

1331
-106

Stalni sudski vještak za knjigovodstveno-financijske poslove
Vladimir Krklec
21000 **SPLIT**, R. Boškovića 30 tel/fax 021/470-104, GSM 098/293-484 E-mail vladimir.krklec@st.t-com.hr

OIB: 42156774954

A D R I A T C d.d. u stečaju Split

Obala kneza Branimira 8
21 000 S P L I T

OIB: 31076464103

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
S P L I T
IZ RUKA
19-02-2016
Preko pošte

Predano za poštu odlično-prop. dne 20
POŠTA R
Broj prijete 3 prijava
Telefona 101

IZRADA VJEŠTAČENJA br. 15/16

Split, 18. veljače 2016. god.

Na osnovi traženja stečajnog dužnika ADRIATIC d.d. u stečaju Split, Obala kneza Branimira 8, OIB: 31076464103, zastupano po stečajnom upravitelju dr.sc. Zoranu Miletiću iz Splita, Nazorov prilaz 1 A, izrađeno je vještačenje na okolnosti:

- opterećenja imovine stečajnog dužnika ADRIATIC d.d. u stečaju založnim pravima u korist založnih vjerovnika,
- načina korištenja kreditnih sredstava od strane financijskih vjerovnika,
- utvrđivanja je li izvedeni radovi od strane izvođača kao i založna opterećenja odgovaraju novostvorenoj vrijednosti na objektu hotela „Marjan“,
- utvrditi tijek novčanih sredstava između povezanih poslovnih subjekata,
- korištenja kreditnih sredstava HAAB u društvu ADRIATIC d.d. u stečaju.

N A L A Z

Kratak prikaz povezanih poslovnih subjekata grupe „KERUM“.

Trgovačko društvo NEVA KERUM d.o.o.

Trgovačko društvo NEVA KERUM d.o.o. osnovano je 17. travnja 2002. godine. Društvo s ograničenom odgovornošću osnovano je za *ugostiteljstvo i turizam* sa sjedištem u Splitu, Zrinjsko-Frankopanska 68.

Osnivač društva je *Željko Kerum* iz Splita, Mostarska 83. Društvo je upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kn.

Odgovorna osoba Društva je *Jakov Kerum* iz Solina, Petra Kružića 57.

Na datum 9. kolovoza 2005. godine izvršeno je povećanje temeljnog kapitala s 20.000,00 kn na 10.020.000,00 kn. Povećanje temeljnog kapitala izvršeno je uplatu u novcu u iznosu od 10.000.000,00 kn.

Trgovačko društvo KERUM d.o.o.

Trgovačko društvo KERUM d.o.o. usklađeno je sa ZTD 27. prosinca 1995. godine. Društvo s ograničenom odgovornošću osnovano je za *unutarnju i vanjsku trgovinu, promet i usluge* sa sjedištem u Splitu, Zrinjsko-Frankopanska 68.

Osnivač Društva je *Željko Kerum* iz Splita, Mostarska 83. Društvo je upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu s temeljnim kapitalom od 52.600,00 kn.

Odgovorna osoba Društva je *Nevenka Bečić* iz Splita, Gupčeva 7.

Trgovačko društvo KERUM ING d.o.o. (SAPOR d.o.o.)

Trgovačko društvo KERUM ING d.o.o. osnovano je 15. lipnja 2005. godine. Društvo s ograničenom odgovornošću je osnovano za *projektiranje, građenje i nadzor* sa sjedištem u Splitu, Put Brodarice broj 6.

Osnivač društva je društvo KERUM-ZAGREB d.o.o. kao jedini osnivač i upisano je kod Trgovačkog suda u Zagrebu s temeljnim kapitalom od 20.000,00 kn.

Osoba ovlaštena za zastupanje je *Jakov Kerum*, iz Solina, Petra Kružića 57. Na datum 27. lipnja 2005. godine izmijenjena je Izjava od 15. lipnja 2005. godine koja se odnosi na povećanje temeljnog kapitala i isti iznosi 12.095.000,00 kn.

Nadalje, 22. srpnja 2010. godine, Društvo mijenja naziv u SAPOR d.o.o., a ovlaštena osoba postaje *Igor Sapunar* iz Zagreba, Dol 19.

Rješenjem financijske agencije, Regionalni centar Zagreb, Klasa: broj UP/I-10/07/13-01/4979; Ur.broj: 04-06-13-4979-15 otvoren je 15. listopada 2013. godine postupak predstečajne nagodbe nad dužnikom SAPOR d.o.o. za građenje sa sjedištem u Splitu, Put Brodarice 6. Za povjerenika predstečajne nagodbe, imenovana je stečajna upraviteljica *Meri Šitić*, iz Splita, Šime Lubića 7.

Društvo KERUM ING d.o.o., odnosno kasnije SAPOR d.o.o. sudjelovalo je izgradnji hotela „MARJAN“ kao glavni izvođač, stoga su i evidentirane obveze u društvu ADRIATIC d.d. prema društvu SAPOR d.o.o.

Trgovačko društvo ADRIATIC d.d.

Ugovor o prodaji i prijenosu dionica društva ADRIATIC d.d. Split, sklopljen je 28. lipnja 2005. godine između HF za privatizaciju i društva NEVA KERUM d.o.o.

Predmetnim Ugovorom Prodavatelj prodaje Kupcu 296.417 dionica Društva po nominalnoj cijeni dionica od 200,00 kn. Nominalna vrijednost navedenih dionica iznosi 59.283.400,00 kn koje čine 87,83 % ukupne vrijednosti temeljnog kapitala Društva. Kupac se obvezao platiti Prodavatelju 170.000.000,00 kn, te se obvezao kroz dvije godine izvršit ulaganje od 190.000.000,00 kn.

Trgovačko društvo ADRIATIC d.d. za *hotelijerstvo i turizam* osnovano je 5. lipnja 1996. godine sa sjedištem u Splitu, Preradovićevo Šetalište 5.

Član Uprave je *Mario Krželj* iz Splita, Vukovarska 112.

Članovi Nadzornog odbora su:

- Marija Barbarić, predsjednik,
- Jakov Kerum, zamjenik predsjednika,
- Jure Kerum, član i
- Mara Sapunar, član.

Temeljni kapital Društva je 122.242.079,00 kn.

Odlukom Skupštine od 29. rujna 2006. godine smanjen je temeljni kapital s 67.496.000,00 kn na 64.964.000,00 kn povlačenjem 12.660 redovnih dionica na ime serije A svaka nominalne vrijednosti 200,00 kn na teret portfelja HFP. Temeljni kapital od 64.964.000,00 kn podijeljen je na 324.820 redovnih dionica serija A, svaka nominalnog iznosa od 200,00 kn.

Odlukom Skupštine od 1. veljače 2007. godine povećan je temeljni kapital s iznosa 64.964.000,00 kn za 57.278.079,00 kn, dakle na 122.242.079,00 kn unosom stvari – nekretnina. Temeljni kapital podijeljen je na 611.210 redovnih dionica, svaka nominalne vrijednosti 200,00 kn.

Odlukom Skupštine od 6. listopada 2007. godine izvršeno je povećanje temeljnog kapitala *ulaganjem u pravima* i to unosom potraživanja društva NEVA KERUM d.o.o. Potraživanja u iznosu od 14.419.400,00 kn pretvaraju se u ulog izdavanjem novih redovnih dionica. Stoga se vrši povećanje temeljnog kapitala s iznosa 122.242.000,00 kn za 14.419.400,00 kn na 136.661.400,00 kn. Temeljni kapital povećava se izdavanjem 72.097 redovnih dionica na ime, svaka vrijednosti 200,00 kn ukupne nominalne vrijednosti 14.419.400,00 kn što predstavlja 10,5511 % ukupnog temeljnog kapitala Društva. Nakon povećanja temeljni kapital Društva dijeli se na 683.307 redovnih dionica svaka nominalne vrijednosti 200,00 kn. Potraživanja društva NEVA KERUM d.o.o. prema dužniku postoje po osnovi investicija u iznosu od 11.237.474,76 kn i plaćanje po osnovi plaćenog kredita HBOR-u u iznosu od 3.181.968,76 kn.

Na istoj Skupštini donesena je Odluka o zasnivanju založnog prava na nekretninama Društva u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, Podružnica Split. Međutim, pri tome u samoj Odluci se ne navodi svrha zaloga u korist HAAB.

Poslovni rezultati društva ADRIATIC d.d. Split

Pregledom RDG (računa dobiti/gubitaka) i prijava poreza na dobit za razdoblje od 2009. do 2014. godine, utvrđeno je da je Društvo ostvarivalo gubitak, a time je ostvarilo porezni gubitak što je razvidno iz niže navedene tablice.

POREZNI GUBITAK PO GODINAMA

		Ranijih god.	2010	2011	2012	2013	2014
1.	POREZNI GUBITAK	28.752.862	7.654.135	8.550.780	7.439.382	15.279.222	11.145.664
2.	Preneseni por.gubitak	0	5.932.889	13.587.024	22.137.805	29.577.187	44.856.408
3.	UKUPNI porezni gubitak	5.932.889	13.587.024	22.137.805	29.577.187	44.856.409	56.002.073
4.	PRENESENI por.gubitak	5.932.889	13.587.024	22.137.805	29.577.187	44.856.409	67.684.650

Iz RDG-a za poslovnu 2014. godinu utvrđeno je da je Društvo ostvarilo:

- UKUPNI PRIHODI: 3.062.599,08 kn
- UKUPNI RASHODI: 14.208.263,92 kn
- GUBITAK: 11.145.664,84 kn**

U ostvarenim ukupnim prihodima, poslovni prihodi sudjelovali su sa svega 2.341.603,00 kn, dok su poslovni rashodi iznosili 9.943.206,00 kn. U poslovnim rashodima najveću stavku činili su troškovi osoblja (3.161.198,00 kn) i ostali troškovi (5.256.181,00 kn). Financijski rashodi iznosili su 4.265.058,00 kn koji su se odnosili na kamate, tečajne razlike i druge rashode s nepovezanim poduzetnicima.

Iz bilance za 2014. godinu, utvrđeno je da je Društvo evidentiralo vrijednost dugotrajne imovine u visini od 378.627.722,00 kn od čega se na nematerijalnu imovinu (izdaci za razvoj) odnosi 9.192,00 kn, a na materijalnu imovinu 378.598.940,00 kn.

Za napomenuti je da se na neto vrijednost zemljišta i građevinskih objekata odnosi 125.111.829,00 kn, dok se na imovinu u pripremi odnosi 253.101.554,39 kn. Ostali manji iznosi odnose se na postrojenja i opremu.

Od financijske imovine, evidentirana je vrijednost 19.590,46 kn udjela kod povezanih poduzetnika.

Ukupna kratkotrajna imovina, evidentirana je u iznosu od 7.465.549,00 kn, koja se uglavnom odnosi na potraživanja od kupaca.

Slijedom navedenog, ukupna aktiva u poslovnoj 2014. godini iznosi 386.093.271,00 kn.

Upisani temeljni kapital iznosi 254.964.079,00 kn. Međutim, obzirom na visinu prenesenog gubitka i gubitka ostvarenog u 2014. godini, kapital i pričuve iznose 176.133.763,00 kn.

