

Snježana Hopp – Stalni sudski vještak za računovodstvo i financije

Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu broj: 4 Su-125/2022 od 16.02.2022.

Rješenje Županijskog suda u Bjelovaru broj: 4 Su-137/2020-10 od 23.09.2021.

NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA

Daruvar, 10.7.2025. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Zadarska 1 i 3, Rijeka

Posl. broj: St-338/2024

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 14. veljače 2025. godine, posl.br. St-338/2024-31, određena je Snježana Hopp, stalni sudski vještak za računovodstvo i financije, ispitati je li dužnik Kijac nekretnine d.d. upravljanje nekretninama Omišalj (Općina Omišalj), Poje 1, OIB: 36063948499, MBS: 080448446 nesposoban za plaćanje ili prezadužen, te o tome podnijeti pismeni nalaz i mišljenje, u četiri primjerka.

Zadatak vještaka je utvrditi:

Je li dužnik Kijac nekretnine d.d. upravljanje nekretninama Omišalj (Općina Omišalj), Poje 1, OIB: 36063948499, MBS: 080448446 nesposoban za plaćanje ili prezadužen.

ZAKONSKI OKVIR I PRIMJENJIVE ODREDBE

Stečajni zakon (NN br. 71/2015, 104/2017, 36/2022, 27/2024):

čl. 6., st. 1. propisuje: „Nesposobnost za plaćanje postoji ako dužnik ne može trajnije ispunjavati svoje dospjele novčane obveze. Okolnost da je dužnik namirio ili da može namiriti u cijelosti ili djelomično tražbine nekih vjerovnika ne znači da je sposoban za plaćanje.“

čl. 6., st. 2. propisuje: „Smatrat će se da je dužnik nesposoban za plaćanje:

- ako u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje koji vodi Financijska agencija ima jednu ili više evidentiranih neizvršenih osnova za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana koje je trebalo, na temelju valjanih osnova za plaćanje, bez daljnjeg pristanka dužnika naplatiti s bilo kojeg od njegovih računa,
- ako nije isplatio tri uzastopne plaće koje radniku pripadaju prema ugovoru o radu, pravilniku o radu, kolektivnom ugovoru ili posebnom propisu odnosno prema drugom aktu kojim se uređuju obveze poslodavca prema radniku.“

čl. 6., st. 3. propisuje: „Odredba stavka 2. ovoga članka neće se primijeniti ako dužnik tijekom prethodnoga postupka namiri sve tražbine koje je na temelju valjanih osnova za plaćanje trebalo naplatiti sa svih njegovih računa ili ako dođe do pristupanja dugu. Namirenje tražbina dužnik može dokazivati samo javnom ili javno ovjеровljenom ispravom ili potvrdom Financijske agencije.“

čl. 6., st. 4. propisuje: „Postojanje okolnosti iz stavka 2. podstavka 1. ovoga članka dokazuje se potvrdom Financijske agencije. Financijska agencija dužna je na zahtjev dužnika ili vjerovnika bez odgode izdati takvu potvrdu. U protivnom Financijska agencija odgovara za štetu koju bi podnositelj zahtjeva zbog toga mogao pretrpjeti.“

čl. 6., st. 5. propisuje: „Postojanje okolnosti iz stavka 2. podstavka 2. ovoga članka dokazuje se obračunom neisplaćene plaće koji je sastavljen u skladu s propisima. Uz obračun podnositelj prijedloga dužan je dostaviti potvrdu Ministarstva financija – Porezne uprave kojom se potvrđuje da je dostavljeni obračun o neispлати plaće sastavljen u skladu s propisima.“

čl. 7., st. 1. propisuje: „Prezaduženost postoji ako je imovina dužnika pravne osobe manja od postojećih obveza.“

čl. 7., st. 2. propisuje: „Odredba stavka 1. ovoga članka neće se primijeniti:

- ako se prema okolnostima slučaja (razvojnem programu, raspoloživim izvorima sredstava, vrsti imovine, pribavljenim osiguranjima i slično) osnovano može pretpostaviti da će dužnik pravna osoba nastavljanjem poslovanja uredno ispunjavati svoje obveze po dospijeću,
- ako za obveze društva osoba solidarno odgovara član društva fizička osoba nad čijom imovinom nije pokrenut ili otvoren stečajni postupak.“

