	u sporu	
24	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	220	u sporu	
25	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	222	u sporu	
26	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	223	u sporu	nekretnina nije navedena na popisu pribavljenom iz zemljišnih knjiga
27	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	224	u sporu	nekretnina nije navedena na popisu pribavljenom iz zemljišnih knjiga
28	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	227	u sporu	nekretnina nije navedena na popisu pribavljenom iz zemljišnih knjiga
29	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	382	u sporu	
30	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	626	u sporu	
31	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	654	u sporu	
32	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	916	u sporu	
33	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	932	u sporu	
34	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	1102	u sporu	nekretnina nije navedena na popisu pribavljenom iz zemljišnih knjiga
35	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	1128	u sporu	
36	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	1257	u sporu	
37	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	2079	u sporu	
38	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	2951	u sporu	

39	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	2952	u sporu	
40	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	2953	u sporu	
41	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	2954	u sporu	
42	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	2956	u sporu	
43	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	3441	u sporu	
44	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	3443	u sporu	
45	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	3695	u sporu	
46	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	6323	u sporu	nekretnina nije navedena na popisu pribavljenom iz katastra
47	Kijac nekretnine d.d.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	12	u sporu	nekretnina nije navedena na popisu pribavljenom iz katastra
48	Kijac nekretnine d.d.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	16065	u sporu	
49	KIJAC NEKRETNINE D.D.	Zemljišnoknjižni odjel Krk	OMIŠALJ- NJIVICE	977		

Potrebno je pribaviti spornu bilancu INA-Industrija nafte na dan 30. rujna 1990.

PREDVIDIVI TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

Na bazi 1 godine trajanja

Knjigovodstvene usluge (12 mjeseci x 132,72 eur)	1.592,67 €
Procjena vrijednost nekretnina po ovlaštenom procjenitelju u iznosu od 1.000,00 eura po nekretnini	22.000,00 €
Oglašavanje prodaje	350,00 €
Naknada FINA-e za provođenje elektronskih dražbi (93 eura eura za prvi i 27 eura za svaki sljedeći predmet prodaje) procjena troška za 4 dražbe i 21 predmet prodaje	2.532,00 €
Otvaranje i vođenje žiro računa	500,00 €
Trošak uredskog materijala	50,00 €
Trošak korištenja osobnog vozila Osijek - Omišalj jedan smjer 457 km, povratno 950 kn x 0,5 centi po km iznosi 457 eura neto koji se imaju uvećati na ukupan trošak isplatitelja	457,00 €
Paušalna pristojba u stečajnom postupku po Uredbi o tarifi sud.pr. (NN 53/19) Tar. br. 25. u iznosu 2% od stečajne mase, ali ne više od 267,00 eura	267,00 €

Nagrada stečajnom upravitelju temeljem Uredbe, a prema knjigovodstvenoj vrijednosti SM	83.615,00 €
UKUPNO	111.363,67 €

ZAKLJUČAK

Iz pribavljene dokumentacije proizlazi kako je kod dužnika ostvaren stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje kako je propisan čl 6 SZ, iz priložene dokumentacije proizlazi kako dužnik raspolaže imovinom, konkretno nekretninama iz kojih bi se mogli namiriti troškovi stečajnog postupka, pod pretpostavkom da trenutno vlasničko stanje nekretnina nije sporno. Privremena stečajna upraviteljica predlaže stečajnoj sutkinji otvoriti stečajni postupak nad Kijac nekretnine d.d. upravljanje nekretninama Omišalj, Poje 1, OIB: 36063948499 ukoliko na dan 19.12.2024. dužnik i dalje bude u blokadi.

Osijek 10.12.2024.

Privremena stečajna upraviteljica
Sanela Kučar