

KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

Vozišće 5

51 216 Viškovo

OIB: 40498301834

Trgovački sud u Rijeci

Zadarska 1 i 3

51 000 Rijeka

St-1026/2016

Nacrt stečajnog plana

stečajnog dužnika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

U Viškovu, veljača 2023. godine

1. UVOD

Stečajni postupak koji se pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodi nad stečajnim dužnikom KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju pod poslovnim brojem St-1026/2016, otvoren je 12. travnja 2017. godine. U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka nije došlo do namirenja ni jednog od vjerovnika po bilo kojoj osnovi. Članovi društva stečajnog dužnika kao i s njima povezana trgovačka društva K.N.Grad d.o.o., K.N.Poslovodstvo d.o.o. i K.N.Agencija d.o.o. su do sada bili u kontaktu prvenstveno s najvećim stečajnim, a ujedno i razlučnim vjerovnikom H-Abduco d.o.o.. Do sada pregovori nisu bili usmjeravani na cjelokupno rješavanje svih vjerovnika, niti se razmatrala ponuda za preuzimanje stečajnog dužnika i nastavak poslovanja. Prema tome, do sad se nisu niti stekli uvjeti za mogućnost izrade stečajnog plana.

Izrada ovog stečajnog plana temeljena je na ponudi strateških partnera TD K.N.Poslovodstvo d.o.o. i TD K.N.Agencija d.o.o. (dalje u tekstu Strateški partneri) koji su ujedno i dužnici prema najvećem vjerovniku H-Abduco d.o.o.. Iznos jamstva po kreditima prema strateškim partnerima H-Abduco d.o.o. je u ovom stečajnom postupku pribrojio dugu stečajnog dužnika. Samom činjenicom da je došlo do uvećavanja duga koji se ne odnosi na stečajnog dužnika, ostali vjerovnici dovedeni su u neravnopravan položaj.

Rukovodeći se tom činjenicom, ovaj stečajni plan namjerava osigurati potrebna sredstva za namirenje dijela tražbina svih vjerovnika, izlazak stečajnog dužnika iz stečaja te nastavak poslovanja stečajnog dužnika na profitabilnim osnovama. Po provedbi stečajnog plana Strateški partneri steći će 100,00 % vlasništva nad stečajnim dužnikom. Stečajni plan izrađen je po preispitivanju gospodarsko - financijskog stanja stečajnog dužnika i Strateških partnera. Cilj ovog plana je stečajnim vjerovnicima omogućiti da u roku od tri godine ostvare povrat dijela svojih tražbina te da se u potpunosti razriješe svi sudski i vlasnički sporovi.

Vodeći računa o pravima i interesima svih vjerovnika te mogućnostima da se tražbine namire iz realne vrijednosti imovine, sudionici u stečajnom planu razvrstavaju se pri utvrđivanju njihovih prava u skupine i to na način da skupine odgovaraju isplativim redovima. Stečajni plan se u skladu s člankom 305. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj: 71/15, 104/17 i 36/22 dalje: SZ) sastoji od pripremne i provedbene osnove te su uz njega priložene sve isprave predviđene SZ-om. Sukladno odredbi članka 306. SZ-a pripremna osnova stečajnog plana sadržava pregled mjera koje su poduzete i koje se još moraju poduzeti kako bi se stvorili temelji za planirano ostvarivanje prava sudionika te ostale podatke o osnovama i posljedicama plana, koje su važne za donošenje odluka vjerovnika o planu te za njegovu sudsku potvrdu.

U ovom planu provedbena osnova sadržava konkretne odredbe i smjernice o tome kako će se stečajnim planom izmijeniti pravni položaj dužnika i drugih sudionika u postupku. Prilikom izrade provedbene osnove vodilo se računa o tome da se sudionicima osiguraju ista prava, odnosno da se nekog od vjerovnika ne stavi u lošiji položaj od onog u kojem bi bio da plana nema. Vjerovnici nisu stavljeni u lošiji položaj u odnosu na druge vjerovnike iste skupine. Vrijednost imovine stečajnog dužnika u razdoblju provođenja stečajnog postupka nije umanjena. Predmetnim stečajnim planom ne zadire se bitno ni u čija stečena prava te je on rezultat izražene volje vjerovnika u stečajnom postupku. Provedbom ovog stečajnog plana namirit će se vjerovnici u najvećem mogućem obujmu te će se osigurati nastavak poslovanja

stečajnog dužnika. Prodajom imovine najvećem razlučnom vjerovniku i isplatom ostalih vjerovnika od strane stečajnog dužnika uz jamstvo Strateških partnera, djelomično će se namirili svi vjerovnici. Nastavkom poslovanja stečajnog dužnika nastavlja se i zapošljavanje kao i daljnji potencijalni razvoj stečajnog dužnika te nastavak poslovnih odnosa s poslovnim partnerima.

Pravomoćno potvrđen stečajni plan djeluje prema svim sudionicima stečajnog postupka, bez obzira jesu li glasovali za ili protiv, a djeluje i prema vjerovniku koji nije svoju tražbinu prijavio u ovom stečajnom postupku. Ovaj stečajni plan ima i pozitivan utjecaj na ostale poslovne subjekte i suvlasnike trgovačkog centra VTC Viškovo koji nisu direktno involvirani u ovaj stečajni postupak, ali su direktno involvirani u zajedničke dijelove zgrade koji su potencijalni predmet prodaje stečajnog dužnika.