DOKUMENTACIJA NA TEMELJU KOJE JE PROVEDENO VJEŠTAČENJE

Za potrebe izrade Nalaza i mišljenja vještaka, zatražena je poslovna dokumentacija trgovačkog društva Kijac nekretnine d.d. i dostavljena kako slijedi:

1. Godišnji financijski izvještaj poduzetnika za 2024. godinu (GFI-POD),
2. Potvrda Financijske agencije od 24.4.2025. godine o predaji financijskih izvještaja i druge dokumentacije za 2024. godinu za potrebe statistike,
3. Bruto bilanca dužnika za 1.1.-31.12.2024. godine,
4. Bruto bilanca dužnika za 1.1.-31.5.2025. godine,
5. Stanje osnovnih sredstava na dan 1.1.2023. godine,
6. Uvid u stanje računa poreznog obveznika (vrste prihoda po ispostavi Porezne uprave) od 3.7.2025. godine,
7. Kartice računa poreznog obveznika po vrstama prihoda od 3.7.2025. godine.

Iz javno objavljenih podataka (e-oglasna ploča sudova, sudski registar) i putem poslanog zahtjeva Financijskoj agenciji preuzeta je dokumentacija kako slijedi:

1. Potvrda Financijske agencije o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika,
2. Očevidnik Financijske agencije o neizvršenim osnovama za plaćanje sa specifikacijom naplate,
3. Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Zorana Samaržije – Hranilovića od 25. lipnja 2025. godine,
4. ZK izvadci ZK odjel Krk, K.O. 338427 Omišalj-Njivice, k.č.br. 11479, 11582/2, 11583/2, 11594/2, 11539, 11545, 11544/1, 11531, 11535/1, 11535/2, 11524, 11589/2, 11533/2, 11622/2, 11612/2, 11611/2, 11553/2, 11563/2, 11577/2, 11617/2, 11497, 11591, 11477, 11518/1, 11518/2, 11481, 11473, 11420, 11472, 11421, 11422, 11423, 11666/1, 11666/2, 11666/3, 11424, 11455, k.č.br. 11568 i 11469,
5. Rješenje TSRI St-145/2018 od 6. prosinca 2018. godine,

6. ZK izvadak (povijesni), ZK odjel Krk, K.O. Omišalj, ZK uložak 4219,
7. Rješenje TSZG St-2351/2017 od 16. srpnja 2020. godine,
8. Rješenje TSRI St-671/2016 od 5. rujna 2018. godine,
9. Nalaz i mišljenje vještaka financijske struke Ljerke Živković od 30. lipnja 2025. godine,
10. Podnesak vjerovnika HBOR od 18. lipnja 2025. godine,
11. Dopuna izvješća privremenog stečajnog upravitelja Sanele Kučar od 30.12.2024.,

METODOLOGIJA RADA I SPECIFIČNOSTI ANALIZE

Podloga za nalaz Vještaka je dostavljena poslovna dokumentacija društva Kijac nekretnine d.d. te preuzeta dokumentacija iz javno objavljenih podataka i zatraženih potvrda.

Vještak će obraditi Točku 1. na način da će iz Očevidnika redosljedna osnova za plaćanje koji vodi Financijska agencija utvrditi ima li dužnik jednu ili više evidentiranih neizvršenih osnova za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana koje je trebalo, na temelju valjanih osnova za plaćanje, bez daljnjeg pristanka dužnika naplatiti s bilo kojeg od njegovih računa. Uvidom u Očevidnik i Potvrdu Financijske agencije o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika utvrdit će je li dužnik nesposoban za plaćanje.