Rezerviranja za mirovine i otpremnine iznose 7.152.506,00 kn, međutim dugoročne obveze prema bankama i drugim institucijama iznose 30.625.758,43 kn (kredit Hypo Banke). Obveze prema dobavljačima su 4.261.308,00 kn.

Kratkoročne obveze su evidentirane u iznosu od 167.253.225,00 kn od čega se odnosi na obveze:

- 33.746.092,00 kn na zajmove i kamate Hypo Banci,
- 7.568.249,31 kn na financijske institucije,
- 113.851.185,72 kn na dobavljače (112.427.305,51 kn invest. Hot. „MARJAN“).

Izvori financiranja investicija na hotelu „MARJAN“ i založna prava**Ugovor o kreditu broj HR/1585**

HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL Ag, 9020 Klagenfurt, Alpen-Adria-Platz 1, Republika Austrija (dalje Banka)

i

NEVA KERUM d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam, Zrinjsko-Frankopanska 68, 21 000 Split, Republika Hrvatska (dalje Korisnik kredita),

KERUM d.o.o. za unutarnju i vanjsku trgovinu, promet i usluge, Zrinjsko-Frankopanska 67, 21 000 Split, Republika Hrvatska (dalje Sudužnik),

ŽELJKO KERUM, iz Splita, Mostarska 83, Republika Hrvatska (dalje Jamac I) i

ADRIATIC d.d. za hotelijerstvo i turizam, Preradovićevo šetalište 5, Split, Republika Hrvatska (dalje Jamac platac II)

Sklopili su 21. rujna 2007. godine Ugovor o kreditnom poslu kojim Kreditor odobrava Korisniku kredita dugoročni kredit u visini od **21.328.000,00 EUR-a**.

Navedeni iznos kredita će se isplaćivati u tranšama prema zahtjevu Korisnika kredita i prema dokazu namjenskog trošenja sredstva predmetnog kredita.

Prema Ugovoru Korisnik kredita se obvezao da će kreditna sredstva koristiti isključivo kako slijedi:

- 650.000,00 EUR-a za refinanciranje zatvaranja postojećeg duga Korisnika kredita kod Societe Generale Splitska banka d.d. iz Splita po obračunu na datum zatvaranja i
- 20.678.000,00 EUR-a za rekonstrukciju, opremanje i preopening Hotela „MARJAN“ u Splitu.

Ugovorne strane predmetnim Ugovorom utvrdile su da će se nakon refinanciranja postojećih obveza društva NEVA KERUM d.o.o. i društva ADRIATIC d.o.o. kod Splitske banke d.d., daljnje financiranje investicije za građevinske radove, opremu, avanse i preopening Hotela odvijati na način, 40 % iz kreditnih sredstava i 60 % iz vlastitih sredstava (izvora) Korisnika kredita s tim da se iz kreditnih sredstava financiraju:

- 3.576.000,00 EUR-a troškovi građenja,
 - 3.750.000,00 EUR-a obrtnički radovi,
 - 6.020.000,00 EUR-a plin, voda, struja, cijevi,
 - 7.005.000,00 EUR-a oprema i
 - 327.000,00 EUR-a obrtna sredstva za otvaranje Hotela.
- 20.678.000,00 EUR-a**

Slijedom navedenog a prema Ugovoru o kreditiranju proizlazi da će Kreditor osigurati financiranje u iznosu od 20.678.000,00 EUR-a, a da je Korisnik kredita obavezan osigurati 31.017.000,00 EUR-a, odnosno 60 % vlastitih sredstava.

Iz navedenog se zaključuje da se financijska konstrukcija zatvara s 51.695.000,00 EUR-a, od čega Korisnik kredita osigurava 60 %. Stoga, na temelju navedenog Banka i investitor su definirali izvore financiranja za investicijski projekt.

Korisnik kredita se obvezao da prije isplate bilo kojeg dijela kreditnih sredstava ispuni određene uvjete:

- dostavi građevinsku dozvolu,
- dostavi vlasnički list za Hotel „Marjan“ bez tereta Splitske banke d.d. i HBOR-a,
- potvrdu o zatvaranju obveza prema Splitskoj banci.

Kontrolu za namjensko korištenje kreditnih sredstava pravo ima Kreditor na trošak Korisnika kredita. Ako se drukčije ne odredi kontrolu namjenskog korištenja kreditnih sredstava vršiti će HYPO ALPE-ADRIA NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Slavenska avenija 6. Za isplatu svake pojedine tranše kredita **potrebna je suglasnost osobe koju je Banka odredila za kontrolu namjenskog korištenja sredstava kredita.**

Isplata kreditnih sredstava pored već navedenog vršiti će se sukcesivno na osnovi naloga Korisnika kredita i dostavljenih ovjerenih građevinskih situacija koje su potvrđene i od strane Hypo Alpe-Adria Nekretnine d.o.o., i temeljem računa dobavljača opreme.

U slučaju nenamjenskog korištenja kreditnih sredstava Banka je ovlaštena odmah, jednostrano raskinuti Ugovor o kreditu.

Za predmetni kredit ugovorena je promjenljiva kamatna stopa (tromjesečni EURIBOR uvećan za maržu od 2,0 % godišnje), koja u vrijeme odobravanja kredita iznosi 6,75 %.

Za kredit je ugovoren grace period do 1. travnja 2009. godine za koje vrijeme se kamata obračunava tromjesečno na iskorišteni dio kredita i iste se plaćaju na datume:

1. siječnja 2008., 1. travnja 2008., 1. srpnja 2008., 1. listopada 2008., 1. siječnja 2009. i 1. travnja 2009. godine.

Kredit se vraća u tromjesečnim anuitetima od po 741.010,00 EUR-a, počevši od 1. srpnja 2009. godine.

Kredit se ugovara na rok do 1. travnja 2019. godine.

U slučaju stečajnog ili drugog postupka nad imovinom Korisnika kredita, sudužnika, jamca platca i/ili imovinom koja služi osiguranju predmetnog kredita Ugovor se otkazuje prije isteka ugovorenog roka.

Osiguranje kredita:

Za osiguranje kredita, Korisnik kredita, Sudužnik, Jamac platac 1 i 2 obvezali su se zaključiti s Bankom **Sporazum** radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava u korist Banke na nekretninama:

- zk.ul. 14224, k.o. Split kč.br. 10232/4, hotel od 5679 m², trafostanica 86 m², parking od 2.126 m², dvor od 1.147 m², stepenice od 39 m²;
- vinkuliranje police osiguranja za predmetne nekretnine u korist Banke;
- dvije bjanko vlastite mjenice;
- dvadeset bjanko zadužnica;
- jamac platac 1 i 2 se obvezuju zaključiti Ugovor o solidarnom jamstvu kojim se kao jamac platac neopozivo obvezuje prema Banci da će ispuniti čitavu obvezu Korisnika kredita iz ovog Ugovora, ukoliko ga Banka na to pozove.

Isplatu po ovom Ugovoru Banka će izvršiti nakon provedenog osiguranja.

U cilju osiguranja ostvarenja potpune naknade naplate kredita, Kreditor je uvjetovao upis založnog prava i na drugim nekretninama, a koje su u vlasništvu Korisnika kredita, Sudužnika i jamaca plataca. Predmetne nekretnine nalaze se u:

- **Zagrebu** poslovni prostor PP1 površine 199,32 m²,
- Podrum P1 u Zagrebu površine 458,58 m²,
- Podrum P2 u Zagrebu površine 755,95 m²,
- Podrum P3 u Zagrebu površine 260,74 m²,
- Spremište SP12 u podrumu površine 3,76 m²,
- Poslovni prostor PP2 u prizemlju površine 287,48 m² i poslovni prostor na I. katu površine 182,29 m²,
- Poslovni prostor PP3 u prizemlju površine 974,52 m² i poslovni prostor PP3 na I. katu površine 1.014,24 m², poslovni prostor na II. katu površine 1.024,81 m², poslovni

- prostor na III. katu površine 1.023,81 m², poslovni prostor PP3 na IV. Katu površine 26,89 m² s terasama, dakle ukupne površine 4.156,57 m²,
- Poslovni prostor u prizemlju PP4 površine 522,85 m², poslovni prostor na I. katu PP4 površine 533,28 m², poslovni prostor PP4 na II. katu površine 536,46 m². Dakle ukupne površine 1.592,59 m²,
 - Stan broj S24 na V. Katu površine 22,93 m²,
 - Kupaona K1 na V. Katu površine 2,97 m².

Nekretnine u Vukovaru:

- nekretnina NAMA d.d. površine 3.078 m² u vlasništvu društva KERUM d.o.o.

Nekretnine u Trogiru ukupne površine 55.842 m² u vlasništvu društva KERUM d.o.o.

Nekretnine u Splitu ukupne površine 7.932 m² u vlasništvu društva NEVA KERUM d.o.o.

Nekretnine u Splitu površine 749 m² u vlasništvu društva ZAKUP d.o.o.

Nekretnine u Čakovcu površine 629 m² u vlasništvu društva KERUM d.o.o.

Nekretnine u Splitu površine 170 m², 317 m² i 1.018 m² u vlasništvu društva ZAKUP d.o.o.

Nekretnine u Supetru površine 4.126 m², 100 m² i 1.280 m² u vlasništvu društva KERUM d.o.o.

Nekretnine u Bukoviću površine 18.141 m² u vlasništvu društva KERUM d.o.o.

Korisnik kredita, Sudužnik i jamci platci obvezali su se dostaviti procjene vrijednosti nekretnina koje služe kao osiguranje predmetnog kredita. Procjene vrijednosti nekretnina izvršiti će HYPO ALPE-ADRIA NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba.

Predmetni Ugovor ovjeren je kod javnog bilježnika *Mirjane Popovac* u Splitu pod brojem OV-10847/07 dana 24. rujna 2007. godine.

Ugovor je potpisan i ovjeren kod javnog bilježnika od strane odgovornih osoba i to za:

- Korisnika kredita NEVA KERUM d.o.o., *Jakov Kerum*, iz Splita, Petra Kružića 57,
- Sudužnika, KERUM d.o.o., *Nevenka Bečić*, iz Splita, Gupčeva 7,
- Jamac platac 1, ŽELJKO KERUM, iz Splita, Mostarska 83,
- Jamac platac 2, ADRIATIC d.d., *Mario Krželj*, iz Splita, Vukovarska 112,



Uvidom u zemljišno knjižni izvadak Općinskog suda u Splitu od 13. rujna 2007. godine, utvrđeno je da je hotel površine 5.679 m², trafostanica 86 m², parking 2.126 m², dvor 1.147 m² i stepenice 39 m² na č.z. 10232/4 vlasništvo ADIATIC d.d. Split, Preradovićevo šetalište broj 5 upisano kao zalog.

Na predmetnim nekretninama uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 4.250.000,00 EUR-a s nuzgredicama u korist SOCIETE GENERALE – SPLITSKA BANKA d.d. Korisnik kredita, Sudužnik i jamci platci podnijeli su na ovjeru SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE po osnovi Ugovora o kreditu od 21. rujna 2007. godine, na koji način je izvršena solemnizacija Ugovora o kreditu. Navedena isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Solemnizacija ugovora o kreditu izvršena je 21. rujna 2007. godine.

