

U Zagrebu, 6. lipnja 2022.

**TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

Zadarska 3  
51000 Rijeka

Na posl. br.: **St-73/2022**

MANDARIĆ & EINWALTER j.t.d.  
odvjetničko društvo / law firm  
in cooperation with Schönherr

HR-10000 Zagreb  
Prilaz Gjуре Deželica 19  
Trgovački sud u Zagrebu  
MBS 080753131  
OIB 30953527593  
Porezni broj/VAT ID HR30953527593

Privredna banka Zagreb d.d.  
IBAN HR8923400091110462581  
SWIFT PBZGHR2X

Osnivači / članovi društva:  
Vice Mandarić  
Ivan Einwalter

T: +385 1 4813 244  
E: office@mandaric-einwalter.com

Vjerovnik: **ADRIA POLYMERS d.o.o.**, Poje 1, Omišalj, OIB: 80262277083  
koje zastupa Vice Mandarić, odvjetnik iz odvjetničkog društva  
Mandarić & Einwalter j.t.d., Prilaz Gjуре Deželica 19, Zagreb

Stečajni  
dužnik: **Stečajna masa iza DINA-Petrokemija d.d. u stečaju**, Čavle,  
Vrh Čavje 9, koje zastupa stečajna upraviteljica Marija Ružić, OIB:  
72695335756, Čavle, Vrh Čavje 9

**PODNEŠAK TUŽITELJA**

1x elektroničkom komunikacijom

- 
- 1 Vjerovnik ovim putem iskazuje Naslovnom sudu svoj interes za sudjelovanje u dražbi i za kupovinu nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika upisanih u zk.ul.br. 9027 i u zk.ul.br. 9028 k.o. Omišalj ("**Nekretnine**"), jer su mu Nekretnine neophodne za razvoj industrijskih i energetske projekta na području industrijskog kompleksa ADRIA POLYMERS (ranije Dina Petrokemija).
  - 2 Vjerovnik, također, ističe da zabilježbe upravnog postupka ne sprječavaju prodaju Nekretnina, jer su svi potencijalni kupci svjesni pravnih posljedica zabilježbe u zemljišnim knjigama.

**Razlučni vjerovnik**

- 3 Vjerovnik je hrvatsko društvo čiji je 100% vlasnik i jedini imatelj udjela društvo GASFIN INVESTMENT d.o.o., Zagreb, Prilaz Gjуре Deželica 19, OIB: 83151868219,

a jedini član i 100% vlasnik društva GASFIN INVESTMENT d.o.o. je njemačko društvo Gasfin Technology GmbH, Njemačka, upisano u Trgovački registar mjesnog suda u Siegburgu pod brojem HRB 16334, OIB: 59234433114, Njemačka, 53859 Nidderkassel, Merowingerstrasse 11.

- 4 Stvarni vlasnik Vjerovnika je g. Vladimir Puklavec, državljanin SR Njemačke, te je navedena činjenica upisana u Registru stvarnih vlasnika Ministarstva financija RH.

*D o k a z: - izvod iz registra stvarnih vlasnika*

### **Prijenos tražbine**

- 5 Razlučna prava na Nekretnini su inicijalno bila zasnovana u korist HYPO ALPE ADRIA BANK AG, i HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL AG, AUSTRIJA, KLAGENFURT, ALPEN-ADRIA-PLATZ 1 i hrvatske HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6 (zajedno "**Hypo**").
- 6 Gasfin S.A. je otkupio potraživanja Hypo-a prema Dužniku čime je postao stečajni i razlučni vjerovnik Društva.
- 7 Dana 14. lipnja 2018. g. Gasfin S.A. je prenio svoja potraživanja prema Stečajnoj masi iza DINA-PETROKEMIJA d.d. na Vjerovnika ADRIA POLYMERS d.o.o., a o čemu su obaviješteni sud i drugi vjerovnici.

*D o k a z: - uvid u spis*

### **Izjava o ustupu prvenstvenog reda**

- 8 Dana 8. kolovoza 2018. g. Dužnik je temeljem javnobilježnički ovjerene Izjave o ustupu prvenstvenog reda izvršio na Nekretninama na način da je:
- hipoteka pod br. 1. upisana na mjesto hipoteke pod br. 5, a
  - hipoteka pod br. 5. upisana na mjesto hipoteke pod br. 1.
- 9 Istom izjavom je:
- hipoteka upisana pod r.br. 2 upisuje na mjesto hipoteke upisane pod r.br. 4, a
  - hipoteka upisana pod r.br. 4, upisuje se na mjesto hipoteke upisane pod r.br. 2.

*D o k a z: - uvid u spis*

### **Prijeboj prilikom kupovine nekretnina od Dužnika**

- 10 U lipnju i srpnju 2018. g. Vjerovnik je stekao nekretnine u vlasništvu Dužnika koje čine većinu industrijskog kompleksa DINA PETROKEMIJA. Vrijednost nekretnina je iznosila 194.000.000,00 kn.