Vještak će obraditi Točku 2. na način da će analizirati dostavljenu poslovnu dokumentaciju dužnika – Godišnji financijski izvještaj poduzetnika za 2024. godinu (ovjeren od dužnikovog zakonskog zastupnika i primljen u Registar godišnjih financijskih izvještaja kod Financijske agencije), bruto bilance za 2024. i 2025. godinu te javno objavljene i preuzete podatke. Iz poslovne dokumentacije dužnika utvrdit će knjigovodstvenu vrijednost imovine i stanje obveza, iz nalaza vještaka građevinske struke preuzet će utvrđenu tržišnu vrijednost nekretnina (zemljišta) dužnika, a putem informacijskog sustava zemljišnih knjiga opterećenost nekretnina dužnika. Analizom dobivenih vrijednosti utvrdit će odnos knjigovodstvene i tržišne vrijednosti imovine i obveza dužnika te je li dužnik prezadužen.

Prilikom utvrđivanja obveza dužnika neće biti uzete u obzir obveze po upisanim sporednim založnim pravima jer je pokretanje ovršnih postupaka radi namirenja založnih vjerovnika u ovom trenutku potpuno nerealno te ne utječe na prezaduženost dužnika. Također, okolnost da se nad dijelom nekretnina vode sudski sporovi oko vlasništva u ovom vještačenju neće biti uzeta u obzir jer postupci nisu okončani te se vještak rukovodio povjerenjem u zemljišne knjige.

Po izvršenoj analizi dostavljene i preuzete dokumentacije i podataka daje se sljedeći

NALAZ

Zadatak Vještaka je utvrditi:

Je li dužnik Kijac nekretnine d.d. upravljanje nekretninama Omišalj (Općina Omišalj), Poje 1, OIB: 36063948499, MBS: 080448446 nesposoban za plaćanje ili prezadužen.

1. NESPOSOBNOST ZA PLAĆANJE

Nastavno na iznesenu Metodologiju rada te dobiveni zadatak, od Financijske agencije zatražena je Potvrda o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika te Očevidnik neizvršenih osnova za plaćanje sa specifikacijom naplate, kako bi se moglo odgovoriti na postavljeno pitanje.

Na temelju dostavljene Potvrde o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika od 8. srpnja 2025. godine utvrđeno je da je na računima i novčanim sredstvima ovršenika evidentirano 60 dana neprekidne blokade odnosno 153 dana blokade u prethodnih 6 mjeseci zbog neizvršenih osnova za plaćanje koje iznose 2.100,10 eura.

Na temelju dostavljenog Očevidnika neizvršenih osnova za plaćanje od 8. srpnja 2025. godine utvrđeno je da dužnik Kijac nekretnine d.d. Omišalj ima više evidentiranih neizvršenih osnova za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana koje je trebalo, na temelju valjanih osnova za plaćanje, bez daljnjeg pristanka dužnika naplatiti s bilo kojeg od njegovih računa.

S obzirom na navedeno, može se utvrditi sljedeće:

Vještak smatra da je dužnik **nesposoban za plaćanje** jer je iz potvrda Financijske agencije razvidno da je u neprekidnoj blokadi 60 dana te da ima više neizvršenih osnova za plaćanje.

2. PREZADUŽENOST

Nastavno na iznesenu Metodologiju rada te dobiveni zadatak, izvršena je analiza vrijednosti imovine i obveza dužnika, analiza upisanih založnih prava na nekretninama dužnika, analiza namirenja razlučnog vjerovnika GASFIN S.A. te analiza namirenja razlučnog vjerovnika HBOR, kako bi se moglo odgovoriti na postavljeno pitanje.

2.1. Analiza vrijednosti imovine i obveza dužnika

2.1.1. Imovina

Uvidom u Godišnji financijski izvještaj poduzetnika za 2024. godinu, koji je ovjeren od dužnikovog zakonskog zastupnika i primljen u Registar godišnjih financijskih izvještaja kod Financijske agencije, te uvidom u bruto bilancu za 2024. godinu vještak je utvrdio da dužnik na dan 31.12.2024. ima iskazanu vrijednost imovine kako slijedi:

Dugotrajna imovina

kto	Opis	nabavna vrijednost	vrijednosno usklađenje/amortizacija	knjigovodstvena vrijednost
020000	Građevinsko zemljište	29.327.700,00	14.905.083,76	14.422.616,24
030000	Poslovne zgrade	580.556,74	529.167,44	51.389,30
031	Oprema (uredska, grijanja/hlađenja, ostala)	9.627,94	9.627,95	-0,01
		29.917.884,68	15.443.879,15	14.474.005,53

Kratkotrajna imovina

kto	Opis	saldo
10	Novac u bankama i blagajnama	514,51
12	Potraživanja od kupaca	33.485,21
14	Potraživanja za poreze, doprinose i carine	296.015,15
		330.014,87

Na 31.12.2024. godine knjigovodstvena vrijednost dugotrajne imovine dužnika iznosi 14.474.005,53 eura, a vrijednost kratkotrajne imovine dužnika iznosi 330.014,87 eura.