Po predmetnom Ugovoru o kreditu sklopljeni su ANEKS-i Ugovoru i to:

1. Aneks je sklopljen 25. svibnja 2009. godine, 2. Aneks je sklopljen 26. veljače 2010. godine, 3. Aneks je sklopljen 7. ožujka 2012. godine i 4. Aneks sklopljen je 5. srpnja 2012. godine.

Prvim Aneks-om izvršena je izmjena kamatne stope na način da se mijenja visina marže na 5 % godišnje, te grace period koji je određen do 30. lipnja 2009. godine umjesto do 1. travnja 2009. godine.

U ANEKS-u se dalje navodi da se kredit vraća u tromjesečnim anuitetima od po 419.910,00 EUR-a počevši od 30. rujna 2009. godine, a trajanje kredita je utvrđeno do 31. ožujka 2019. godine.

Dužnik i založni dužnik (Adriatic d.d.) suglasni su da se radi naplate cjelokupnog potraživanja prema Dužniku, nakon dospijeca osigurane tražbine ili otkaza Ugovora o kreditu provede ovrha na založenoj nekretnini.

Visinu dospjelih tražbina utvrđuju Vjerovnik i Založni vjerovnik.

Aneks broj 1 Ugovoru ovjeren je kod javnog bilježnika 29. lipnja 2009. godine, a solemnizacija istog izvršena je 21. rujna 2007. godine kod javnog bilježnika *Mirjane Popovac*.

Na datum 5. srpnja 2012. godine sklopljen je 4. Aneks Ugovoru o kreditu. Navedenim Aneks-om mijenja se „Postojeći ugovor o hipoteci HR/1585“ od 21. rujna 2007. godine zaključen između jamca I kao Hipotekarnog dužnika i Davatelja kredita kao Založnog vjerovnika.

Nadalje izvršena je promjena datuma povrata kreditnih sredstava i to na način da se otplata izvrši na slijedeće datume:

- 30. rujna 2012. godine 2.263.203,67 EUR-a i
- 31. prosinca 2012. godine 15.962.681,00 EUR-a

U ostalom dijelu prvobitni Ugovor o kreditu ostaje na snazi.

Stanje kredita

Na datum 24. lipnja 2013. godine Banka je izvršila specifikaciju kredita prema Korisniku kredita i Sudužniku u kojoj navodi stanje po kreditu broj HR/1585 na datum 31. prosinca 2012. godine.

- 21.328.000,00 EUR-a ukupan iznos kredita:
 - 15.948.758,91 EUR-a iznos glavnice
 - 173.221,24 EUR-a iznos kamata
 - 2.753.873,60 EUR-a dospjelo nepodmireno
 - 59.283,90 EUR-a iznos zateznih kamata
 - 10,22 EUR-a iznos naknada
- 18.935.147,87 EUR-a stanje na datum 31. prosinca 2012.**

Ugovor o kreditu broj HR/1586

HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL Ag, 9020 Klagenfurt, Alpen-Adria-Platz 1, Republika Austrija (dalje Banka) i

NEVA KERUM d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam, Zrinjsko-Frankopanska 68, 21 000 Split, Republika Hrvatska (dalje Korisnik kredita),

KERUM d.o.o. za unutarnju i vanjsku trgovinu, promet i usluge, Zrinjsko-Frankopanska 67, 21 000 Split, Republika Hrvatska (dalje Sudužnik) i

ŽELJKO KERUM, iz Splita, Mostarska 83, Republika Hrvatska (dalje Jamac platac I)

Sklopili su 21. rujna 2007. godine (dakle na isti datum kao i Ugovor o kreditu broj 1585), Ugovor o kreditnom poslu broj HR/1586 kojim Kreditor odobrava Korisniku kredita dugoročni kredit u visini od **13.900.000,00 EUR-a.**

Navedeni iznos kredita će se isplaćivati u tranšama prema zahtjevu Korisnika kredita i prema dokazu namjenskog trošenja sredstva predmetnog kredita.

Prema Ugovoru Korisnik kredita se obvezao da će kreditna sredstva koristiti isključivo za zatvaranje preostalog dijela duga kod SOCIETE GENERALE SPLITSKA BANKA d.d. po obračunu na datum zatvaranja, a koji se odnosi na odobreni kredit za kupnju dionica društva ADRIATIC d.d. iz Splita.

Prije isplate bilo kojeg dijela kredita Korisnik kredita se obvezao dostaviti Banci:

- građevinsko dozvolu za rekonstrukciju Holeta „MARJAN“,
- vlasnički list za nekretninu pod nazivom Hotel „MARJAN“ bez upisanih tereta Splitske banke d.d. i HBOR-a,
- potvrdu od Splitske banke d.d. o iznosu sredstava uplaćenih za zatvaranje preostalog iznosa kredita za kupnju dionica društva ADRIATIC d.d.

Iz naprijed navedenog, razvidno je da su uvjeti identični kao i za prethodni kredit po osnovi Ugovora broj HR/1585.

Na odobreni kredit od 13.900.000,00 EUR-a Korisnik kredita ugovorio je kamatu od 6,75 % godišnje, promjenljivu, tromjesečni EURIBOR plus 2 % marže

Nadalje ugovoren je grace period do 1. travnja 2009. godine za koje vrijeme se kamate obračunavaju tromjesečno na iskorišteni dio kredita i plaćaju. Kredit se vraća u tromjesečnim anuitetima po 482.940,00 EUR-a počevši od 1. srpnja 2009. godine.

Kredit je ugovoren do 1. travnja 2019. godine.

Osiguranje kredita:

U svrhu osiguranja svih potraživanja i prava koji su Banci već nastali na osnovi odobrenog kredita ili će nastati u budućnosti, Korisnik kredita, Sudužnik i Jamac platac I se obvezuju:

- zaključiti Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na dionicama 98,7698 % društva ADRIATIC d.d. Split u vlasništvu Korisnika kredita;
- omogućiti založno pravo na nekretninama u Zagrebu:
 1. poslovni prostor PP1 u podrumu površine 199,32 m²,
 2. podrum P1 površine 458,58 m²,
 3. podrum P2 površine 755,95 m²,
 4. podrum P3 površine 260,74 m²,
 5. spremište SP12 u podrumu, površine 3,76 m²,
 6. poslovni prostor PP2 u prizemlju površine 287,48 m², poslovni prostor PP2 na I. katu površine 182,29 m²,
 7. poslovni prostor u prizemlju PP3 površine 974,52 m², poslovni prostor PP3 na prvom katu površine 1.014,24 m², poslovni prostor na II. katu površine 1.024,81 m², poslovni prostor PP3 na III. katu površine 1.023,81 m², poslovni prostor PP2 na IV. katu površine 26,89 m², s terasama sveukupno 4.156,57 m².
 8. poslovni prostor PP4 u prizemlju površine 522,85 m², poslovni prostor PP4 na I. katu površine 533,28 m², poslovni prostor na II. katu površine 536,46 m², sveukupne površine 1.592,59 m².

9. stan broj S24 na V. Katu površine 22,93 m².
10. kupaona na V. Katu površine 2,97 m².

- Predmetne nekretnine potrebno je osigurati, a policu osiguranja vinkulirati u korist Banke.
- Dostaviti 20 bjanko zadužnica Korisnika kredita i dvije vlastite mjenice od strane Sudužnika, dvadeset bjanko zadužnica društva KERUM d.o.o., vlastite mjenice jamca platca – Željka Keruma.

Nakon dokaza da je provedeno osiguranje, Banka će izvršiti isplatu kredita.

Ugovorom je utvrđeno da se Korisnik kredita obvezuje u bilo koje vrijeme omogućiti Banci upis hipoteke na nekretnini Hotel „MARJAN“ ako to Banka zatraži.

Pored navedenog Korisnik kredita, Sudužnik i Jamac platca 1 obvezuju se omogućiti upis hipoteke na nekretninama u Vukovaru, Trogiru, Splitu, Čakovcu i Supetru.

Procjena vrijednosti nekretnina izvršiti će se o trošku Korisnika kredita, a procjenu vrijednosti izvršiti će HYPO ALPE-ADRIA NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba.

SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE, sklopljen je 21. rujna 2007. godine u kojem se kao Založni dužnik navodi društvo BRAXEA d.o.o. uz navođenje svih ostalih elemenata osiguranja iz Ugovora.

U Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine navodi se imovina društva BRAXEA d.o.o. na kojoj će se uknjižiti založno pravo. Imovina se nalazi u Zagrebu i vodi se u zemljišnim knjigama Općinskog suda Zagreb. Društvo BRAXEA d.o.o. izjavljuje da je imovina isključivo vlasništvo koje nema tereta osim kod HAAB d.d. za 5.000.000,00 EUR-a s nuzgredicama.
Založni dužnik dionica je društvo NEVA KERUM d.o.o.

Uz predmetni Ugovor o kreditu broj HR/1586 od 21. rujna 2007. godine priložen je SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE sklopljen na datum 5. ožujka 2010. godine.

Predmetnim Sporazumom o osiguranju novčane tražbine, kao Založni dužnik obuhvaćeno je društvo ADRIATIC d.d., iako isto nije obuhvaćeno osnovnim Ugovorom o kreditu broj HR/1586, međutim, u Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine pored osnovnog Ugovora navode se i određeni Aneks-i iz 2009. i 2010. godine od 1 do 3.

Dakle, Založni dužnik ADRIATIC d.d. u predmetnom Sporazumu izjavljuje da dozvoljava Vjerovniku (Banci) i Založnom vjerovniku bez njegovog posebnog odobrenja ili naknadne suglasnosti temeljem navedenog Sporazuma ishoditi uknjižbu založnog prava po osnovi Sporazuma za iznos od 13.900.000,00 EUR-a uvećano za ugovorene i zatezne kamate, te ostale troškove.

Nadalje Založni dužnik ADRIATIC d.d. potpisom potvrđuje da je predmetna nekretnina u cijelosti njegovo vlasništvo.

Solidarni dužnik (KERUM d.o.o.) i Jamac platac (ŽELJKO KERUM) izjavljuju da preuzimaju i odgovaraju solidarno za sve obveze Dužnika.

Solemnizacija predmetnog SPORAZUMA izvršena je 10. ožujka 2010. godine kod javnog bilježnika *Mirjane Popovac*.

Aneks broj 1 Ugovoru sklopljen je 25. svibnja 2009. godine u kojem se u bitnome dodaje Založni dužnik društvo BRAXEA d.o.o.

Aneks broj 2 Ugovoru sklopljen je 10. srpnja 2009. godine kojim se utvrđuje Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na dionicama društva ADRIATIC d.d. u iznosu 50 % + 1 dionica.

Treći Aneks sklopljen je 26. veljače 2010. godine, Četvrti Aneks sklopljen je 7. ožujka 2012. godine, a peti Aneks sklopljen je 5. srpnja 2012. godine.

Petim Aneks-om uglavnom se utvrđuje način otplate kredita i to na način da se Davatelju kredita izvrši otplata:

- 30. lipnja 2012. godine 4.000.000,00 EUR-a i
- 30. rujna 2012. godine 7.736.796,33 EUR-a.

Nakon izvršene uplate od 4.000.000,00 EUR-a, Davatelj kredita će izvršiti brisanje hipoteke kojom se opterećuje 336/9077 dijela z.k.č.br. 10232/4, ukupne površine 9.077 m², upisane u z.k.ul.br. 14224, k.o. Split u naravi Hotel „Marjan“.