- 11 Cijena je plaćanje u većem dijelu prijebojem s razlučnim potraživanjima sukladno Izjavi o ustupanju prvenstvenog reda i to:
- hipoteka pod r. br. 4 (na 2. mjestu) – glavnice 6.000.000 EUR s kamatama do otvaranja postupka;
  - hipoteka pod r. br. 5 (na 1. mjestu) – glavnice 7.900.000 EUR s kamatama do otvaranja postupka.
- 12 Također, dijelom je podmirena tražbina osigurana hipotekom pod red. br. 3 (glavnica 15.000.000 EUR) u odnosu na kamate do otvaranja postupka.

*D o k a z:* - uvid u spis

- podnesak stečajnog upravitelja od 19.06.2018.

### **Potraživanja na nekretnini**

- 13 Sukladno gore navedenom, Vjerovnik ima potraživanje osigurano:
- hipotekom pod red br. 3. u iznosu glavnice od 15.000.000 EUR s zakonskim zatezним kamatama
  - hipotekom pod red br. 2 (novi red. br. 4) u iznosu glavnice od 10.000.000,00 EUR
  - hipotekom pod red br. 1 (novi red. br. 5) u iznosu glavnice od 10.260.000,00 EUR

### **Planovi za razvoj i potreba za nekretninama**

- 14 Vjerovnik je u postupku razvoja i revitalizacije kompleksa ADRIA POLYMERS u skladu s njegovom industrijskom namjenom. U tu svrhu, predmetne Nekretnine su od ključne važnosti za razvoj i buduće poslovanje s obzirom da dio predmetnih katarastarskih čestica povezuje dijelove kompleksa u vlasništvu ADRIA POLYMERS i kroz iste je postavljena mnogobrojna elektroenergetska, telekomunikacijska, vodovodna, kanalizacijska i druga infrastruktura postojećih pogona.
- 15 Očekivano je da će nakon stjecanja predmetnih Nekretnina biti moguće pokrenuti postupak donošenja Urbanističkog plana uređenja UPU-3 Omišalj, koji je neophodan za razvoj industrijskih i energetskih projekata na predmetnoj lokaciji, a sve u cilju ostvarenja zadanih rokova uobičajenih za razvoj velikih industrijskih projekata.
- 16 Vjerovnik ne želi licitirati s brojkama zaposlenih, niti je trenutno u mogućnosti otkrivati detaljno svoje poslovne planove, međutim planirani projekti razvoja biti će od koristi ne samo za lokalnu zajednicu već i za Primorsko-goransku županiju i Republiku Hrvatsku. Osim toga društvo ADRIA POLYMERS već i sada uplaćuje značajna financijska sredstva kroz komunalnu, vodnu i druge naknade, kao i doprinose za svoje radnike te zapošljava veliki broj vanjskih tvrtki u radovima održavanja i revitalizacije industrijskog kompleksa u Omišlju.

### **Postupak utvrđenja vodnog dobra**

- 17 Vjerovnik ističe da je vlasnik većine gospodarsko-funkcionalne cjeline koja čini industrijsko kompleks ADRIA POLYMERS.
- 18 Predmetne Nekretnine služe isključivo potrebama kompleksa ADRIA POLYMERS, te Hrvatske vode ionako nikada nisu provodile održavanje predmetnih kanala u sklopu kompleksa, pa su stoga navedene nekretnine izvan sustava javnog vodnog dobra sukladno Zakonu o vodama.
- 19 Činjenica da je Hrvatska banka za obnovu i razvoj upisala hipoteku na predmetnoj Nekretnini dodatno potvrđuje da Republika Hrvatska nije smatrala da su predmetne Nekretnine vodno dobro, tj. da nisu u punopravnom vlasništvu Dužnika.
- 20 Dodatno, Vjerovnik samostalno održava kanale i već je potrošio značajna financijska sredstva s obzirom da kanali nisu godinama bili održavani zbog stečajnog postupka, te ističe da je veći dio predmetnih nekretnina u naravi cesta unutar kompleksa te da su navedene Nekretnine potrebne za normalno funkcioniranje industrijskog kompleksa ADRIA POLYMERS.
- 21 Vjerovnik je uvjeren da će se u sklopu postupka pokrenutog na inicijativu Hrvatskih voda utvrditi da nema osnove za utvrđenje da bi Nekretnine činile vodno dobro.
- 22 Vjerovnik je u stanju samostalno voditi brigu o održavanju predmetnih kanala koji služe isključivo zaštiti industrijskog kompleksa u njegovu vlasništvu.
- 23 Vjerovnik ADRIA POLYMERS d.o.o. je svjestan da se vodi upravni postupak na inicijativu Hrvatskih voda, pa će predmetnu nekretninu kupiti uz navedenu zabilježbu.
- 24 Vjerovnik ADRIA POLYMERS d.o.o. će biti u mogućnosti financijski i pravno obraniti svoj stav da predmetna Nekretnina ne čini javno vodno dobro u sklopu upravnog postupka.

### **Zahtjev**

- 25 Budući da su Nekretnine vlasništvo Dužnika te budući da zabilježba upravnog postupka ne priječi prodaju predmetnih Nekretnina u sklopu stečajnog postupka, to Vjerovnik predlaže Naslovnom sudu da utvrdi vrijednost predmetne Nekretnine sukladno procjeni, te da odredi prodaju predmetne Nekretnine.

**ADRIA POLYMERS d.o.o.**  
**po punomoćniku:**