Ukupna imovina dužnika evidentirana u poslovnim knjigama na dan 31.12.2024. godine iznosi **14.804.020,40** eura.

Uvidom u ZK izvadak K.O. Omišalj-Njivice, ZK uložak 223, k.č.br. 11568 i 11469 utvrđeno je da su zgrada Dječji vrtić i Zgrada mješovite uporabe koje su evidentirane u poslovnim knjigama na kontu „030000 Poslovne zgrade“ u vlasništvu Republike Hrvatske. Zbog navedenog, vještak će u analizi umanjiti knjigovodstvenu vrijednost ukupne dugotrajne imovine za iznos od 51.389,30 eura koji se odnosi na knjigovodstvenu vrijednost ove dvije zgrade (konto „030000 Poslovne zgrade“). Nakon umanjenja ukupna knjigovodstvena vrijednost dugotrajne imovine iznosi **14.422.616,23** eura.

Uvidom u kartice Porezne uprave o stanju računa poreznog obveznika od 3.7.2025. godine utvrđeno je da dužnik nema evidentirana potraživanja za poreze, doprinose i carine u iznosu od 296.015,15 eura kako je prikazano u financijskom izvještaju i bilanci dužnika za 2024. i bilanci dužnika za 2025. godinu. S obzirom da tijekom 2024. i 2025. godine nisu knjiženi nikakvi promet na kontima potraživanja za poreze, doprinose i carine vještak smatra da je vjerodostojan podatak o potraživanju za poreze, doprinose i carine onaj iz dostavljene kartice Porezne uprave, a koji iznosi 200,70 eura pretplate za porez na dodanu vrijednost, 103,62 eura pretplate za porez na tvrtku, 16,14 eura pretplate za porez na dohodak na drugi dohodak i 0,12 eura pretplate za doprinos za zdravstveno na drugi dohodak, odnosno ukupno 320,58 eura.

Zbog navedenog, vještak će u analizi iznos potraživanja za poreze, doprinose i carine umanjiti na iznos od 320,58 eura. Nakon umanjenja ukupna vrijednost kratkotrajne imovine iznosi **34.320,30** eura.

Knjigovodstvena vrijednost ukupne imovine nakon opisanih umanjenja iznosi **14.456.936,53** eura.

2.1.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Uvidom u nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Zorana Samaržije – Hranilovića od 25. lipnja 2025. godine utvrđeno je da je vještak procijenio tržišnu vrijednost nekretnina dužnika - zemljišta upisanih u ZK odjel Krk, K.O. 338427 Omišalj-Njivice, k.č.br. 11479, 11582/2, 11583/2, 11594/2, 11539, 11545, 11544/1, 11531, 11535/1, 11535/2, 11524, 11589/2, 11533/2, 11622/2, 11612/2, 11611/2, 11553/2, 11563/2, 11577/2, 11617/2, 11497, 11591, 11477, 11518/1, 11518/2, 11481, 11473, 11420, 11472, 11421, 11422, 11423, 11666/1, 11666/2, 11666/3, 11424, 11455, u ukupnom iznosu od **7.170.232,77** eura.

2.1.3. Obveze

Uvidom u Godišnji financijski izvještaj poduzetnika za 2024. godinu, koji je ovjeren od dužnikovog zakonskog zastupnika i primljen u Registar godišnjih financijskih izvještaja kod Financijske agencije, te uvidom u bruto bilancu za 2024. godinu vještak je utvrdio da dužnik na 31.12.2024. ima iskazane obveze kako slijedi:

kto	Opis	saldo
21	Kratkoročne financijske obveze	30.000,00
22	Obveze prema dobavljačima	1.453.833,49
23	Obveze prema zaposlenima	11.154,27
24	Kratkoročne obveze za poreze i doprinose	11.201,20
26	Odgodena porezna obveza	40.122,35
		1.546.311,31

Ukupne obveze dužnika na 31.12.2024. iznose 1.546.311,31 euro.