Stanje kredita

Na datum 24. lipnja 2013. godine Banka je izvršila specifikaciju kredita prema Korisniku kredita i Sudužniku u kojoj navodi stanje po kreditu broj HR/1586 na datum 30. rujna 2012. godine.

- 13.900.000,00 EUR-a ukupan iznos kredita:
- 7.727.803,60 EUR-a iznos glavnice
- 93.806,95 EUR-a iznos kamata
- 3.873.454,73 EUR-a dospjelo nepodmireno
- 109.903,41 EUR-a iznos zateznih kamata
- 16,22 EUR-a iznos naknada
- 11.804.984,91 EUR-a stanje na datum 30. rujna 2012.**

Stvorene obveze po osnovi dva kredita i to broj HR/1585 i HR/1586

Slijedom naprijed navedenog zaključuje se da je društvo NEVA KERUM d.o.o. na isti datum sklopilo ugovore broj HR/1585 i HR/1586 o kreditnim poslovima u ukupnom iznosu od **37.228.000,00 EUR-a** $= (23.328.000,00 + 13.900.000,00)$.

Predmetnim kreditima stvorena je ukupna anuitetska obveza u iznosu od **48.958.000,00 EUR-a** uvećana za kamate koje treba plaćati do početka otplate, dakle do 1. srpnja 2009. godine.

Na opisan način, stvorena je godišnja obveza po osnovi otplata u iznosu od 4.895.800,00 EUR-a, odnosno mjesečna u iznosu od 407.983,33 EUR-a.

Pored navedenih obveza, ugovorena je obveza angažiranja vlastitih sredstava, a u cilju realizacije ugovorenog kredita broj HR/1585, u investicijska ulaganja hotela „Marjan“ u iznosu od **31.017.000,00 EUR-a**.

Na osnovi navedenih podataka, Kreditor je prije svega trebao izvršiti ocjenu kreditne sposobnosti i procjenu kreditnog rizika radi utvrđivanja nadoknadivosti kreditnih sredstava, pri tome imajući prvenstveno u vidu veličinu Korisnika kredita, temeljni kapital, te poslovanje u proteklom razdoblju, koje nije naročito veliko obzirom na visinu ulaganja.

Uzmu li se u obzir *Načela upravljanja kreditnim rizikom* (Bazel – Bazelski odbor za superviziju banaka – rujan 2000), utvrdit će se da je cilj upravljanja kreditnim rizikom maksimalizacija stope povrata banke usklađene za rizik održavanjem izloženosti kreditnom riziku unutar prihvatljivih parametara. Jer banke moraju upravljati kreditnim rizikom cijelog portfelja kao i onim koji leži u pojedinačnim kreditima ili transakcijama. Banke moraju također uzeti u obzir odnose između kreditnog i ostalih rizika.

Posebno se naglašava načelo da odobravanje svih kredita mora se vršiti po uobičajenim tržišnim uvjetima. Odobravanje kredita povezanim društvima i pojedincima vrši se u iznimnim slučajevima i takvi se krediti moraju pratiti s posebnom pažnjom, te se moraju poduzimati drugi primjereni koraci za kontrolu ili ublažavanje rizika koji proizlaze iz kreditiranja koje se ne vrši po uobičajenim tržišnim uvjetima.

Naprijed navedena načela u konkretnom slučaju, očito nisu uzimana u obzir, zbog čega se Banka i dovela u problematičnu situaciju, a pri tome je uzrokovan i stečaj povezanih društava.

Ugovor o kreditnom poslu s inozemstvom broj HR/1229

HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL Ag, 9020 Klagenfurt, Alpen-Adria-Platz
1, Republika Austrija (dalje Banka)

i

KERUM d.o.o. za unutarnju i vanjsku trgovinu, promet i usluge, Zrinjsko-Frankopanska
67, 21 000 Split, Republika Hrvatska (dalje Korisnik kredita),

Sklopili su Ugovor o kreditnom poslu kojim Kreditor odobrava Korisniku kredita
dugoročni kredit u visini od **5.000.000,00 EUR-a**.
Navedeni iznos kredita će se isplaćivati u tranšama prema zahtjevu Korisnika kredita i prema
dokazu namjenskog trošenja sredstva predmetnog kredita.

Korisnik kredita se izričito obvezao koristiti kreditna sredstva namjenski za kupnju
poslovne zgrade u Zagrebu (ex Nada Dimić).

Kredit je odobren prema tromjesečnom EURIBOR-u uvećanom za 1,25 % marže
godišnje što po trenutno važećoj kamatnoj stopi iznosi 3,75 %.
Grace razdoblje odobreno je do 1. listopada 2007. godine za koje vrijeme se obračunavaju i
plaćaju kamate tromjesečno od 1. travnja 2006. godine do 1. listopada 2007. godine.
Kreditna sredstva se vraćaju u tromjesečnim anuitetima od po 263.850 EUR-a počevši od 1.
siječnja 2008. godine do 1. siječnja 2013. godine.

Za osiguranje kreditnih sredstava ugovoreno je pribavljanje bankovne garancije od
HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb.

Ugovor o izdavanju devizne garancije broj 211-04/2006

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, Podružnica Split. Poljička cesta 39 (dalje
Banka)

i

KERUM d.o.o. za unutarnju i vanjsku trgovinu, promet i usluge, Zrinjsko-Frankopanska
68, 21 000 Split, Republika Hrvatska (dalje Nalogodavatelj),

POSLOVNI CENTAR KREŠIMIR d.o.o. za trgovinu i usluge, iz Zagreba, Amruševa 7
(dalje Založni dužnik) i

BRAXEA d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, Preradovića 20, Split, (dalje Sudužnik)

Sklopili su 2. veljače 2006. godine Ugovor o izdavanju devizne garancije na temelju zahtjeva i za račun Nalogodavatelja, a po osnovi Ugovora o kreditu broj HR-1229 zaključenog između HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL Ag, 9020 Klagenfurt, Alpen-Adria-Platz 1, Republika Austria, kao Kreditora i KERUM d.o.o. Split, Zrinsko Frankopanska 68, kao Korisnika kredita.

Banka se obvezala izdati u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL Ag, 9020 Klagenfurt (dalje Korisnik garancije) garanciju broj 41060001 do iznosa od maksimalno od 5.000.000,00 EUR-a uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, te ostale troškove, a sve prema Ugovoru o kreditu broj HR-1229 s krajnjim rokom važnosti garancije do 1. veljače 2013. godine.

Ugovorom je utvrđeno da će Banka temeljem zahtjeva Korisnika garancije izvršiti plaćanje u skladu s preuzetom obvezom prema garanciji.

Za izdanu garanciju, ugovorne strane su suglasne da instrumente osiguranja predstavljaju:

- založno pravo na nekretnini u korist Banke,
- polica osiguranja, vinkulirana u korist Banke,
- šest bjanko mjenica od Nalogodavatelja,
- četrdeset zadužnica od 1.000.000,00 kn Nalogodavatelja,
- obična zadužnica Nalogodavatelja ovjerena kod javnog bilježnika na iznos garancije.

Založno pravo se se zasniva na nekretninama:

- č.z. 2325/6 kuća, tri zgrade i dvorište površine 3.477 m² upisano kod Općinskog suda u Zagrebu u vlasništvu Založnog dužnika.

Ako nastane garantni slučaj i dođe do plaćanja po garanciji Banke, Nalogodavatelj se na prvi poziv obvezuje uplatiti Banci iznos uključujući i troškove.

Po predmetnoj deviznoj garanciji broj 211-04/2006, HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, Podružnica Split (Vjerovnik) i društvo KERUM d.o.o. (Dužnik), te društvo ADRIATIC d.d. (Založni dužnik), na datum 22. veljače 2010. godine sklopili su SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE temeljem Ugovora o izdavanju devizne garancije broj 211-04/2006 koji je solemniziran istog dana kod javnog bilježnika, kao i Aneks broj 1 uz osnovni ugovor zaključen 19. srpnja 2007. godine za uredan povrat kredita u iznosu od 5.000.000,00 EUR-a uvećanog za redovne i zatezne kamate, te ostale troškove iz Ugovora o kreditu broj HR/1229, Korisnika kredita KERUM d.o.o. Split, Zrinsko Frankopanska 68.

Kako je naprijed opisano predmetna garancija je izdana u korist HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL Ag, Klagenfurt s rokom važnosti do 1. veljače 2013. godine, a sve prema Ugovoru o izdavanju garancije i Aneksu broj 1.

Navedenim Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine, stranke su zaključile da zasnuju založno pravo na č.z. 10232/4 sveukupne površine 9.077 m² od čega se odnosi na hotel 5.679 m², trafostanicu, parking, dvor i stepenište Založnog dužnika ADRIATIC d.d. za hotelijerstvo i turizam sa sjedištem u Splitu.

Pri navedenom Založni dužnik je izjavio da dozvoljava bez posebnog njegovog odobrenja da Vjerovnik ishodi uknjižbu založnog prava u svoju korist u visini od 5.000.000,00 EUR-a uvećano za ostale troškove. Nadalje, Založni vjerovnik je izjavio da je predmetna nekretnina u cijelosti njegovo vlasništvo.

Nadalje istim Sporazumom se utvrđuje da ukupna izloženost KERUM GRUPE treba biti smanjena u narednom razdoblju od godine dana na maksimalni iznos od 40.000.000,00 EUR-a.

Solemnizacija Sporazuma izvršena je 10. ožujka 2010. godine.

Obzirom da su tražbine dospjele, a nisu podmirene, Vjerovnik je po punomoćniku podnio Zahtjev za iskazivanje potvrde ovršnosti i to po kreditima HR/1585, HR/1586 i HR/1603.

Stanje kredita

Na datum 15. srpnja 2013. godine Banka je izvršila specifikaciju kredita prema Korisniku kredita i Sudužniku u kojoj navodi stanje po kreditu broj HR/1603 na datum 31. prosinca 2012. godine.

- 4.772.000,00 EUR-a ukupan iznos kredita:
- 3.987.093,60 EUR-a iznos glavnice
- 43.304,27 EUR-a iznos kamata
- 108.008,05 EUR-a dospjelo nepodmireno
- 17,31 EUR-a iznos zateznih kamata
- 10,22 EUR-a iznos naknada
- 4.138.432,85 EUR-a stanje na datum 31. prosinca 2012.**

Ugovor o kreditu broj HR/1603

HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL Ag, 9020 Klagenfurt, Alpen-Adria-Platz 1, Republika Austrija (dalje Banka)

i

ADRIATIC d.d. za hotelijerstvo i turizam iz Splita, Preradovićevo šetalište 5 (dalje Korisnik kredita),

KERUM d.o.o. za unutarnju i vanjsku trgovinu, promet i usluge, Zrinjsko-Frankopanska 67, 21 000 Split, Republika Hrvatska (dalje Sudužnik),

ŽELJKO KERUM, iz Splita, Mostarska 83, Republika Hrvatska (dalje Jamac platac 1) i

NEVA KERUM d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam, Zrinjsko-Frankopanska 68, 21 000 Split, Republika Hrvatska (dalje Jamac platac 2),

Sklopili su 21. rujna 2007. godine Ugovor o kreditnom poslu kojim Kreditor odobrava Korisniku kredita dugoročni kredit u visini od **4.772.000,00 EUR-a**.
Navedeni iznos kredita će se isplaćivati u tranšama prema zahtjevu Korisnika kredita i prema dokazu namjenskog trošenja sredstva predmetnog kredita.

