

NADLEŽNI SUD: Trgovački sud u Rijeci

POSTUPAK BROJ: St-338/2024

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

DOPUNA IZVJEŠĆA PRIVREMENE STEČAJNE UPRAVITELJICE

Dana 19.12.2024. naslovni sud naložio je rješenjem dostavu detaljnog očitovanja na ovlaštenje za zastupanje punomoćnika predlagatelja, na valjanost ugovora o cesiji i postojanje stečajnog razloga prezaduženosti kod dužnika.

U spis predmeta dostavljena je javnobilježnički ovjerena punomoć za zastupanje punomoćnika predlagatelja.

U spis predmeta dostavljen je cjelovit ugovor o ustupu tražbine.

Temeljem ustupljene tražbine predlagatelj ima svojstvo vjerovnika te je ovlašten poduzimati radnje u ovosudnom postupku putem punomoćnika koji je u ostavljenom roku dostavio javnobilježnički ovjerenu punomoć.

Nadalje kod dužnika utvrđeno je postojanje stečajnog razloga prezaduženosti, no utvrđene su i okolnosti temeljem kojih se može osnovano pretpostaviti da će dužnik pravna osoba nastavljanjem poslovanja uredno ispunjavati svoje obveze po dospijeću.

Imovina dužnika iskazana u poslovnim knjigama sastoji se od knjiženja materijalne imovine na kontu 0 u iznosu od 14.474.005,53 eura i potraživanja iskazanih na kontu 1 u iznosu od 329.900,36 eura što ukupno iznosi **14.803.905,89 eura** knjigovodstvene vrijednosti uz napomenu da knjigovodstvena vrijednost odražava nabavnu, često amortiziranu vrijednost, a ne stvarnu tržišnu vrijednost, što je osobito značajno obzirom da se glavnina imovine odnosi na nekretnine koje bilježe značajan rast vrijednosti u prethodnim razdobljima. Prethodnim izvješćem utvrđeno je da je dužnik vlasnik 49 nekretnina od čega su 22 nekretnine slobodne za prodaju, 27 u sporu, a 4 neposredno prešle u vlasništvo RH koja činjenica se smatra značajnom zbog odgovornosti za hipotekarne obveze.

Obveze dužnika utvrđene su kako slijedi:

1. Postojeće **obveze u poslovnim knjigama dužnika na dan 06.12.2024. iznose 1.520.066,44 eura** koji iznos u najvećem dijelu čini potraživanje odvjetnika Branimira Čolića koje je u cedirano predlagatelju KRK GRUPA jdo Prilog: bruto bilanca na dan 06.12.2024 priložena uz izvješće od 10.12.2024.

2. U spis predmeta dostavljeni su **računi odvjetnika Branimira Čolića dospjeli 01.07.2024.** nakon izvršenog ustupanja, isti nisu evidentirani u poslovnim knjigama dužnika te iznose **1.431.520,25 eura.** Prilog: analitika računa s dospijećem 01.07.2024.

3. Uvidom u sporove dužnika utvrđene su **dospjele obveze osnovom pravomoćnih presuda u ukupnom iznosu od 376.229,29 eura** koje obveze još nisu dostavljene na knjiženje ovlaštenom računovodstvu, većina ih je nastala krajem 2024

Prilog: analitika troška osnovom pravomoćnih presuda

4. Uvidom u zemljišno knjižne izvratke utvrđena su **založna prava na nekretninama dužnika upisana za korist vjerovnika Hrvatska banka za obnovu i razvitak u iznosu od 9.169.632,42 eura** (pri čemu prema prijedlogu za ovrhu na iznos od 6.369.032,25 eura teče zakonska zatezna kamata od 27.11.2019) **Založni vjerovnik nije i osobni vjerovnik dužnika stoga se njegovo potraživanje može namirivati samo iz vrijednosti imovine na kojoj ima založno pravo.** Založno pravo upisano je u iznosu od 19.299.319,13 eura te je vjerovniku upućen podnesak kojim se moli očitovanje o visini duga, no do dana predaje ovog izvješća nije zaprimljen povratni odgovor, te je stoga visina dugovanja utvrđena je posredno uvidom u ovršni postupak Ovr-1138/2019 koji je među strankama u tijeku te još nije pravomoćno okončan, pa time nije poznato ukupno dugovanje, no vidljivo je međutim da je potraživanje znatno niže od upisanog zalog. Posebno se ističe da je na zemljišnoknjižnim izvacima vidljivo kako je zalog kao teret stečen zajedno s nekretninama te je sada i obveza RH odnosno svakodobnog vlasnika opterećene nekretnine. Stoga se predmetna obveza uzima kao solidarna obveza s više dužnika.