2.2. Analiza upisanih založnih prava na nekretninama dužnika

Uvidom u zemljišnoknjižne izvatke nekretnina dužnika utvrđeno je da je veći dio zemljišta, koja su bila predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti od strane vještaka građevinske struke, opterećeno sporednim založnim pravima za korist:

- I. vjerovnika GASFIN S.A., OIB: 21389958174, ROUTE DU VIN 91, 5480 WORMEDANGE, LUKSEMBURG, LUKSEMBURG
- iznos 10.000.000,00 eura, uvećano za kamate i troškove, uknjižba Z-2549/04, Z-2692/04, upis ustupanja Z-50569/2017, na ovom založnom pravu 9.6.2025. pod br. Z-9323/2025 upisano podzaložno pravo za korist Općine Omišalj u iznosu 77.449,88 eura uvećano za kamate i troškove,

- iznos 10.260.000,00 eura, uvećano za naknade, troškove i kamate, uknjižba Z-2611/07, upis ustupanja Z-50569/2017,
- iznos 15.000.000,00 eura, uvećano za kamatu i troškove, uknjižba Z-3554/07, upis ustupanja Z-50569/2017.

II. vjerovnika HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9 u iznosu 20.000.000,00 eur, uvećano za kamate, uknjižba Z-4189/10.

S obzirom da se radi o sporednim hipotekama navedena založna prava vjerovnici naplaćuju putem glavnih hipoteka u stečajnom postupku nad dužnikom DIOKI d.d., a vjerovnik GASFIN S.A. dio je založnih prava naplatio i u stečajnim postupcima koji se se vodili nad povezanim društvima nositelja glavne hipoteke, DINA-Petrokemija d.d. (Stečajna masa iza DINA-Petrokemija d.d. u stečaju, St-145/2018 TSRI), ČUF d.o.o. (St-2351/2017 TSZG) i PIROS d.o.o. (St-671/2016 TSRI).

2.3. Analiza namirenja razlučnog vjerovnika GASFIN S.A.

Uvidom u podneske i rješenja u postupku St-145/2018 i St-671/2016 Trgovačkog suda u Rijeci, St-2351/2017 Trgovačkog suda u Zagrebu te uvidom u Nalaz i mišljenje vještaka Ljubice Živković u St-1984/2013 utvrđeno je:

1. U St-145/2018, Stečajna masa iza DINA-Petrokemija d.d. u stečaju, sukladno obrazloženju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 6.12.2018. kupac ADRIA POLYMERS d.o.o. Rijeka, Venuccieve stube 5, OIB 80262277083, u ovršnom postupku OVR-67/2016, kupio je na drugoj usmenoj javnoj dražbi po prodajnoj cijeni od 194.000.000,00 kn nekretnine stečajnog dužnika. S obzirom da se imao iz kupovnine namiriti prije ostalih vjerovnika, oslobođen je polaganja kupovnine u dijelu u kojemu ona doseže iznos od 170.342.128,10 kn, odnosno **22.608.285,63 eura**.

Kupac ADRIA POLYMERS d.o.o. Rijeka kao prvi založi vjerovnik stavio je tražbinu u prijebor te je u navedenom iznosu namiren u ovom stečajnom postupku.