Prema Ugovoru Korisnik kredita se obvezao da će kreditna sredstva koristiti isključivo za zatvaranje postojećeg duga kod Societe Generale Splitska Banka d.d. Split, Ruđera Boškovića 16 po obračunu na datum zatvaranja kredita.

Korisnik kredita se obvezao da prije isplate bilo kojeg dijela kreditnih sredstava ispuni određene uvjete:

- dostavi građevinsku dozvolu,
- dostavi vlasnički list za Hotel „Marjan“ bez tereta Splitske banke d.d. i HBOR-a,
- potvrdu o zatvaranju obveza prema Splitskoj banci; odnosno pismo namjere o izdavanju brisovnice.

Predmetni kredit odobren prema promjenljivoj kamatnoj stopi koja je iznosila u vrijeme odobravanja 6,75 %, (tromjesečni EURIBOR plus 2,00 % marža).

Grace razdoblje, Korisniku kredita odobreno je do 1. travnja 2009. godine za koje vrijeme se kamate obračunavaju tromjesečno na iskorišteni dio kredita i plaćaju tromjesečno od 1. siječnja 2008. godine.

Kredit se vraća također u tromjesečnim anuitetima u iznosu od **165.810,00 EUR-a** počevši od 1. srpnja 2009. godine i rok trajanja kredita je do 1. travnja 2019. godine.

Ugovoreni su uvjeti otkaza kredita, između kojih je i uvjet ako se isti koristi nenamjenski, zbog otvaranja ovršnog ili stečajnog postupka.

Osiguranje potraživanja po osnovi odobrenog kredita ugovoreno je na način da su se Korisnik kredita, Jamac platac 1 i Jamac platac 2 obvezali:

- Zaključiti Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini č.z. 10232/4 u naravi hotel, trafostanica, parking, dvor i stepenice, sve u ukupne površine 9.077 m²,
- Dostaviti policu osiguranja vinkuliranu u korist Banke,
- Dvije vlastite bjanko mjenice Korisnika kredita,
- Dvadeset bjanko zadužnica Korisnika kredita,
- Jedna obična zadužnica Korisnika kredita za iznos čitavog kredita,
- Dvije bjanko vlastite mjenice Sudužnika, društva KERUM d.o.o.,
- Dvadeset bjanko zadužnica Sudužnika,
- Jedna obična zadužnica koja glasi na čitav iznos kredita Sudužnika,
- Iste instrumente treba dostaviti i Jamac platac 2 kao i Jamac platac 1.

Jamac platac 1 i Jamac platac 2 dali su izjavu da preuzimaju sve obveze Korisnika kredita preuzete Ugovorom o kreditnom poslu.

U slučaju neredovite otplate kredita, Korisnik kredita, Sudužnik, Jamac platac 1 i Jamac platac 2 obvezali su se omogućiti Banci upis hipoteke na nekretninama u Zagrebu (pobliže opisane u Ugovoru o kreditnom poslu), Vukovaru, Splitu, Čakovcu i Supetru.

Procjenu vrijednosti nekretnina koje služe kao osiguranje kredita vršiti će na zahtjev Banke i provodit će HYPO ALPE-ADRIA-NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba.

Predmetni Ugovor ovjeren je kod javnog bilježnika *Mirjane Popovac* na datum 21. rujna 2009. godine.

SPORAZUM radi osiguranja novčane tražbine za predmetni kredit sklopljen je 21. rujna 2007. godine u kojem se navode naprijed navedene nekretnine (hotel, trafostanica, parking, dvor i stepenice).

Iz zemljišno knjižnog izvatka K.O. Split od 13. rujna 2007. godine, razvidno je da je na nekretninama za koje je sklopljen Sporazum radi osiguranja novčane tražbine uknjiženo **pravo zalogu u iznosu od 4.250.000,00 EUR-a i nuzgredice u korist HVB Splitska banka d.d. po osnovi Ugovora o kreditu broj 2889/05.**

Uvidom u *Izvadak iz zemljišne knjige* od 15. srpnja 2013. godine razvidno je da na č.z. 10232/4 ukupne površine 9.077 m² popisani hotel, trafostanica, parking, dvor i stepenice. Vlasništvo navedenih nekretnina je ADRIATIC d.d. Split.

Navedene nekretnine opterećene su od strane:

1. HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL AG, Klagenfurt 4.772.000,00 EUR-a prema Sporazumu od 21. rujna 2007. godine,

2. HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL AG, Klagenfurt 21.328.000,00 EUR-a prema Sporazumu od 24. rujna 2007. godine,

3. HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb 5.000.000,00 EUR-a prema Sporazumu od 12. ožujka 2010. godine,

4. HYPO ALPE ADRIA-BANK INTERNATIONAL AG, Klagenfurt 13.900.000,00 EUR-a prema Sporazumu od 12. ožujka 2010. godine,

5. KERUM ANKA iz Splita, Šime Ljubića 18/A 72.000.000,00 kn prema Sporazumu od 12. rujna 2012. godine i

6. SAPOR d.o.o. Split, Put Brodarice 6 u iznosu od 112.427.305,51 kn prema Sporazumu od 21. rujna 2012. godine.

Slijedom navedenog, predmetna nekretnina opterećena je po osnovi sporazuma o osiguranju u ukupnom iznosu od 45.000.000,00 EUR-a i 184.427.305,51 kn. Pored navedenog iz ZK uložka broj 18682 razvidno je da je od 30. prosinca 2010. godine uknjiženo pravo zalogu u iznosu od 50.000.000,00 kn u korist KREDITNE BANKE ZAGREB d.d. i to na teret nekretnine (DVOR).

Potraživanje društva JELIĆ INŽENJERING d.o.o. prema društvu ADRIATIC d.d.

Pregledom poslovne dokumentacije društva ADRIATIC d.d. utvrđeno je da je društvo JELIĆ INŽENJERING d.o.o. pružalo usluge društvu ADRIATIC d.d. od 2008. do 2011. godine.

U navedenom razdoblju ostvareni su određeni prometi koji su razvidni iz tablice „TABLICA PROMETA PO GODINAMA“. Određene usluge su plaćene, međutim u nekim godinama ostao je otvoreni saldo potraživanja što je razvidno iz Tablice i to kako slijedi:

- potraživanje na kraju 2008. godine je iznosilo 0,00 kn
- potraživanje na kraju 2009. godine je iznosilo 91.850,00 kn
- potraživanje na kraju 2010. godine je iznosilo 172.200,00 kn
- potraživanje na kraju 2011. godine je iznosilo 356.700,00 kn

Nepodmireni saldo u iznosu od 356.700,00 kn utvrđen je i potvrđen u tijeku predstečajne nagodbe.

Nakon umanjjenja za 30 % navedenog iznosa potraživanje društva JELIĆ INŽENJERING d.o.o. iznosi 249.690,00 kn = (356.700,00 - 30 %).

Ne nalazi se u financijskoj dokumentaciji visina potraživanja u iznosu od 1.163.271,18 kn, što je razvidno i iz tablice „TABLICA PROMETA PO GODINAMA“.

Potraživanje društva GILAN d.o.o. prema društvu ADRIATIC d.d.

Društvo GILAN d.o.o. po Josipu Giljanoviću, dipl.ing.el. obavljalo je nadzor nad izvršenim radovima na hotelu „Marjan“. Po osnovi pružanja usluga nadzora ispostavljeni su računi po ovjerenim privremenim situacijama. Određeni računi su plaćeni, a nepodmirena salda su se prenosila u slijedeće godine.

Iz poslovne dokumentacije je utvrđeno da su postojala nepodmirena potraživanja na kraju godine kako slijedi, a što je i razvidno iz tablice „TABLICA PROMETA PO GODINAMA“.

- potraživanje na kraju 2008. godine je iznosilo 85.400,00 kn
- potraživanje na kraju 2009. godine je iznosilo 502.400,00 kn
- potraživanje na kraju 2010. godine je iznosilo 865.920,00 kn
- potraživanje na kraju 2011. godine je iznosilo 1.189.410,00 kn

Potraživanje društva GILAN d.o.o. nije prijavljeno u predstečajnu nagodbu. Prema nalazu po osnovi poslovne dokumentacije društva ADRIATIC d.d. proizlazi da bi potraživanje iznosilo 1.189.410,00 kn, što je razvidno iz tablice „TABLICA PROMETA PO GODINAMA“. Potraživanje se temelji na osnovi izdanih računa za izvršeni nadzor na gradilištu hotela „Marjan“.

Na osnovi Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem prava zaloga na nekretnini od 29. kolovoza 2013. godine izvršeno je evidentiranje prava zaloga kod Općinskog suda u Splitu za iznos od 1.189.410,00 kn u korist društva GILAN d.o.o.

Predmetni Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem prava zaloga sklopljen je 29. kolovoza 2013. godine. Prijedlog je predan sudu 2. rujna 2013. godine, dakle, u vrijeme kada je Društvo bilo nelikvidno i s blokiranim računom.

Slijedom navedenog zalog se nije mogao provesti sukladno članku 17. st.4. Zakona o financiranju i predstečajnoj nagodbi.

Potraživanje društva VUKADIN d.o.o. Split prema društvu ADRIATIC d.d.

Predstečajnim Rješenjem broj 4-Stpn-42/14 od 25. srpnja 2014. godine utvrđen je iznos tražbine nakon prijeboja društva VUKADIN d.o.o. prema društvu ADRIATIC d.d. u iznosu od 507.909,44 kn.

U postupku predstečajne nagodbe utvrđeno je da se od navedenog iznosa odnosi na glavnice iznos od 250.195,54 kn dok se na kamate odnosi 257.713,90 kn.

Nakon otpisa zakonskih kamata i 30 % od glavnice, Rješenjem je utvrđeno potraživanje u iznosu od 175.136,88 kn, dok je ispravno osporena razlika 395.492,91 kn do prijavljenog iznosa od 570.629,79 kn.

Potraživanje društva SAPOR d.o.o. prema društvu ADRIATIC d.d.

Iz priložene dokumentacije, razvidno je da izvršeno evidentiranje potraživanja društva SAPOR d.o.o. za izvršene radove na gradilištu HOTEL „MARJAN“. Fakturiranje je izvršeno po privremenim situacijama tijekom 2011. godine.

Međutim, potrebno je napomenuti da je društvo KERUM ING d.o.o. (SAPOR d.o.o.) poslovalo s društvom ADRIATIC d.d. od 2007. godine. Tijekom 2008. godine ostvaren je promet u iznosu od 108.558.046,23 kn od čega je izvršeno plaćanje do 31. prosinca 2007. godine 104.741362,70 kn.

Do 2011. godine ostvarivani su prometi za izvršene usluge na hotelu „Marjan“ koje su plaćane, ali ne u cijelosti. Stoga su ostala nepodmirena salda po godinama kako slijedi:

- na kraju 2008. godine 3.816.683,53 kn
- na kraju 2009. godine 60.964.575,44 kn
- na kraju 2010. godine 91.318.164,18 kn i
- na kraju 2011. godine 22.264.535,92 kn.

Nepodmireni saldo iz 2010. i 2011. godine nije u cijelosti podmiren i iznosi 113.582.700,10 kn = (91.318.164,18 + 22.264.535,92).