2. PRIPREMNA OSNOVA STEČAJNOG PLANA

2.1. STEČAJNA MASA, PREGLED IMOVINE I OBVEZA DUŽNIKA

Stečajna masa je cjelokupna dužnikova imovina u vrijeme otvaranja stečajnog postupka te imovina koju je dužnik stekao tijekom stečajnog postupka. Ona se formira po otvaranju stečajnog postupka, a služi namirenju troškova stečajnog postupka te tražbina vjerovnika stečajnog dužnika, odnosno tražbina čije je namirenje osigurano određenim pravima na dužnikovoj imovini. U tijeku stečajnog postupka, do dana podnošenja stečajnog plana, stečajni dužnik je podmirivao dospjele obveze, kako će to u nastavku biti i iskazano u financijskim pokazateljima poslovanja stečajnog dužnika.

2.2. NEKRETNINE

Nakon otvaranja stečajnog postupka vjerovnici su upoznati s činjenicom da najveći dio imovine stečajnog dužnika predstavlja dugotrajna materijalna imovina, odnosno, nekretnine. Ukupna procijenjena vrijednost imovine prema nalazima ovlaštenih sudskih vještaka građevinske struke Ivana Lulića vl. obrta za usluge BIA-plan, Zagreb, Zlatarova zlata br. 6 te PROVING d.o.o. za usluge projektiranja, vještačenja i procjene nekretnina Blažićevo B 53, 51000 Rijeka, iznosi: **1.096.344,42 € odnosno 8.257.000,00 kn**

- Zgrada na Bulevardu sa tri stana, Morettiev prolaz, br. 4 k.č. 2422/2, 2422/3, 2427/2 (zk.ul. 2791); 2086/2 (zk.ul. 5072); 2086/1(zk.ul. 67) K.O. Trsat Sušak (stara oznaka), k.č.br. 2215, z.k.ul.br.5617, k.o. Sušak Nova (nova oznaka)

PROCIJENJENA VRIJEDNOST 587.087,00 € odnosno 4.420.000,00 kn

- Garaža br. G.001 (E-11) – u prizemlju garažnog objekta trgovačkog centra VTC Viškovo na k.č.br. 1469/1 k.o. Viškovo, na adresi Vozišće 5.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST 136.704,49 €, odnosno 1.030.000,00 kn

- Garaža br. G.002 (E-26) – na 1. katu garažnog objekta trgovačkog centra VTC Viškovo na k.č.br. 1469/1 k.o. Viškovo, na adresi Vozišće 5.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST **136.704,49 €**, odnosno **1.030.000,00 kn**

- Garaža br. G.003 (E-43) – u 2. katu garažnog objekta trgovačkog centra VTC Viškovo na k.č.br. 1469/1 k.o. Viškovo, na adresi Vozišće 5.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST **68.219,52 €**, odnosno **514.000,00 kn**

- Poslovni prostor br. S1.017 (E-24) – u naravi kontrolna soba trgovačkog centra VTC Viškovo u suterenu 1 poslovne zgrade na k.č.br. 1469/1 k.o. Viškovo, na adresi Vozišće 5.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST **22.562,88 €**, odnosno **170.000,00 kn**

- Poslovni prostor br. S1.020 (E-25) – U naravi terasa trgovačkog centra VTC Viškovo u suterenu 1 poslovne zgrade na k.č.br. 1469/1 k.o. Viškovo, na adresi Vozišće 5.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST **124.095,83 €**, odnosno **935.000,00 kn**

- Zemljište k.č. 1469/2 k.o. Viškovo koje u naravi predstavlja pristupnu cestu, parkiralište i prostor za odlaganje otpada trgovačkog centra VTC Viškovo

PROCIJENJENA VRIJEDNOST **20.970,20 €**, odnosno **158.000,00 kn**

Sva imovina (nekretnine) opterećena je založnim/hipotekarnim pravom u korist razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 41 koji je na svim nekretninama upisan kao prvi razlučni vjerovnik po različitim osnovama i koji je u stečajnom postupku prijavio ukupno potraživanje u iznosu od 16.470.702,06 kn odnosno 2.186.037,83 €.

Ostali razlučni vjerovnici (iza H-ABDUCO d.o.o.) su:

- Ministarstvo financija Republike Hrvatske sa 526.675,84 kn, odnosno 69.901,90 €,
- Croatia osiguranje d.d. Zagreb, Vatroslava Jagića 33 sa 20.086,81 kn odnosno 2.665,98€
- Mirta Kučan Moraal, Drage Šćitara 13, Rijeka, sa 347.917,65 kn odnosno 46.176,61 € (nije obavijestila stečajnog upravitelja o postojanju razlučnog prava niti je prijavila tražbinu)

2.3. LIKVIDACIJSKA VRIJEDNOST IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA

Likvidacijska vrijednost imovine stečajnog dužnika može se tretirati kroz dva moguća scenarija:

Scenarij A - likvidacijska vrijednost imovine stečajnog dužnika jednaka je procjenama koje su Sudski vještak građevinske struke Ivan Lulić vl. obrta za usluge BIA-plan, Zagreb, Zlatarova zlata br. 6 te vještak građevinske struke PROVING d.o.o. za usluge projektiranja, vještačenja i procjene nekretnina Blažičevo B 53, 51000 Rijeka, izradili za potrebe stečajnog postupka, a koja je navedena u točki 2.2. ovog Stečajnog plana

Scenarij B - u slučaju unovčenja imovine bez nastavka poslovanja, vrijednost imovine u vlasništvu stečajnog dužnika bit će poznata nakon dovršetka elektroničkih javnih dražbi, odnosno po unovčenju imovine. Međutim, upitna je mogućnost prodaje nekretnina na česticama 1469/1 i 1469/2 K.O. Viškovo koje su u vlasništvu stečajnog dužnika jer te nekretnine u naravi predstavljaju zajedničke dijelove svih suvlasnika zgrade trgovačkog centra

VTC Viškovo te većina suvlasnika iskazuje izlučno pravo na tim nekretninama. Ako bi i došlo do prodaje tih nekretnina zasigurno bi uslijedio niz sudskih postupaka između novog vlasnika i korisnika tih zajedničkih dijelova nekretnine. I na kraju treba imati na umu i činjenicu da ukoliko suvlasnici sa svojim izlučnim pravom uspiju u predmetnom sporu, kupac tih nekretnina morao bi pokretati postupke za naknadu štete ili bi to morali suvlasnici, ovisno o pravnom stanju u tom trenutku.

Valja naglasiti da se gotovo sigurno putem prodaje na javnoj dražbi (čak i da nema zabilježbe spora u pogledu vlasništva na nekretninama) ne bi postigla cijena od 509.257,42 € koliko je sudski vještak procijenio vrijednost predmetnih nekretnina. Ovo stoga jer svaki ponuditelj prije nego što odluči pristupiti kupnji nekretnina na javnoj dražbi, osim što se informira o potencijalnim sporovima i rizicima koje ti sporovi za njega predstavljaju, informira se i o visini troškova koji terete potencijalnu nekretninu u budućnosti (troškovi zajedničke pričuve, zajednički troškovi, režijski troškovi, komunalna naknada i drugi troškovi) te uzimajući u obzir sve parametre i rizike koji za njega postoje, kalkulira i zaključuje donosi li mu korist nekretnina koja je predmet prodaje ili bi mu ona mogla generirati financijske gubitke.

2.4. STEČAJNI VJEROVNICI

Stečajni dužnik sukladno rješenjima o utvrđenim tražbinama ima obveze prema sljedećim vjerovnicima viših isplatnih redova:

1.	HRVATSKE ŠUME d.o.o., OIB 69693144506, Ljudevita Vukotinovića 2, Zagreb	priznata tražbina	<u>40.470,64 kn – 5.371,38 €</u>
2.	ADDIKO BANKA d.d. OIB 14036333877, Slavenska 6, Zagreb	priznata tražbina	<u>28.172,47 kn – 3.739,13 €</u>
3.	ODVJETNICA JASMINKA HODŽIĆ, OIB 53116294021, Ante Starčevića 6, Rijeka	priznata tražbina	<u>106.199,52 kn – 14095,10 €</u>
4.	TRIGLAV OSIGURANJE dd, OIB 29743547503, Antuna Heinza 4, Zagreb	priznata tražbina	<u>38.608,47 kn – 5.124,46 €</u>
5.	HRVATSKE VODE, VGO slivove Jadrana, OIB 28921383001	priznata tražbina	<u>10.521,63 kn – 1.396,46 €</u>
6.	RH zastupana po ŽDO Rijeka, OIB 52634238587	priznata tražbina	<u>924.376,74 kn – 122.685,88 €</u>
7.	HRVATSKO DRUŠTVO SKLADATELJA, OIB 56668956985, Berislavićeva 9, Zagreb	priznata tražbina	<u>1.615,46 kn – 214,41 €</u>
8.	GRAD RIJEKA, OIB 54382731928, Korzo 16, Rijeka	priznata tražbina	<u>4.908,82 kn – 615,51 €</u>
9.	H-ABDUCO d.o.o., OIB 13667298928 Slavenska avenija 6a, Zagreb	priznata tražbina	<u>153.158,83 kn – 20327,67 €</u>
10.	KANJER d.o.o. OIB 11843686605, Rijeka, Put Bože Felkera 43	priznata tražbina	<u>9.499,32 kn – 1.260,78 €</u>
11.	WIENER OSIGURANJE d.d. OIB52848403362 Slavenska ulica 24, Zagreb	priznata tražbina	<u>1.025,89 kn – 136,16 €</u>
12.	CROATIA OSIGURANJE D.D. OIB26187994862, Vatroslava Jagića 33, Zagreb	priznata tražbina	<u>26.979,46 kn – 3.580,79 €</u>

13. H -ABDUCO d.o.o. priznata tražbina 16.470.702,06 kn – 2.186.037,83 €
OIB 13667298928, Slavenska avenija 6a, Zagreb
14. KD VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. priznata tražbina 2.754,84 kn – 365,63€