Naime, iz ZK izvotka K.O. Omišalj, ZK uložak 4219 razvidno je da je kupac tražbinu stekao uknjižbom ustupanja založnog prava 18.06.2018.g. pod brojem Z-24823/2018 temeljem Ugovora o ustupu tražbine, ovjerenog kod Javnog bilježnika Stevana Pejnovića iz Rijeke od 14.06.2018, posl.br. OV-2734/2018, 14.06.2018, punomoć, (cesija) koje založno pravo je upisano pod pos. br.Z-13809/2018, u iznosu od 10.000.000,00 EUR sa dosadašnjeg založnog vjerovnika Gasfin S.A., OIB: 21389958174, 8009 Strassen, Route d'Arlon 45, Luksemburg, na novog založnog vjerovnika: ADRIA POLYMERS D.O.O., OIB: 80262277083, VENUCCIEVE STUBE 5, 51000 RIJEKA, zatim pod brojem Z-24823/2018 od 18.06.2018. g. UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA STEVANA PEJNOVIĆA, RIJEKA 14.06.2018, POD POS.BR. OV-2734/2018 14.06.2018, PUNOMOĆ, (cesija) koje založno pravo je upisano pod pos. br.Z-13809/2018 ,u iznosu od 10.260.000,00 EUR sa dosadašnjeg založnog vjerovnika Gasfin S.A., OIB: 21389958174, 8009 Strassen, Route d'Arlon 45, Luksemburg, na novog založnog vjerovnika: ADRIA POLYMERS D.O.O., OIB: 80262277083, VENUCCIEVE STUBE 5, 51000 RIJEKA te

pod brojem Z-24823/2018 od 18.06.2018. g. UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAZBINE ,OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA STEVANA PEJNOVIĆA, RIJEKA 14.06.2018, POD POS.BR. OV-2734/2018 14.06.2018, PUNOMOĆ, (cesija) koje založno pravo je upisano pod pos. br.Z-13809/2018,u iznosu od 15.000.000,00 EUR sa dosadašnjeg založnog vjerovnika Gasfin S.A., OIB: 21389958174, 8009 Strassen, Route d'Arton 45, Luksemburg, na novog založnog vjerovnika: ADRIA POLYMERS D.O.O., OIB: 80262277083, VENUCCIEVE STUBE 5, 51000 RIJEKA.

Temeljem navedenog proizlazi da je založni vjerovnik GASFIN S.A. ustupio svoja založna prava za korist ADRIA POLYMERS d.o.o. te ustup upisao u zemljišne knjige. Novi založni vjerovnik ADRIA POLYMERS d.o.o. u ovom stečajnom postupku namiren je u iznosu **22.608.285,63 eura** (170.342.128,10 kn).

2. U St-2351/2017, ĆUF d.o.o. u stečaju, sukladno rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu od 16. srpnja 2020. godine kojim je potvrđen stečajni plan, temeljni kapital stečajnog dužnika će se povećati s iznosa od 20.000,00 kn za iznos od 78.879.704,00 kn na iznos od 78.899.704,00 kn izdavanjem novog poslovnog udjela u nominalnom iznosu od 78.879.704,00 kn koji će preuzeti stečajni vjerovnik GASFIN S.A. unosom prava (dijela svog potraživanja prema stečajnom dužniku) u vrijednosti od 78.879.704,00 kn za koji iznos će se umanjiti ukupno potraživanje stečajnog vjerovnika GASFIN S.A. prema stečajnom dužniku.

Temeljem navedenog proizlazi da je u ovom stečajnom postupku založni vjerovnik GASFIN S.A. namiren u iznosu **10.469.135,84 eura** (78.879.704,00 kn).

3. U St-671/2016, PIROS d.o.o. u stečaju, sukladno rješenju Trgovačkog suda u Rijeci od 5. rujna 2018. godine u kojem je obrazloženo da je kupac stekao založno pravo ustupom tražbine od GASFIN S.A., djelomično je namirena tražbina razlučnog vjerovnika ADRIA POLYMERS d.o.o. Rijeka, Venuccieve stube 5, u iznosu 15.939.577,75 kn.

Temeljem navedenog, a i kako je već ranije konstatirano, proizlazi da je založni vjerovnik GASFIN S.A. ustupio svoja založna prava za korist ADRIA POLYMERS d.o.o. te ustup upisao u zemljišne knjige. Novi založni vjerovnik ADRIA POLYMERS d.o.o. u ovom stečajnom postupku namiren je u iznosu **2.115.545,52 eura** (15.939.577,75 kn).