Međutim, obračunskim putem (kompenzacijom) je podmireno 1.155.394,59 kn na koji način je ostalo otvoreno **112.427.305,51 kn.**

Društvo KERUM ING d.o.o. (SAPPOR d.o.o.) putem privremenih situacija, kao glavni izvođač, za izvršene radove na hotelu „Marjan“ ostvarilo je ukupan promet od 262.210.207,46 kn. Navedeni iznosi evidentirani su na računu 2201.

Ostale izvršene usluge koje nisu izvršene na hotelu „Marjan“ tijekom 2010. godine evidentirane su na računu 220 i iznose 2.952.035,18 kn. Prema raspoloživoj dokumentaciji, navedeni iznos nije podmiren.

U niže navedenoj tablici daje se prikaz ispostavljenih privremenih situacija koje su evidentirane u financijskom knjigovodstvu na osnovi priloženih temeljnica.

PRIVREMENE SITUACIJE KOJE SU OVJERENE I EVIDENTIRANE U FIN.KNJIG.

R.b.	Priv. sit.	Datum	Iznos	PDV	UKUPNO	Napomena	
1	2	3	4	5	6	7	
1.	I	23.06.2008.	21.627.005,68	4.757.941,25	26.384.946,93	Ovjerena, radovi zaklj. 05/08	Nadzor
2.	II	12.07.2008.	18.575.687,80	4.086.651,32	22.662.339,12	Ovjerena, radovi zaklj. 06/08	Nadzor
3.	III	27.09.2008.	15.132.625,92	3.329.177,70	18.461.803,62	Ovjerena, radovi zaklj. 09/08	Nadzor, Jelić
4.	IV	27.10.2008.	35.414.310,93	7.791.148,40	43.205.459,33	Ovjerena, radovi zaklj. 10/08	Nadzor, Jelić
5.	V	02.01.2009.	13.458.249,27	2.960.814,84	16.419.064,11	Ovjerena, radovi zaklj. 11/08	Nadzor, Jelić
6.	VI	06.02.2009.	31.805.917,22	6.997.301,79	38.803.219,01	Ovjerena, radovi zaklj. 01/09	Nadzor, Jelić
7.	VII	31.12.2009.	24.018.059,74	5.524.153,74	29.542.213,48	Ovjerena, radovi zaklj. 11/09	Nadzor
8.	VIII	31.03.2010.	1.329.030,99	305.677,13	1.634.708,12	Ovjerena, radovi zaklj. 02/10	Nadzor
9.	IX	14.04.2010.	14.252.428,60	3.278.058,58	17.530.487,18	Ovjerena, radovi zaklj. 03/10	Nadzor
10.	X	11.05.2010.	2.374.586,40	546.154,87	2.920.741,27	Ovjerena, radovi zaklj. 04/10	Nadzor
11.	XI	15.07.2010.	3.902.442,88	897.561,86	4.800.004,74	Ovjerena, radovi zaklj. 06/10	Nadzor
12.	XII	15.09.2010.	3.018.346,48	694.219,69	3.712.566,17	Ovjerena, radovi zaklj. 08/10	Nadzor
13.	XIII	15.10.2010.	2.400.028,60	552.006,58	2.952.035,18	Ovjerena, radovi zaklj. 09/10	Nadzor
14.	XIV	15.06.2011.	22.950.723,62	5.278.666,43	28.229.390,05	Ovjerena, radovi zaklj. 06/11	Nadzor
15.	XV	29.07.2011.	4.025.389,55	925.839,60	4.951.229,15	Ovjerena, radovi zaklj. 07/11	Nadzor

47.925.373,78 262.210.207,46

IZVODBAČ RADOVA JE DRUŠTVO KERUM ING d.o.o. (SAPOR d.o.o.)

Po navedenim situacijama vršen je povrat pretporeza prema prijavi PDV-a

Prema ispostavljenim situacijama koje su evidentirane u poslovnim knjigama društva SAPOR d.o.o. razvidno je da je ostvaren promet s društvom ADRIATIC d.d. (hotel „Marjan“) u iznosu od 262.210.207,46 kn od čega se na PDV odnosi iznos od **47.925.373,78 kn**, a na vrijednost izvedenih radova **214.284.833,68 kn.**

Obzirom da su zadnje situacije (broj XIV i XV) ispostavljene u 2011. godini (lipanj i srpanj 2011. godine) u 2011. godini društvo SAPOR d.o.o. je iskazalo obveze za *poreze, doprinose i slična davanja* u iznosu od 5.217.800,00 kn, a u 2012. godini 49.200,00 kn, što znači da su plaćene obveze po osnovi PDV-a.

Također, uvidom u poslovne knjige društva ADRIATIC d.d. utvrđeno je da postoji potraživanje od države i drugih institucija u 2011. godini u iznosu od 821.700,00 kn, što znači da je pretporez iskorišten u naprijed navedenom iznosu, a koji se odnosi na privremene situacije za izvršene radove na hotelu „Marjan“.

Pored naprijed navedenog, bitno je napomenuti da je izvršeno vještačenje od strane vještaka građevinske struke, te je utvrđeno stanje prije započetih radova, te sadašnje stanje na osnovi čega je vještak građevinske struke utvrdio vrijednost izvedenih radova.

Prema predmetnom vještačenju, utvrđeno je:

Postojeće stanje i prosječna građevinska vrijednost i to:

- 31.369 m² bruto površina,
- 25.095,20 m² neto površina,
- 1,825,53 kn/m² prosječna cijena,
- 45.811.990,27 kn vrijednost (6.012.072,21 EUR-a 1 € = 7,62 kn)

Sadašnje stanje:

- 48.788,09 m² površina
- 169.467.185,72 kn vrijednost

Slijedom navedenog vještak građevinske struke utvrdio je vrijednost izvedenih radova koji iznose:

$$123.655.195,45 \text{ kn} = (169.467.185,72 - 45.811.990,27)$$

Prema ispostavljenim i ovjerenim situacijama, vrijednost izvedenih radova iznosi

$$214.284.833,68 \text{ kn} = (262.210.207,46 - 47.925.373,78)$$

Navedene vrijednosti evidentirane su u poslovnim knjigama društva ADRIATIC d.d.

Međutim, uspoređujući vrijednosti izvedenih radova utvrđenih od strane vještaka građevinske struke i prema knjigovodstvenim ispravama, utvrđena je razlika u iznosu od:

$$- 90.629.638,23 \text{ kn} = (123.655.195,45 \text{ kn} - 214.284.833,68 \text{ kn})$$

Dakle, prema ispostavljenim i ovjerenim situacijama u odnosu na procjenu vještaka građevinske struke, vrijednost izvedenih radova je manja u odnosu na situacije u iznosu od **90.629.638,23 kn ili 11.893.653,31 EUR-o**

Na datum 21. rujna 2012. godine, Vjerovnik i Založni vjerovnik SAPOR d.o.o. sklopio je s Dužnikom i Založnim dužnikom ADRIATIC d.d. Split SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA za utvrđeni iznos potraživanja od 112.427.305,51 kn. Potraživanje navedenog iznosa naprijed je opisano, a Sporazum se odnosi na osiguranje potraživanja zalogom na nekretnini č.z. 10232 u naravi hotel „Marjan“, trafostanica, parking, dvor i stepenice sve ukupne površine 9.077 m².

Općinski sud u Splitu zaprimio je 21. rujna 2012. godine prijedlog za uknjižbu tereta na nekretninama na osnovi navedenog sporazuma od 21. rujna 2012. godine za iznos od 112.427.305,51 kn.

Međutim, uvidom u Rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj 4-Stpn-42/14 od 25. srpnja 2014. godine, utvrđena tražbina vjerovnika SAPOR d.o.o. u iznosu od 112.427.305,51 kn prestaje nakon pripajanja društva SAPOR d.o.o. društvu ADRIATIC d.d. mjerama operativnog restrukturiranja – položajnim promjenama.

Predlagatelj nagodbe ADRIATIC d.d. priznao je u predstečajnom postupku tražbinu vjerovnika SAPOR d.o.o. **Istovremeno društvo SAPOR d.o.o.** Split u svojim poslovnim knjigama iskazuje nenaplaćena potraživanja od dužnika ADRIATIC d.d. Split u istom iznosu pa se u postupku položajnih promjena nakon spajanja dva navedena trgovačka društva navedeni iznosi poništavaju.

Predmetno Rješenje, odnosno nagodba imaju snagu ovršne isprave za sve vjerovnike čije su tražbine utvrđene.

Slijedom navedenog, ne postoji potraživanje društva SAPOR d.o.o., pa nema niti osnove potraživanja iz drugog višeg isplatnog reda.

Potraživanje Anke Kerum prema društvu ADRIATIC d.d.

Društvo NEVA KERUM d.o.o. zastupano po Jakovu Kerumu sklopilo je s Ankom Kerum 22. svibnja 2012. godine UGOVOR O PRIJENOSU POSLOVNOG UDJELA. Udjeli se odnose na trgovačko društvo HOTEL CENTRAL d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam Split.

Visina temeljnog kapitala Društva je 16.561.000,00 kn koji je uplaćen u cijelosti i sastoji se od jednog poslovnog udjela, a vlasnik istog je društvo NEVA KERUM d.o.o., ovdje Prenositelj, koji je upisan u registru Trgovačkog suda u Splitu.

Predmetnim Ugovorom Prenositelj, prenosi u vlasništvo udjele ANKI KERUM iz Splita, ovdje Stjecatelju poslovni udjel u cijelosti u nominalnom iznosu od 16.561.000,00 kn što predstavlja 100 % temeljnog kapitala Društva. Ugovorom, Prenositelj ovlašćuje Stjecatelja da bez njegovog daljnjeg sudjelovanja i dopuštenja izvrši prijenos poslovnog udjela na svoje ime u Knjizi poslovnih udjela koja se vodi u Društvu i izvrši promjene u registru Trgovačkog suda u Splitu.

Predmetni Ugovor ovjeren je kao privatna isprava kod javnog bilježnika Ilije Šarića iz Splita, 23. svibnja 2012. godine.

Istog dana, 22. svibnja 2012. godine sklopljen je SPORAZUM između društva NEVA KERUM d.o.o. zastupanog po Jakovu Kerumu i ANKE KERUM iz Splita.

Predmetnim SPORAZUMOM utvrđuje se da je istog dana sklopljen UGOVOR O PRIJENOSU POSLOVNOG UDJELA, kojim se prenosi poslovni udjel u trgovačkom društvu HOTEL CENTRAL d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam na Stjecatelja, ANKU KERUM iz Splita. Da je nominalna vrijednost udjela 16.561.000,00 kn i predstavlja 100 % -tni iznos temeljnog kapitala Društva.

Međusobna prava i obveze između Prenositelja i Stjecatelja urediti će se posebnim Sporazumom, što predstavlja upravo predmetni Sporazum, kojim utvrđuju da se Stjecatelj obvezuje isplatiti naknadu u iznosu od 16.561.400,00 kn. Navedenu naknadu Stjecatelj se obvezuje platiti najkasnije do 31. svibnja 2012. godine.