5. Također **založna prava na nekretninama dužnika upisana su i za korist vjerovnika GASFIN S.A GASFIN S.A., OIB: 21389958174, ROUTE DU VIN 91, 5480 WORMEDANGE, LUKSEMBURG u ukupnom iznosu od 34.952.693,61 eura** koji iznos se sastojе od tri osnove iznosa od 10.000.000,00 eura, iznosa od 10.260.000,00 eura i

iznosa od 14.692.693,61 eura. **Založni vjerovnik nije i osobni vjerovnik dužnika stoga se njegovo potraživanje može namirivati samo iz vrijednosti imovine na kojoj ima založno pravo.** Vjerovniku je upućen podnesak kojim se moli očitovanje o visini duga, nakon čega je zaprimljeno povratno očitovanje po punomoćniku založnog vjerovnika „U odnosu na hipoteke na nekretninama u vlasništvu društva KIJAC NEKRETNINE d.d., ističe se da GASFIN S.A. ne namjerava pokretati ovršni postupak, te da GASFIN S.A. želi razvijati projekte na navedenim nekretninama po stjecanju 100% dionica.“ Istom prilikom nije zaprimljeno očitovanje o visini duga i dospijeću potraživanja pa se za potrebe ovog izvješća koriste iznosi navedeni u zemljišnim knjigama uz napomenu da je potraživanje hipoteke prvog prednosnog reda koje je upisano na svim nekretni i dovedena u pitanje u stečajnom postupku nad DIOKI Organska petrokemija d.d. u stečaju koji se vodi pred TS Zagreb poslovni broj St-1984/2013 kako je vidljivo na linkovima niže. Također i ovdje se posebno ističe da je na zemljišnoknjižnim izvacima vidljivo kako su hipoteke kao tereti stečene zajedno s nekretninama te su sada i obveza RH odnosno svakodobnog vlasnika opterećenih nekretnina. Stoga se predmetna obveza uzima kao solidarna obveza s više dužnika.

Prilog: Analitika založnih prava po zk izvacima, upućeni podnesci založnim vjerovnicima, zaprimljeno očitovanje punomoćnika GASFIN S.A.

Prilog: link <https://e-oglasna.pravosudje.hr/objave/fe6c60fd-d908-4f12-aa74-212ac6613f1f>
<https://e-oglasna.pravosudje.hr/objave/02011814-bdc3-47f9-84d3-f62b1a7047ad>

Sukladno raspoloživim podacima knjigovodstvena vrijednost imovine dužnika iznosi 14.803.905,89 eura, postojeće obveze dužnika iznose 3.327.815,98 eura, solidarne obveze s više dužnika procjenjuju se na iznos od 44.122.326,03 eura, iz navedenog nije moguće nespornim utvrditi stečajni razlog prezaduženosti.

Priliko utvrđivanja prezaduženosti potrebno utvrditi i nepostojanje okolnosti koje bi mogle dovesti do urednog poslovanja, obzirom da se u slučaju postojanja predmetnih okolnosti odredba o prezaduženosti ne primjenjuje.

U okviru postojanja predmetnih okolnosti potrebno je sagledati očitovanje GASFIN S.A. „Obavještavam vas kao punomoćnik društva GASFIN S.A. da je društvo GASFIN S.A. u postupku stjecanja 100% dionica u društvu KIJAC NEKRETNINE d.d., te da će društvo GASFIN S.A. postati jedini dioničar društva KIJAC NEKRETNINE d.d. ...GASFIN S.A. želi steći dionice i nastaviti poslovanje.