4. U St-1984/2013, DIOKI d.d. u stečaju, sukladno nalazu vještaka Ljerke Živković od 30. lipnja 2025. godine, založni vjerovnik GASFIN S.A. namiren je u iznosu **6.233.378,92 eura**.

Na temelju svega navedenog proizlazi da se založni vjerovnik GASFIN S.A. namirio u ukupnom iznosu od **41.426.345,91 euro**.

2.4. Analiza namirenja razlučnog vjerovnika Hrvatska banka za obnovu i razvitak

Uvidom u podnesak koji je HBOR 18. lipnja 2025. godine dostavio na spis u predmetu St-1984/2013 koji se vodi kod Trgovačkog suda u Zagrebu proizlazi da potraživanje HBOR-a kao stečajnog i razlučnog vjerovnika po Ugovoru o kreditu broj G-08/2010 na dan 11.06.2025. godine iznosi ukupno 6.242.545,08 eura. Dalje se navodi da obzirom da HBOR ima hipoteku upisanu u 1. prvenstvenom redu te ima pravo

na namirenje u cijelosti iz svog založnog prava, predlaže se sudu zakazati ročište za diobu i donijeti rješenje o namirenju prema kojem će se HBOR kao razlučni vjerovnik namiriti u cijelosti.

S obzirom na predmetnu analizu, može se utvrditi sljedeće:

Prema podacima u Godišnjem financijskom izvještaju poduzetnika za 2024. godinu koji je ovjeren od dužnikovog zakonskog zastupnika i primljen u Registar godišnjih financijskih izvještaja kod Financijske agencije dužnik je iskazao ukupnu imovinu u iznosu 14.804.020,40 eura te obveze u iznosu 1.546.311,31 eura. Nakon opisanih umanjena ukupna imovina iznosi 14.456.936,53 eura, a obveze iznose 1.546.311,31 eura iz čega proizlazi da dužnik **nije prezadužen** jer mu je knjigovodstvena vrijednost ukupne imovine veća od ukupno iskazanih obveza za 12.910.625,22 eura.

Prema nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke Zorana Samaržije – Hranilovića utvrđena je ukupna tržišna vrijednost nekretnina dužnika (zemljišta) u iznosu 7.170.232,77 eura. Kada se tom iznosu doda umanjena vrijednost kratkotrajne imovine dužnika od 34.320,30 eura, ukupna imovina dužnika iznosi 7.204.553,07 eura. Uz već utvrđene obveze u iznosu 1.546.311,31 eura, proizlazi da dužnik **nije prezadužen** jer mu je ukupno iskazana imovina veća od ukupno iskazanih obveza za 5.658.241,76 eura.

U odnosu na sporedna založna prava vjerovnika GASFIN S.A. upisana na nekretninama dužnika, a s obzirom na do sada ostvarena namirenja u drugim stečajnim postupcima te imajući u vidu da se založni vjerovnik i dalje namiruje kroz glavnu hipoteku u stečajnom postupku nad dužnikom DIOKI d.d. u stečaju, vještak smatra da nema realnih naznaka da bi založni vjerovnik pokrenuo ovrhu na nekretninama dužnika Kijac nekretnine d.d. Posebno bi tako nešto bilo nerealno iz razloga što se dionice dužnika kao dio stečajne mase prodaju u stečajnom postupku St-1984/2013, DIOKI d.d. u stečaju. Postupak prodaje nije okončan jer sud utvrđuje iznos dosadašnjeg namirenja trećeg ponuditelja GASFIN S.A. s obzirom da prva dva ponuditelja nisu uplatila kupovninu u ostavljenom roku. Dakle, kako je založni vjerovnik jedan od kupaca dionica dužnika, može se osnovano pretpostaviti da nema namjeru pokretati ovrhe na nekretninama na kojima ima upisane sporedne hipoteke te da ima namjeru nastaviti poslovanje dužnika i uredno ispunjavati dospjele obveze. Privremena stečajna upraviteljica Sanela Kučar je u dopuni svog izvješća od 30.12.2024. navela da je upravo takav stav založni vjerovnik potkrijepio izričitim očitovanjem o namjeri nastavka poslovanja društva i razvijanja projekata, te iskazao da u odnosu na hipoteke na nekretninama u vlasništvu dužnika Kijac nekretnine d.d. ne namjerava pokretati ovršni postupak.