Nadalje, na datum 30. svibnja 2012. godine sklopljen je DODATAK broj 1. UGOVORU O PRIJENOSU POSLOVNOG UDJELA od 22. svibnja 2012. godine. U navedenom DODATKU u bitnome se navodi:

- da je sklopljen Ugovor o prijenosu poslovnog udjela 22. svibnja 2012. godine u nominalnom iznosu od 16.561.000,00 kn (100 %-tni iznos temeljnog kapitala,
- da je sklopljen Sporazum u kojem se navodi visina naknade za udjel u iznosu od 16.561.400,00 kn s obvezom plaćanja do 31. svibnja 2012. godine,
- da je Stjecatelj izvršio plaćanje 15.000.400,00 kn 23. svibnja 2012. godine, a ostatak od 1.561.000,00 kn da je plaćen 29. svibnja 2012. godine, što znači da je ugovorena naknada u cijelosti plaćena za udjel, koji u naravi predstavlja HOTEL „CENTRAL“ u Splitu, označen kao:

1. č.z. 2496, površine 50 m²,
2. č.z. 2495 kuća 9 m²,
3. č.z. 2497 dvor 469 m²,
4. č.z. 2498 površine 5 m² i
5. č.z. 2483 kuća s dvorom 30 m²,
6. č.z. 2485 4 m²,
7. č.z. 2486 m² 50 m²,

8. č.z.2492 m² kuća s dvorom 126 m² sve Z.U. 16193, K.O. Split.

- da su sve naprijed navedene nekretnine opterećene po osnovi Sporazuma broj 326/07 o zasnivanju zajedničkog založnog prava na nekretninama od 3. prosinca 2007. godine u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu broj Z-15622/07, uknjižena zajednička hipoteka u iznosu od 72.000.000,00 kn uz pripadajuće kamate i nuzgredice u korist HPB d.d.,

Obzirom da je vlasnik udjela društva HOTEL CENTRAL d.o.o., društvo NEVA KERUM d.o.o. koje društvo je založilo nekretnine za osiguranje povrata kreditnih sredstava za potrebe Korisnika kredita društva KERUM d.o.o., kod HPB d.d. nije poznato je li su navedeni tereti evidentirani u poslovnim knjigama društva HOTEL CENTRAL d.o.o., odnosno je li se postupalo prema članku 410. st. 1. ZTD (u knjigu se upisuju opterećenja i podjele).

Kako je društvom KERUM d.o.o. koristilo kredit kod HPB-a u iznosu od cca 120.000.000,00 kn, postavlja se pitanje rizičnosti plasmana, a time i visine naknade za udjel društva HOTEL CENTRAL d.o.o. koji bi bio plaćen od strane ANKE KERUM.

- da je Prenositelj udjela imatelj 1.270.824 dionice društva ADRIATIC d.d. Split,
- Prenositelj udjela se obvezuje do 10. rujna 2012. godine ishoditi brisanje zajedničkog založnog prava u iznosu od 72.000.000,00 kn prema Sporazumu broj 326/07 o zasnivanju zajedničkog založnog prava na nekretninama od 3. prosinca 2007. godine upisanog u korist HPB d.d. Zagreb, što u naravi predstavlja hotel „Central“ Split,
- ako Prenositelj udjela u ugovorenom roku ne ishodi brisanje založnog prava, Prenositelj se obvezuje do 30. rujna 2012. godine dati Stjecatelju odgovarajuće instrumente osiguranja radi osiguranja njegove novčane tražbine u iznosu od 72.000.000,00 kn uz pripadajuće kamate i nuzgredice iz Sporazuma broj 326/07 od 3. prosinca 2007. godine. Stoga će dopustiti upisivanje založnog prava na svojih 633.413 otplaćenih dionica društva ADRIATIC d.d. s napomenom da navedene dionice nisu opterećene založnim pravom HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL Ag, a iste glase na donosioca i pojedinačne su nominalne vrijednosti 200,00 kn (126.682.600,00 kn, što predstavlja 49,8427 % ukupne vrijednosti temeljnog kapitala društva ADRIATIC d.d. Split) i dopustiti upis založnog prava na hotel „Marjan“ u Splitu (č.z. 10232).

Dodatak broj 1. Ugovoru sklopljen je 30. svibnja 2012. godine, a ovjeren kod javnog bilježnika Ilije Šarića iz Splita 17. rujna 2012. godine.

Prije ovjerenog Dodatka broj 1, sklopljen je 12. rujna 2012. godine Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnog prava na nekretninama i dionicama između ANKE KERUM iz Splita (kao Založnog vjerovnika) i društva NEVA KERUM d.o.o. (kao Založnog dužnika I) i društva ADRIATIC d.d. (kao Založnog dužnika II).

Predmetnim Sporazumom se utvrđuje da postoji tražbina Založnog vjerovnika po osnovi Ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 22. svibnja 2012. godine i Sporazuma u ukupnom iznosu od 72.000.000,00 kn s pripadajućim kamatama i nuzgredicama. Da se navedeno potraživanje odnosi na založno pravo HPB d.d. iz Sporazuma broj 326/07, što u naravi predstavlja hotel „Central“ u Splitu.

Prijedlog za upis u Zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, zaprimljen je 21. rujna 2012. godine na osnovi Sporazuma o osiguranju novčane tražbine.

Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i dionicama sklopljen je 12. rujna 2012. godine, dakle, prije ovjerenog Dodatka broj 1, a prijedlog za upis u zemljišne knjige predan je 21. rujna 2012. godine, sve kada je društvo ADRIATIC d.d. bilo nelikvidno, a žiro-račun blokiran (od 22. kolovoza 2012. godine).

Slijedom navedenog nije se postupalo prema članku 17. st. 1. Zakona o financiranju i predstečejoj nagodbi u kojem je propisano:

“(1) Poduzetnik u stanju nelikvidnosti ne smije obavljati nikakva plaćanja osim onih koja su nužna za redovno poslovanje”, dok je u st. 3. istog članka propisano:

“(3) Poduzetnik u stanju nelikvidnosti ne smije poduzimati radnje koje bi za posljedicu imale oštećenje ili dovođenje vjerovnika u neravnopravan položaj” a u st. 4. je propisano:

“(4) Radnjama iz stavka 3. ovoga članka osobito se smatraju: preusmjeravanje novčanih i financijskih tijekova na drugu osobu, davanje zajma, isplaćivanje predujma dobiti ili dobiti, isplaćivanje dividende, obavljanje prijenosa prava na treće osobe, osobito na povezana društva”.

Slijedom navedenog proizlazi da je svrha prijenosa poslovnog udjela društva HOTEL CENTRAL d.o.o. čije nekretnine su opterećene kod HPB d.d. na ANKU KERUM, zatvaranje kreditnih obveza društva KERUM d.o.o. prema HPB-u d.d. iz sredstava društva ADRIATIC d.d. Stoga, ne postoji osnova za isplatu 72.000.000,00 kn drugog višeg isplatnog reda ANKI KERUM.

Potraživanje društva KERUM d.o.o. prema društvu ADRIATIC d.d.

Između društva KERUM d.o.o. i društva ADRIATIC d.d. postojala je međusobna poslovna suradnja. Međutim, iz domene prometa roba i usluga, uglavnom su sve obveze

podmirene od strane društva ADRIATIC d.d. prema društvu KERUM d.o.o.. Tako je saldo potraživanja po godina iznosilo kako slijedi:

- u 2007. godini obveze su podmirene, pa je saldo potraživanja (nula),
- u 2008. godini obveze su podmirene, pa je saldo potraživanja (nula),
- u 2009. godini saldo potraživanja iznosilo je 41.229,44 kn,
- u 2010. godini obveze su podmirene, pa je saldo potraživanja (nula),
- u 2011. godini obveze su podmirene, pa je saldo potraživanja (nula).

Međutim, pored prometa roba i usluga postojale su pozajmice od strane društva KERUM d.o.o. društvu ADRIATIC d.d. Tako je tijekom 2010. i 2011. godine izvršene pozajmice društvu ADRIATIC d.d. kako slijedi:

- u 2010. godini 6.869.025,12 kn od čega je vraćeno 700.000,00 kn pa je saldo potraživanja iznosio 6.169.025,12 kn,
- u 2011. godini izvršena je pozajmica u iznosu od 25.778.433,71 kn od čega je vraćeno 5.600.000,00 kn na koji način je ukupno potraživanje iznosilo 26.347.458,83 kn,
- u 2012. godini izvršena je pozajmica u iznosu od 3.683.409,33 kn, a vraćeno je 110.000,00 kn na koji način je ostalo ukupno potraživanje u iznosu od 29.920.868,16 kn,
- u 2013. godini izvršena je pozajmica daljnjih 1.795.430,76 kn. Povrata tijekom 2013. godine nije bilo, stoga je potraživanje po osnovi kratkoročnih pozajmica iznosilo 31.716.298,92 kn.
- u 2014. godini izvršen je povrat 329.922,95 kn na koji način je ostalo potraživanje po osnovi pozajmica **31.386.375,97 kn.**

Rješenjem predstečajne nagodbe broj 4-Stpn-42/14 od 25. srpnja 2014. godine utvrđeno je potraživanje društva KERUM d.o.o. prema društvu ADRIATIC d.d. u iznosu od 29.257.599,70 kn. Međutim, ukupna potraživanja povezanih subjekata (KERUM d.o.o., KERUM TRGOVINA d.o.o. i KILA d.o.o.) utvrđena su u visini od 35.945.800,00 kn.

Stranke su se suglasile da dužnik navedenim vjerovnicima utvrđena potraživanja namiri na način da se tražbine vjerovnika pretvaraju u temeljni kapital trgovačkog društva ADRIATIC d.d. emisijom novih dionica, sve prema odredbi članka 44. toč. 8. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi.

Na opisani način izvršit će se povećanje kapitala Društva za 35.945.800,00 kn emisijom novih 179.728 dionica.

Slijedom naprijed navedenog prema mišljenju vještaka ne postoji osnove priznavanja prijavljene tražbine u drugi viši isplatan red u iznosu od 31.384.664,69 kn.

MIŠLJENJE

Vještačenje je napravljeno sukladno traženju stečajnog upravitelja stečajnog dužnika ADRIATIC d.d. u stečaju Split, dr.sc. Zorana Miletića, a na osnovi dostavljene i raspoložive dokumentacije.

Prilikom izrade ovog vještačenja izvršen je uvid u svu raspoloživu dokumentaciju.

Na osnovi iznijetog u nalazu ovog vještačenja, mišljenja sam:

1. Društvo ADRIATIC d.d., sada stečajni dužnik izvršilo je zalaganje nekretnina upisane u č.z. 10232/4 K.O. Split što u naravi predstavlja hotel „Marjan“, trafostanicu, parking, dvor i stepenice, sve ukupne površine 9.077 m² i onih upisanih na č. Z. 8270/1 što u naravi predstavlja dvor (Aneks hotela).

Vrijednost ukupnog zalogu je **75.920.828,81 EUR-a**, odnosno **578.516.715,53 kn** po tečaju od 1 € = 7,62 kn.

Stečajni dužnik, društvo ADRIATIC d.d. jedino je korisnik kredita od HAAB INT. Ag broj HR/1603 u iznosu **4.772.000,00 EUR-a** koji je odobren 21. rujna 2007. godine za potrebe refinanciranja kredita kod SG Splitske banke d.d. Za predmetni kredit, na osnovi Sporazuma za osiguranje novčanih tražbina, založena je nekretnina u naravi H. „Marjan“.