2.5. RAZLUČNI VJEROVNICI I RAZLUČNA PRAVA NA NEKRETNINAMA STEČAJNOG DUŽNIKA

Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika su opterećene založnim pravom u korist razlučnih vjerovnika. Temeljem upisanih založnih prava, založni vjerovnici u stečajnom postupku imaju razlučno pravo i u stečajnom postupku imaju položaj razlučnog vjerovnika. Razlučni vjerovnici su:

1. H -ABDUCO d.o.o. razlučna tražbina 16.470.702,06 kn - 2.186.037,83 €
OIB 13667298928, Slavenska avenija 6a, Zagreb
2. RH zastupana po ŽDO Rijeka, razlučna tražbina 526.675,84 kn – 69.901,90 €
OIB 52634238587
3. CROATIA OSIGURANJE D.D. razlučna tražbina 26.979,46 kn - 3.580,79 €
OIB 26187994862, Vatroslava Jagića 33, Zagreb
4. MIRTA KUČAN MORAAL razlučna tražbina 347.917,65 kn – 46.176,61€
Drage Šćitara 13, Rijeka

Ovdje se želi napomenuti da Mirta Kučan Moraal nije prijavila svoje potraživanje u stečajnom postupku niti je obavijestila stečajnog upravitelja o postojanju razlučnog prava.

Isto tako na nekretnini su upisana određena založna prava koja se osporavaju u parničnim postupcima koji su pokrenuti protiv razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. (v. 2.8.5.).

2.6. IZLUČNI VJEROVNICI

- Izlučno pravo je na početku stečajnog postupka prijavljeno od strane izlučnog vjerovnika Senka Radojčić, OIB 94819922732, Rijeka, Internacionalne brigade 13b, a odnosi se na Poslovni prostor na k.č. 1469/1 br. K.022, koji se nalazi na prvom katu, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 23,10 m².

- Izlučno pravo je u tijeku stečajnog postupka prijavljeno putem podneska upućenom stečajnom sucu i stečajnoj upraviteljici, a kasnije je pokrenut parnični postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci. Za sada je nekoliko suvlasnika poslovnih prostora trgovačkog centra VTC Viškovo, tužbom od suda zatražilo utvrđenje ništetnosti upisa posebnih dijelova nekretnina upisanih na stečajnog dužnika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, brisanje posebnih dijelova, brisanje prava suvlasništva stečajnog dužnika te upis izvanknjižnih vlasnika. Radi se o nekretninama koje su predmet prodaje u stečajnom postupku.

2.7. GLAVNI CILJEVI STEČAJNOG PLANA

Prijedlog namirenja iznesen u ovom planu, ima slijedeće ciljeve

1. namirenje prvog razlučnog vjerovnika u 55% dijelu prijavljene tražbine, prijenosom na njega prava vlasništva na određenim nekretninama stečajnog dužnika i određenim nekretninama Strateških partnera (v. točku 2.9.1)

2. namirenje tražbine ostalih razlučnih vjerovnika u novcu, u 55% dijelu tražbine od strane stečajnog dužnika uz garanciju upisa hipoteke na poslovnim prostorima Strateških partnera
3. namirenje tražbine stečajnih vjerovnika u novcu, u 55% iznosu od strane stečajnog dužnika uz garanciju plaćanja od strane Strateških partnera
4. zaključenje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom nakon pravomoćnosti potvrde Stečajnog plana te nastavak poslovanja KVARNERNESKE NEKRETNINE d.o.o. s novim vlasnicima poslovnih udjela (Strateškim partnerima);

2.8. PLANIRANE MJERE ZA OSTVARENJE STEČAJNOG PLANA

Stečajni plan sastoji se od sljedećih mjera za njegovo ostvarenje:

- sanacija stečajnog dužnika kroz provođenje strateškog, operativnog i financijskog restrukturiranja
- reorganizacija stečajnog dužnika te povećanje temeljnog kapitala od strane Strateških partnera,
- namirenje dijela tražbine prvog razlučnog vjerovnika prijenosom prava vlasništva na nekretninama stečajnog dužnika i na nekretninama Strateških partnera,
- namirenje dijela tražbine razlučnih vjerovnika u novcu od strane stečajnog dužnika uz garanciju upisa hipoteke na poslovnim prostorima Strateških partnera
- namirenje dijela tražbine stečajnih vjerovnika novcu od strane stečajnog dužnika uz garanciju Strateških partnera
- nastavak poslovanja reorganiziranog stečajnog dužnika na profitabilnim osnovama.
- Strateški partner planira uložiti sredstva putem dokapitalizacije stečajnog dužnika u iznosu od 180.000,00 kn kako bi se namirio dio tražbina i omogućio nastavak poslovanja na profitabilnim osnovama čime će se osigurati izlazak iz stečaja.

2.9. NAMIRENJE VJEROVNIKA I RAZVRSTAVANJE U SKUPINE

Svi vjerovnici zapravo imaju isti status kada je u pitanju postotak financijskog namirenja prijavljene tražbine. Vjerovnici se razlikuju po načinu namirenja i prema vrsti garancije plaćanja obaveza.