U odnosu na hipoteke na nekretninama u vlasništvu društva KIJAC NEKRETNINE d.d., ističe se da GASFIN S.A. ne namjerava pokretati ovršni postupak, te da GASFIN S.A. želi razvijati projekte na navedenim nekretninama po stjecanju 100% dionica.“

Obzirom da je GASFIN S.A. dana 07.02.2024. u 17:35:37 sati dao valjanu ponudu za kupnju dionica dužnika na prvoj javnoj dražbi u postupku St-1984/2013 s namjerom stjecanja istih, koju ponudu je dodatno potkrijepio izričitim očitovanjem o namjeri nastavka poslovanja društva i razvijanja projekata, te jasno izjavio kako ne namjerava pokretati ovršni postupak pod uvjetom stjecanja vlasništva nad dionicama, opravdano je pretpostaviti da bi GASFIN S.A., kao budući većinski dioničar, osigurao nastavak urednog poslovanja dužnika i ispunjenje obveza po dospijeću.

Pored navedenog, činjenica da su u postupku prodaje dionica sudjelovala četiri aktivna ponuditelja koji su dali valjane ponude ukazuje na dostatan tržišni interes. Posebno valja naglasiti da se predmeti prodaje u ovom postupku odnose na dionice, a ne na nekretnine ili pokretnine dužnika, što implicitno potvrđuje namjeru ponuditelja da se uključe u daljnje poslovanje i upravljanje društvom. Time je moguće zaključiti da postoji osnovana pretpostavka kako će potencijalni novi vlasnici dionica biti zainteresirani za očuvanje i razvoj poslovanja društva, budući da sama priroda dioničkog ulaganja podrazumijeva očekivanje gospodarske koristi iz daljnjeg poslovanja dužnika.

Nadalje, trenutni jedini dioničar, DIOKI Organska petrokemija d.d. u stečaju, prodaje dionice kao dio stečajne mase, čime će u svakom slučaju doći do promjene vlasničke strukture društva. Stoga je razumljivo očekivati da novi vlasnik kao ozbiljan i solventan investitor ima interes i kapacitet za osiguranje nastavka urednog poslovanja dužnika, no postupak prodaje još nije okončan, iako je nadmetanje završeno 07.02.2024. Naime, obzirom da prvi ponuditelj nije uplatio kupovninu u ostavljenom roku na uplatu je pozvan drugi ponuditelj dana 08.07.2024., koji do danas još nije

uplatio kupovninu, te se može smatrati opravdanim očekivanjem GASFIN S.A. da kao treći ponuditelj bude pozivan na uplatu kupovnine.

Prilog: Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja: 45327)

Na temelju utvrđenih činjenica, moguće je osnovano pretpostaviti da će dužnik, pravna osoba, nastavljanjem poslovanja uredno ispunjavati svoje obveze po dospijeću. Naime dokazani interes potencijalnih kupaca dionica u smislu četiri valjane ponude pretpostavlja da je istima poznata visina postojećih obveza društva i tereta evidentiranih u zemljišnim knjigama koje iznose 54.252.012,74 eura (više nego je utvrđeno u ovom postupku) i koja je informacija bila dostupna svim ponuditeljima, te je opravdano pretpostaviti da su istu uzeli u obzir prilikom davanja ponuda. Kupnja dionica, a ne likvidnih sredstava ili nekretnina, sugerira stratešku namjeru održanja poslovanja i stabilizacije financijskih tokova društva. Dostatna zainteresiranost ponuditelja i izričita namjera GASFIN S.A. za nastavkom poslovanja predstavljaju realnu osnovu za pretpostavku da će društvo uz novu vlasničku strukturu moći uredno podmirivati svoje obveze po dospijeću.

Ponovno je zatražena i pribavljena potvrda o blokadi računa te je utvrđeno da je dužnik sposoban za plaćanje na dan izdavanja potvrde.

Prilog: Potvrda FINA 27.12.2024.

Osijek 30.12.2024.

Privremena stečajna upraviteljica
Sanela Kučar