U odnosu na sporedno založno pravo vjerovnika HBOR, vještak smatra da s obzirom na dostavljeni podnesak nema realne naznake da bi se ovaj založni vjerovnik namirivao ovrhom na nekretninama dužnika Kijac nekretnine d.d. jer se podneskom očitovao da je izvjesno da će se na glavnoj hipoteci u St-1984/2013 namiriti u cijelosti u prvom prvenstvenom redu.

MIŠLJENJE VJEŠTAKA

Na temelju analizirane dokumentacije daju se odgovori na pitanja:

1. „da li je dužnik Kijac nekretnine d.d. upravljanje nekretninama Omišalj (Općina Omišalj), Poje 1, OIB: 36063948499, MBS: 080448446 nesposoban za plaćanje“

Vještak je nakon analize dokumentacije mišljenja da je dužnik Kijac nekretnine d.d. Omišalj **nesposoban za plaćanje.**

2. „da li je dužnik Kijac nekretnine d.d. upravljanje nekretninama Omišalj (Općina Omišalj), Poje 1, OIB: 36063948499, MBS: 080448446 prezadužen“

Vještak je nakon analize dokumentacije mišljenja da dužnik Kijac nekretnine d.d. Omišalj **nije prezadužen.**

Snježana Hopp
Stalni sudski vještak
za računovodstvo i financije



Republika Hrvatska
Županijski sud u Bjelovaru
Bjelovar, Josipa Jelačića 1
Ured predsjednika

Broj: 4 Su-137/2020-10
Bjelovar, 23. rujna 2021.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda, Goranu Milakoviću odlučujući o zahtjevu za imenovanjem stalnim sudskim vještakom Snježane Hopp iz Daruvara, Antuna Matije Reljkovića 77, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br.: 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19) i čl. 10. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» 38/14., 123/15., 29/16., 61/19. i 130/20.)

riješio je

Snježana Hopp, stručna spec. menadžmenta financija, rođena 8. siječnja 1969. u Pakracu, Republika Hrvatska iz Daruvara, Antuna Matije Reljkovića 77, OIB: 00950074200, imenuje se stalnim sudskim vještakom za računovodstvo, financije i poreze na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

1. Snježana Hopp, stručna spec. menadžmenta financija iz Daruvara, Antuna Matije Reljkovića 77, podnijela je ovome sudu, predsjedniku suda zahtjeva za imenovanjem stalnim sudskim vještakom za računovodstvo, financije i poreze.

2. U postupku imenovanja utvrđeno je:

- da je podnositeljica zahtjeva državljanka RH, što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završila na Veleučilištu u Požegi studij iz programa Računovodstvo i trgovina, smjer Trgovina i stekla višu stručnu spremu i stručni naziv ekonomist za trgovinu što je vidljivo iz diplome od 9. prosinca 2005., te je završila višu školu na Visokom učilištu EFFECTUS – Viša škola za financije i pravo, Zagreb i stekla stručni naziv stručna spec. menadžmenta financija, a što proizlazi iz diplome od 22. svibnja 2015.,
- da je stalno zaposlena na poslovima u struci i to od 25. prosinca 1989., čime su ispunjeni uvjeti da je radila na poslovima u struci najmanje 10 godina s obzirom na stečenu višu stručnu spremu,
- da je položila provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom za sudske vještake ovoga suda,
- da je uspješno završila stručnu obuku, a što je utvrđeno na temelju izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja od 28. srpnja 2021. i
- da za nju ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno na temelju izvoda iz Kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave RH.

3. S obzirom da podnositeljica zahtjeva ispunjava sve uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom, to je riješeno kao u izreci.

Predsjednik suda
Goran Milaković

Dokument je elektronički potpisan:
GORAN MILAKOVIĆ

Vrijeme potpisivanja:
23-09-2021
08:13:29

CN
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
2 5 4 97=#130D4852329633436303736333835
L=BJELOVAR
S=MILAKOVIĆ
G=GORAN
CN=GORAN MILAKOVIĆ