Korisnik kredita po Ugovoru broj **HR/1585** u iznosu od **21.328.000,00 EUR-a** je društvo NEVA KERUM d.o.o., a jamac platac i založni dužnik društvo ADRIATIK d.d. Kredit je odobren 21. rujna 2007. godine.

Predmetni kredit trebao se koristiti namjenski na način da se 650.000,00 EUR-a iskoristi za potrebe refinanciranja kredita kod SG Splitske banke d.d., a da se 20.678.000,00 EUR-a koristi za ulaganja u H. „Marjan“ što bi trebalo predstavljati 40 % izvora u financijskoj konstrukciji, dok bi ostalih 60 % osigurao Korisnik kredita, dakle 31.017.000,00 EUR-a. Dakle, ovdje je riječ o kreditnim sredstvima (20.678.000,00 EUR-a), uvećano za vlastite izvore Korisnika kredita koja su trebala povećati novostvorenu vrijednost.

Kredit po Ugovoru broj **HR/1586** u iznosu od **13.900.000,00 EUR-a** od 21. rujna 2007. godine čiji je Korisnik društvo NEVA KERUM d.o.o. korišten je za potrebe refinanciranja kredita kod SG Splitska banka d.d. a koji je korišten za kupnju dionica društva ADRIATIC d.d.

Na osnovi Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine, založena je nekretnina u naravi H. „Marjan“.

Za deviznu garanciju izdanu od strane HAAB d.d. za vrijednost od 5.000.000,00 EUR-a osiguranje je izvršeno na osnovi Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine, zalogom na nekretnini H. „Marjan“. Nalogodavac za deviznu garanciju je društvo KERUM d.o.o., a kreditna sredstva od HAAB INT. Ag korištena su za kupnju nekretnine „Nada Dimić“ u Zagrebu.

Dakle, na opisani način izvršeno je osiguranje naprijed navedenih kredita zalogom na nekretnini H. "Marjan" u iznosu od **45.000.000,00 EUR-a** bez kamata i troškova naknade. Od navedenog iznosa korisnik kreditnih sredstava u iznosu od 4.772.000,00 EUR-a je ADRIATIC d.d.

Nadalje, za stvaranje nove vrijednosti na predmetnoj nekretnini bilo je predviđeno 20.678.000,00 EUR-a, što je trebalo predstavljati 40 % izvora financijskih sredstava.

Ostala založna opterećenja u iznosu od 30.920.828,81 EUR-a (235.616.715,53 kn) odnose se na potraživanja društva SAPOR d.o.o., Anke Kerum, LIPA-PROMET d.o.o. i društvo GILAN d.o.o., sve kako je opisano u nalazu ovog vještačenja.

Slijedom navedenog, ukupno založno opterećenje iznosi **75.920.828,81 EUR-a** odnosno **578.516.715,53 kn**, od čega je korisnik društvo ADRIATIC d.d. 4.772.000,00 EUR-a, a za povećanje novostvorene vrijednosti je namijenjeno 20.678.000,00 EUR-a.

2. Način korištenja kreditnih sredstava po svakom kreditu ponaosob, opisano je u nalazu ovog vještačenja.

3. Prema nalazu vještaka građevinske struke i usporedbe s ispostavljenim i ovjerenim situacijama, vrijednost izvedenih radova na odgovara vrijednosti založenih prava na nekretnini H. „Marjan“.

Ukupno založena vrijednost iznosi 75.920.828,81 EUR-a.

Vrijednost izvedenih radova prema ispostavljenim situacija iznosi 28.121.369,25 EUR-a odnosno 214.284.833,68 kn.

Vrijednost izvedenih radova prema vještaku građevinske struke iznosi 16.227.715,94 EUR-a odnosno 123.655.195,45 kn.

Dakle, razlika izvedenih radova između procjene vještaka građevinske struke i ispostavljenih i ovjerenih situacija iznosi.

11.893.653,31 EUR-a = (28.121.369,25 – 16.227.715,94) ili **90.629.638,23 kn**

Razlika između založnog tereta i izvedenih radova iznosi:

59.693.112,87 EUR-a = (75.920.828,81 – 16.227.715,94)

4. Sve opisane kreditne transakcije izvršene su između povezanih poslovnih subjekata, kako je opisano u nalazu ovog vještačenja.

11

5. U financijskoj dokumentaciji ne nalazi se visina potraživanja društva JELIĆ INŽENJERING d.o.o. u visini od 1.163.271,18 kn, već iznos od 356.700,00 kn, pa je nakon umanjenja za 30 % ispravno priznato potraživanje od strane stečajnog upravitelja u iznosu od 249.690,00 kn.

6. Prema financijskoj dokumentaciji evidentirano je potraživanje društva GILAN d.o.o. za izvršene usluge nadzora u iznosu od **1.189.410,00 kn**.

Međutim, Sporazum o osiguranju novčane tražbine i sam prijedlog za uknjižbu prava zaloga izvršeni su u vrijeme nelikvidnosti i nesolventnosti, stoga se nije moglo izvršiti terećenje, a sve prema članku 17. st. 4. Zakona o financiranju i predstečajnoj nagodbi.

7. Potraživanje društva VUKADIN d.o.o. ispravno je utvrđeno od strane stečajnog upravitelja u iznosu od 175.136,88 kn, sve kako je opisano u nalazu ovog vještva.

8. Ne postoji osnove potraživanja društva SAPOR d.o.o. prema stečajnom dužniku sve iz razloga kako je opisano u nalazu ovog vještačenja.

9. Prema nalazu u ovom vještačenju, ne postoji osnove potraživanja ANKE KERUM, sve iz razloga kako je opisano u nalazu ovog vještva.

10. Prema nalazu u ovom vještačenju ne postoji osnove potraživanja društva KERUM d.o.o. prema društvu ADRIATIC d.d. u stečaju iznosa od 31.384.664,69 kn, jer je pravomoćnim Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu potraživanje pretvoreno u temeljni kapital dužnika prema članku 44. toč. 8. Zakona o financiranju i predstečajnoj nagodbi.

12. Financijska sredstva zbog kojih je vršen zalog imovine radi osiguranja tražbine u društvu ADRIATIC d.d. nisu korištena radi ulaganja u hotel „Marjan“, već kako je opisano u nalazu ovog vještva. Stoga založna opterećenja imovine ne odgovaraju novostvorenoj vrijednosti na objektu hotela „Marjan“. Da se vršilo financiranje prema Ugovoru o kreditnom poslu broj HR/1685, financijska konstrukcija bi se zatvorila, a založni teret bi bio značajnije manji.

U Splitu, 18. veljače 2016. god.

Prilog: Tablica prometa po godinama
Vrijednost založnih prava



Stalni sudski vještak:

Vladimir Krklec

VRJEDNOST ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI H. "MARJAN"

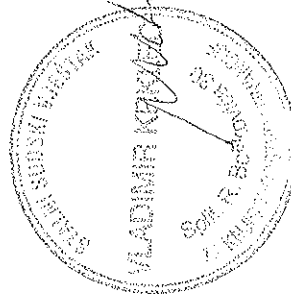
R.b.	Broj kredita	Datum kredita	Kreditor	Korisnik kredita	IZNOS u EUR-ima	Namjena kredita	Založno pravo
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	HR/1585	21.09.2007.	HAAB INT. Ag	NEVA KERUM d.o.o.	21.328.000,00	ref. kredita kod SB 650.000 € ostalo od 20.678.000 € invest. u H. "Marjan"	H. "Marjan" i druge nekretn.
2.	HR/1586	21.09.2007.	HAAB INT. Ag	NEVA KERUM d.o.o.	13.900.000,00	ref. kredita kod SB za kupnju dionica ADRIATIC d.d.	H. "Marjan" i dionice plus druge nekretn.
3.	HR/1603	21.09.2007.	HAAB INT. Ag	ADRIATIC d.d.	4.772.000,00	ref. kredita kod SB	H. "Marjan"
4.	211-04/06	02.02.2006.	HAAB	KERUM d.o.o.	5.000.000,00	garancija po kreditu HR/1229 društva KERUM d.o.o. Za kupnju "Nade Dimić" u Zgb	H. "Marjan"
5.							
6.		21.09.2012.	SAPOR d.o.o.	ADRIATIC d.d.	112.427.305,51	Potraživanja u kn za izvedene radove na H. "Marjan"	H. "Marjan"
7.		12.09.2012.	ANKA KERUM		72.000.000,00	49,84 % dionica i zalag H. "Marjan"	H. "Marjan"
8.	539/10	30.12.2010.	KBZ	SAPOR d.o.o.	50.000.000,00	ADRIATIC d.d. Je sudužnik i zal. dužnik za kredit koji koristi društvo SAPOR d.o.o.	H. "Marjan"
9.		29.08.2013.	GILAN d.o.o.	H. "MARJAN"	1.189.410,00	Usluge nadzora na radovima H. "Marjan"	H. "Marjan"

Nekretnina H. "Marjan" opterećena je s

45.000.000,00 €
235.616.715,51
75.920.828,81 €

UKUPNO:

30.920.828,81 €



TABLICA PROMETA PO GODINAMA

R.b.	Vjerovnik	2007			2008			2009			2010			2011		
		plaćeno	duguje	SALDO	plaćeno	duguje	SALDO	plaćeno	duguje	SALDO	plaćeno	duguje	SALDO	plaćeno	duguje	SALDO
1	2															
1.	Jelitc inženjering d.o.o.				61.000,00	81.000,00	0,00	366.000,00	457.850,00	91.850,00	214.850,00	387.050,00	172.200,00		356.700,00	
2.	Gilan d.o.o.				723.118,40	808.518,40	85.400,00	823.084,68	1.325.484,68	502.400,00	515.900,00	1.381.820,00	865.920,00		1.189.410,00	
3.	Vukadin d.o.o.															
4.	Lipa promet d.o.o.															
5.	Moj market															
6.	Town d.o.o. Split															
7.	Zakup d.o.o. Split															
8.	Sabor d.o.o. Split (2201)				104.741.362,70	108.558.046,23	3.816.683,53	83.755.903,22	144.720.478,68	60.964.575,44	24.148.522,75	115.466.686,93	91.318.164,18	13.868.118,46	36.132.654,38	22.264.535,92
9.	Kerum d.o.o.	3.715.731,54	3.715.731,54	0,00	1.536.904,76	1.536.904,76	0,00	284.271,59	305.571,03	41.299,44	278.357,91	278.357,91	0,00			
10.	Hrvatske šume d.o.o.															
11.	Promena d.o.o.				39.024,47	45.287,45	6.262,98	32.681,43	37.949,05	5.267,62	7.447,54	7.447,54	0,00			
12.	ZAST d.o.o.	32.757,00	44.957,00	12.200,00	117.852,00	142.374,00	24.522,00	151.295,50	188.933,50	37.638,00	47.047,50	190.342,50	143.295,00			
13.	Kerum Arhika															
14.	NEVA KERUM d.o.o.(2201)	14.419.400,00	17.491.147,26	3.071.747,26	18.059.402,35	19.240.014,70	1.180.612,35	19.193.731,07	19.240.014,70	56.283,63	498.191,15	462.402,93	6.211,78			
15.	NEVA KERUM d.o.o.(220)	43.045,82	49.124,00	6.078,18				23.072,00	23.072,00	0,00			4.157,00		4.157,00	
16.	ISAPOR d.o.o. Split (220)												2.952.035,18		2.952.035,18	