2.9.1 PRVI RAZLUČNI VJEROVNIK U PREDNOSNOM REDU

Prvi razlučni vjerovnik H -ABDUKO d.o.o. OIB 13667298928 Slavenska avenija 6a, Zagreb, namirit će svoju prijavljenu tražbinu od 16.623.860,89 kn odnosno 2.206.365,00 Eura u 55% iznosu prijavljene tražbine odnosno u iznosu od 1.230.216,34 € odnosno 9.269.065,01 kn.

Planirano namirenje dijela tražbine prvog razlučnog vjerovnika ostvarit će se prijenosom prava vlasništva na nekretninama stečajnog dužnika (zgrada na lokaciji Bulevard) i na nekretninama Strateških partnera (Poslovni prostori u trgovačkom centru VTC Viškovo).

Za vrijednost poslovnih prostora Strateških partnera u trgovačkom centru VTC Viškovo, budući da isti nisu bili dio stečajnog postupka, uzeta je u obzir procjena Porezne uprave Rijeka koja se odnosi na cijene nekretnina na Viškovo, a ista je dostavljena u ovom stečajnom postupku i iznosi 11.129,22 kn odnosno 1.477,10 Eur/m².

Količina, odnosno, površina poslovnih prostora Strateških partnera kojima se namiruje tražbina prvog razlučnog vjerovnika određena je temeljem izvadaka iz poslovnih knjiga društva H-ABDUCO d.o.o. i njihovog potraživanja prema K.N.Poslovodstvu d.o.o. i K.N.Agenciji d.o.o.

Naime, potraživanje koje je prijavio H -ABDUCO d.o.o. u ovom stečajnom postupku odnosi se cca 75% na potraživanja prema K.N.Poslovodstvu d.o.o. i K.N.Agenciji d.o.o. te su sastavni dio prijavljene tražbine. *IOS obrasci H-ABDUCO d.o.o. nalaze se u Prilogu broj: 1 Stečajnog plana*

Namirenje će se sprovesti prijenosom prava vlasništva na sljedećim nekretninama:

a) **Zgrada na Bulevardu** sa tri stana, Morettiev prolaz, br. 4 k.č. 2422/2, 2422/3, 2427/2 (zk.ul. 2791); 2086/2 (zk.ul. 5072); 2086/1(zk.ul. 67) K.O. Trsat Sušak (stara oznaka), k.č.br. 2215, z.k.ul.br.5617, k.o. Sušak Nova (nova oznaka) – u vlasništvu stečajnog dužnika

PROCIJENJENA VRIJEDNOST 587.087,00 € odnosno 4.420.000,00 kn

b) **Poslovni prostori u VTC VIŠKOVO**, k.č.br. 1469/1, k.č.br. 1469/12, z.k.ul. 1508, k.o. Viškovo i to:

- ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Poslovni prostor br.S1.001, koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne poslovne prostorije, skladišta i sanitarnog čvora ukupne površine 156,90 m², što iznosi 157/6030 idealna dijela objekta u vlasništvu strateškog partnera K.N.POSLOVODSTVO d.o.o.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST 231.904,70 € odnosno 1.747.285,96 kn

- ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) Poslovni prostor br.S1.002, koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne poslovne prostorije, dva sanitarna čvora i dva skladišta ukupne površine 214,00 m², što iznosi 214/6030 idealna dijela objekta. u vlasništvu strateškog partnera K.N. AGENCIJA d.o.o.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST 316.099,40 € odnosno 2.381.650,93 kn

- ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) - Poslovni prostor br.S1.007, koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 30,60 m², što iznosi 31/6030 idealna diijela objekta. K.N. AGENCIJA d.o.o.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST 45.199,26 € odnosno 340.553,82 kn

- ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) - Poslovni prostor br.S1009, koji se nalazi u suterenu 1,a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 33,80 m², što iznosi 34/6030 idealna dijela objekta. K.N. AGENCIJA d.o.o.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST 49.925,98 € odnosno 376.167,30 kn

UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINA 1.231.102 Eura,

2.9.2. RAZLUČNI VJEROVNICI NIŽIH REDOVA

Razlučni vjerovnici dopustit će brisanje razlučnih prava nižih redova koja su upisana na nekretninama stečajnog dužnika te će se u njihovu korist zasnovati založna prava na nekretninama Strateških partnera, kao sredstvo osiguranja plaćanja obveza po ovom Stečajnom planu, s obzirom da bez Stečajnog plana ovi vjerovnici nemaju nikakvog izgleda za namirenje svojih tražbina.

Isplata ovih vjerovnika predviđena je u iznosu od 55 % prijavljene priznate tražbine od strane stečajnog dužnika na sljedeći način:

U roku od najkasnije 60 dana od dana usvajanja stečajnog plana provest će se dokapitalizacija u kojoj će Strateški partneri povećati temeljni kapital stečajnog dužnika za 180.000,00 kn / 23.890,10 Eur od kojih je 170.682,55 / 22.653,47 Eur namijenjeno za prvi dio isplate tražbine vjerovnika.

Isplata će se provesti na način da se u roku od najkasnije 60 dana od dana usvajanja stečajnog plana uplati vjerovnicima 20% novog potraživanja (priznate tražbine umanjene za 45%), a ostatak od 80% nove tražbine u 36 jednakih mjesečnih rata.

Pregled razlučnih vjerovnika sa iznosima novih tražbina

1. RH zastupana po ŽDO Rijeka, OIB 52634238587	nova tražbina	289.671,71 kn – 38.446,04 €
2. CROATIA OSIGURANJE D.D. OIB 26187994862, Vatroslava Jagića 33, Zagreb	nova tražbina	14.838,70 kn – 1.969,43 €
3. MIRTA KUČAN MORAAL Drage Šćitara 13, Rijeka	nova tražbina	191.354,71 kn – 25.397,13 €

UKUPNO: 495.865,12 kn – 65.812,61 €

2.9.3. STEČAJNI VJEROVNICI

Stečajni dužnik im se obavezuje isplatiti 55% prijavljene priznate tražbine.

U roku od najkasnije 60 dana od dana usvajanja stečajnog plana provest će se dokapitalizacija u kojoj će Strateški partneri povećati temeljni kapital stečajnog dužnika za 180.000,00 kn / 23.890,10 Eur, od kojih je 170.682,55 / 22.653,47 Eur, namijenjeno za prvi dio isplate tražbine vjerovnika.

Isplata će se provesti na način da se u roku od najkasnije 60 dana od dana usvajanja stečajnog plana uplati vjerovnicima 20% novog potraživanja (priznate tražbine umanjene za 45%), a ostatak od 80% nove tražbine u 36 jednakih mjesečnih rata.

Pregled stečajnih vjerovnika sa iznosima novih tražbina:

1. HRVATSKE ŠUME d.o.o.,	nova tražbina	<u>22.258,85 kn – 2.954,26 €</u>
--------------------------	---------------	----------------------------------

OIB 69693144506, Ljudevita Vukotinovića 2, Zagreb		
2. ADDIKO BANKA d.d.	nova tražbina	<u>15.494,86 kn – 2.056,52 €</u>
OIB 14036333877, Slavonska 6, Zagreb		
3. ODVJETNICA JASMINKA HODŽIĆ,	nova tražbina	<u>58.409,74 kn – 7.752,30 €</u>
OIB 53116294021, Ante Starčevića 6, Rijeka		
4. TRIGLAV OSIGURANJE dd,	nova tražbina	<u>21.234,66 kn – 2.818,32 €</u>
OIB 29743547503, Antuna Heinza 4, Zagreb		
5. HRVATSKE VODE, VGO slivove Jadrana, nova tražbina		<u>10.521,63 kn – 1.396,46 €</u>
OIB 28921383001		
6. RH zastupana po ŽDO Rijeka,	nova tražbina	<u>218.735,50 kn – 29.031,19 €</u>
OIB 52634238587		
7. HRVATSKO DRUŠTVO SKLADATELJA,	nova tražbina	<u>888,50 kn – 117,92 €</u>
OIB 56668956985, Berislavićeva 9, Zagreb		
8. GRAD RIJEKA,	nova tražbina	<u>2.699,85 kn – 358,33 €</u>
OIB 54382731928, Korzo 16, Rijeka		
9. KANJER d.o.o.	nova tražbina	<u>5.224,63 kn – 693,43 €</u>
OIB 11843686605, Rijeka, Put Bože Felkera 43		
10. WIENER OSIGURANJE d.d.	nova tražbina	<u>564,24 kn – 74,89 €</u>
OIB52848403362 Slavonska ulica 24, Zagreb		
11. KD VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o.	nova tražbina	<u>1.515,16 kn – 201,10 €</u>

UKUPNO: 357.547,62 kn – 47.454,72 €

2.8.5. SUDSKI SPOROVI

Protiv stečajnog dužnika trenutno su u tijeku tri parnična postupka:

1. Parnični postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod poslovnim brojem P-648/2022, po tužbi K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. kao tužitelja, protiv ADDIKO BANK d.d., KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. i H-ABDUCO d.o.o., kao tuženika, radi utvrđenja ništetnosti, neistinitosti isprave, isplate, brisanja založnog prava

2 Parnični postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci, pod poslovnim brojem P-650/2022, po tužbi K.N. AGENCIJA d.o.o. i K.N. POSLOVODSTVO d.o.o., kao tužitelja protiv ADDIKO BANK d.d., KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. i H-ABDUCO d.o.o., kao tuženika, radi utvrđenja ništetnosti, neistinitosti isprave i isplate

3. Parnični postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci, po tužbi K.N. AGENCIJA d.o.o., K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. i K.N. GRAD d.o.o. kao tužitelja, protiv KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju i ADDIKO BANK d.d., kao tuženika, radi utvrđenja ništetnosti te upisa i brisanja iz zemljišnih knjiga

3. PROVEDBENA OSNOVA STEČAJNOG PLANA

3.1. UVJETI ZA PROVEDBU STEČAJNOG PLANA

Preduvjeti za provedbu mjera predviđenih ovim stečajnim planom su: I. pravomoćnost rješenja Trgovačkog suda o potvrdi stečajnog plana kojeg su vjerovnici prihvatili te II. izjava stečajnog upravitelja (u daljnjem tekstu Izjava) da su podmirene sve obveze stečajne mase te da nema nikakvih drugih nepodmirenih obveza izvan redovnog poslovanja osim onih predviđenih planom.

3.2. KRITERIJI PRIMIJENJENI PRI RAZVRSTAVANJU VJEROVNIKA U SKUPINE

Temeljni kriterij primijenjen pri razvrstavanju vjerovnika u skupine jest njihov status prema stečajnom dužniku, tako da se u ovome stečajnom planu razlikuju tri skupine vjerovnika i to sljedeće skupine:

- prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu
- razlučni vjerovnici nižih redova
- stečajni vjerovnici viših isplatnih redova

3.3. PREDVIĐENE PRAVNE PROMJENE POLOŽAJA DUŽNIKA PREMA SKUPINAMA VJEROVNIKA I POJEDINIM VJEROVNICIMA

Odredbom članka 307. SZ-a propisano je da provedbena osnova stečajnoga plana sadržava odredbe o tome kako će se stečajnim planom izmijeniti pravni položaj dužnika i drugih sudionika u postupku. Izmjena pravnog položaja dužnika prema njegovim vjerovnicima i to razlučnim vjerovnicima, stečajnim vjerovnicima koji nisu nižih isplatnih redova te vjerovnicima stečajne mase na općenit je način uređena pripremnom osnovom ovoga stečajnoga plana, a u nastavku ove provedbene osnove nalaze se odredbe kojima se do pojedinosti razrađuju promjene pravnog položaja stečajnog dužnika prema svakom pojedinom vjerovniku, odnosno prema grupi vjerovnika.

3.4. PREDVIĐENE PRAVNE PROMJENE POLOŽAJA DUŽNIKA

3.4.1. PRVI RAZLUČNI VJEROVNIK U PREDNOSNOM REDU

Vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. provedbom ovog plana izdaje brisovno očitovanje temeljem koje će se u zemljišnim knjigama brisati sva založna prava po svim upisanim osnovama, u odnosu na sve nekretnine stečajnog dužnika i u odnosu na sve nekretnine Strateških partnera.

Isto tako H-ABDUCO d.o.o. se obvezuje povući sve prijedloge za ovrhu i zatražiti obustavu svih ovršnih postupaka te bilo kojih drugih postupaka, koji se vode protiv stečajnog dužnika, Strateških partnera, njihovih članova društva i uprave ili s njima povezanih osoba te se obvezuje vratiti sve mjenice, zadužnice i druga sredstva osiguranja koja ima u posjedu. *Popis postupaka nalazi se u Prilogu broj: 2 Stečajnog plana*

Stečajni dužnik i Strateški partneri prenose pravo vlasništva na nekretninama navedenim u točki 2.9.1 ovog stečajnog plana, a H-ABDUCO d.o.o. se odriče bilo kakvog daljnjeg potraživanja prema stečajnom dužniku, Strateškim partnerima, njihovim članovima

društva/uprave te s njima povezanih osoba po bilo kojem osnovu te se smatra da je provedbom ovog stečajnog plana u cijelosti namiren po svim osnovama.

Strateški partneri i s njima povezane osobe obvezuju se povući tužbe protiv vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. u sporovima navedenim u točki 2.8.5. te tužbe koje su Strateški partneri, njihovi članovi društva/uprave i s njima povezane osobe podnijele protiv H-ABDUCO d.o.o. te se obvezuju zatražiti brisanje zabilježbi sporova na nekretninama koje će se prenijeti na tog razlučnog vjerovnika. *Popis postupaka nalazi se u Prilogu broj: 3 Stečajnog plana*

3.4.2. RAZLUČNI VJEROVNICI NIŽIH REDOVA

Nakon Potvrde Stečajnog plana, a na temelju ovog stečajnog plana brisat će se razlučna prava razlučnih vjerovnika nižih redova, a Strateški partneri se obvezuju dozvoliti upis založnih prava na nekretninama koje su u njihovom vlasništvu, kao sredstvo osiguranja novog potraživanja koje je određeno ovim Stečajnim planom. Razlučni vjerovnici obvezni su dati odgovarajuća brisovna očitovanja.

Upis založnih prava će se za svakog vjerovnika zasnovati na posebnoj nekretnini da bi se izbjegla diskriminacija u pogledu eventualne naplate potraživanja. Upisi hipoteka će se realizirati kako slijedi:

1. RH zastupana po ŽDO Rijeka, će novu tražbina u iznosu od 289.671,71 kn - 38.446,04 € osigurati upisom hipoteke na ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) - Poslovni prostor br.S2.001, koji se nalazi u suterenu 2, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 563,50 m², što iznosi 564/6030 idealna dijela objekta. U vlasništvu strateškog partnera K.N. AGENCIJA D. O. O.
2. CROATIA OSIGURANJE D.D. Vatroslava Jagića 33, Zagreb, će novu tražbinu u iznosu od 14.838,70 kn – 1.969,43 € osigurati upisom hipoteke na ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) - Poslovni prostor br.S1.005, koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 10,30 m², što iznosi 10/6030 idealna dijela objekta. U vlasništvu strateškog partnera K.N. POSLOVODSTVO D. O. O.
3. MIRTA KUČAN MORAAL, Drage Šćitarara 13, Rijeka, će novu tražbinu u iznosu od 191.354,71 kn – 25.397,13 €, osigurati upisom hipoteke na ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) - Poslovni prostor br.S1.011, koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 26,80 m², što iznosi 27/6030 idealna dijela objekta. U vlasništvu strateškog partnera K.N. POSLOVODSTVO D. O. O.

3.4.3. OBVEZA RAZLUČNIH VJEROVNICA NA DAVANJE TABULARNIH IZJAVA/BRISOVNIH OČITOVANJA NAKON NAMIRENJA TRAŽBINA OSIGURANIH RAZLUČNIM PRAVOM

Slijedom svega prethodno navedenog, razlučni vjerovnici imaju obvezu prema stečajnom dužniku, da izdaju tabularne izjave/brisojna očitovanja, radi brisanja razlučnih prava na nekretninama. Eventualni izostanak tabularne izjave/brisovnih očitovanja zamijenit će se rješenjem o potvrdi ovoga stečajnoga plana.

3.4.4. STEČAJNI VJEROVNICI

Provedbom ovog plana stečajni vjerovnici će ponderirani iznos tražbine iz točke 2.9.3. ovog plana naplatiti od Stečajnog dužnika, uz dodatnu garanciju Strateških partnera. Njima se položaj ne mijenja osim što za isplatu ponderiranog potraživanja imaju dodatni kolateral Strateških partnera.

4. ZAKLJUČAK

Dužnik nije u mogućnosti bez Strateških partnera društva osigurati dostatne izvore financiranja niti za djelomično namirenje obveza prema vjerovnicima niti je u mogućnosti osigurati uspostavu održivog poslovnog modela. Razlog tomu je što je sva imovina opterećena založnim pravima, mogućnost unovčenja imovine u postupku prodaje iz koje bi se namirili svi vjerovnici nije moguća, a mogućnost namirenja prvog razlučnog vjerovnika je djelomično vjerojatna, budući da postoje sporovi u kojima se osporavaju iznosi tražbine, u kojima se traži povrat iznosa stečenih bez osnove ili se osporava vlasništvo na nekretninama u VTC Viškovo. Čak i da dođe do javne dražbe i prodaje nekretnina, prodajna cijena ne bi bila dostatna niti za namirenje prvog razlučnog vjerovnika, a pogotovo ne za namirenje ostalih skupina vjerovnika. Druga bitna činjenica je da se prvi razlučni vjerovnik ne bi mogao namiriti iz prodaje sve dok se pravomoćno ne okončaju parnični postupci kojima se ne samo osporava njegova tražbina, nego se traži i povrat iznosa stečenih bez osnove. Ishod tih parničnih postupaka, posebice nakon provedenog računovodstveno-knjigovodstvenog vještačenja, odredit će stvarnu visinu tražbine prvog razlučnog vjerovnika, a koja visina može biti znatno umanjena u odnosu na visinu koja proizlazi iz njegovih knjigovodstvenih isprava.

Isto tako, ne treba smetnuti s uma činjenicu da eventualnom kupnjom nekretnina u postupku javne dražbe, a u odnosu na koje nekretnine se vodi parnični postupak kojim se osporava isključivo pravo vlasništva stečajnog dužnika, a koje nekretnine koriste svi suvlasnici VTC VIŠKOVO, otvara se pandorina kutija budućih sporova od posjeda, prava na korištenje, troškova zajedničke pričuve, zajedničkih troškova itd. Ukoliko bi suvlasnici uspjeli u sporu oko vlasništva, a vlasništvo u međuvremenu bude preneseno na treću osobu, zasigurno bi došlo do pokretanja novih parničnih postupaka jer bi kupac koji je kupio nekretninu u dobroj vjeri, a kasnije ostao bez nje vrlo vjerojatno pokrenuo parnični postupak protiv RH za naknadu štete, a suvlasnici radi izgubljene dobiti. Takav bi scenarij pogodio i tridesetak drugih suvlasnika VTC-a Viškovo kojima bi bilo onemogućeno poslovanje, a koji nemaju nikakve veze s predmetnim slučajem pa bi se i s njihove strane vrlo vjerojatno mogle očekivati tužbe.

Kako je prethodno u ovom Stečajnom planu i navedeno, predloženim Stečajnim planom sve skupine vjerovnika namirile bi se u višim iznosima nego što bi to bio slučaj da Stečajnog plana nema, odnosno, kada ne bi bilo Stečajnog plana, oni se uopće ne bi namirili. Isto tako i prvi razlučni vjerovnik bi odmah nakon potvrde stečajnog plana namirio svoja potraživanja stjecanjem prava vlasništva na gore navedenim nekretninama u puno većem iznosu nego bi se namirio da Stečajnog plana nema iz svih gore navedenih razloga. S druge strane ovaj plan omogućuje i da stečajni dužnik može nastaviti s budućim poslovanjem.

Glavna osobina ovog stečajnog plana je činjenica da nije napravljen po načelu nulte sume suprotstavljenih stranaka nego po načelu WIN-WIN za sve involvirane sudionike.