

Stečajni upravitelj
IVAN KORDIĆ
OIB: 65047087723
Ogrizovićeve 32
10 000 ZAGREB
Mob: +385 (0) 95 777 77 65
E-mail: Ivan_kordic@yahoo.com

Na broj: St-852/2018

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Trg hrvatskih branitelja 1
47 000 KARLOVAC

Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika
IMPULSCOMMERCE d.o.o. u stečaju
i njegovim uzrocima

Uvod

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu od 27. veljače 2020. godine pod poslovnim brojem St-852/2018 nad trgovačkim društvom IMPULSCOMMERCE d.o.o., Zagreb, Novačka 158, OIB:09605010588 otvoren je stečajni postupak te sam imenovan stečajnim upraviteljem.

Financijska agencija podnijela je zahtjev za pokretanje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom temeljem odredbe čl.110. st.1. Stečajnog zakona (NN broj 71/15, 104/17, dalje:SZ).

Dužnik je na dan 08 siječnja 2020.g. u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje imao evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 777 dana u ukupnom iznosu od 2.747.662,25 kn.

Osnovni podaci o dužniku

Dužnik je registriran kod Trgovačkog suda u Zagrebu kao društvo s ograničenom odgovornošću, MBS:080099762, OIB:09505010588 pod tvrtkom Impulsecommerce d.o.o. za unutarnju, vanjsku trgovinu i usluge.

Sjedište dužnika registrirano je u Zagrebu, na adresi Novačka 158.

Temeljni kapital društva je 12.239.200,00 kn

Bivša osoba ovlaštena za zastupanje je gosp. Marin Kraljev.

Kod dužnika je u trenutku otvaranja stečajnog postupka bila zaposlena 1 osoba , a kojoj je nakon otkaznog roka prestao radni odnos.

Poduzete radnje stečajnog upravitelja

Po preuzimanju dužnosti stupio sam u kontakt s ranijom zakonskim zastupnikom društva gosp. Marin Kraljev koji me je dana 09.03.2020.g. uveo u posjed nekretnine dužnika i to poslovna zgrada-hladnjača, sagrađenoj na kat.čest. 3479/8, gospodarska zgrada br. 8, Prepuštovečka ulica, Soblinec ,te mi je predana poslovna dokumentacija dužnika iz Zapisnika o primopredaji i uvođenju u posjed, a dana 21. travnja 2020.g. na adresi ulica Sv Benedikta 4, Trnjani uveden sam u posjed nekretnina koje se sastoje od više kat.čestica upisanih u zk.ul. 625 i 627 k.o. Trnjani i zk.ul. 931 i 937 k.o. Zadrubavlje, sve upisano kod Općinskog suda u Slavonskom Brodu tzv „ voćnjak“.

U tijeku stečajnog postupka poduzete su sljedeće radnje;

- Izrađen je novi pečat stečajnog dužnika s oznakom „u stečaju“.
- Zatvoren je račun u Karlovačkoj banci d.d.
- Otvoren je račun u Zagrebačkoj banci d.d.
- Dan je nalog Karlovačkoj banci d.d. da iznos od 99.100,65 kn , a koji je FINA oslobodila sa računa zapljene da se prebaci na novo otvoreni račun u Zagrebačkoj banci d.d.
- Ranijem zakonskom zastupniku uručena je Odluka o otkazu ugovora o radu te je izvršena odjava iz obveznih osiguranja za predmetnog radnika.
- Zatražena je knjigovodstvena dokumentacija prije otvaranja stečajnog postupka.
- Sklopljen je ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga za stečajnog dužnika s Inversusu usluge d.o.o., Zagreb.
- Utvrđen je popis predmeta stečajne mase sukladno odredbi čl. 221. SZ i sačinjen je pregled imovine i obveza sukladno čl. 223 SZ.
- Sastavljena je početna stečajna bilanca.
- Sastavljen je popis vjerovnika.
- Sastavljena je tablica tražbina vjerovnika po isplatnim redovima.
- Sastavljen je popis tražbine radnika i prijašnjih dužnikovih radnika u bruto i neto iznosu.

Uzroci gospodarskog položaja dužnika i nastavak poslovanja

Osnovna djelatnost društva bila je proizvodnja voća, konkretno jabuka i krušaka te skladištenje robe u hladnjači. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu pod posl. brojem Stpn-34/15 od 16. ožujka 2015. godine sklopljena je predstečajna nagodba između stečajnog dužnika i vjerovnika čije su tražbine utvrđene u postupku predstečajne nagodbe. Predstečajna nagodba je postala pravomoćna dana 04. travnja 2015. godine.

Stečajni dužnik je nakon sklopljene predstečajne nagodbe podmirio samo prve 4 rate po predmetnoj predstečajnoj nagodbi.

Dakle, obzirom da stečajni dužnik nije podmirivao obveze sukladno predstečajnoj nagodbi stečajnom dužniku je blokiran račun te je postao nesposoban za plaćanje, a što je i uzrok otvaranja stečajnog postupka. Isto tako, stečajni dužnik je prezadužen zbog velikih obveza po kreditima, prvenstveno HBOR-u, a koje nije uredno podmirivao.

Stečajni dužnik je temeljem poduzetničkog ugovora od dana 27. veljače 2015. g. sklopio Ugovor o zakupu nekretnina i opreme s Hiripitiya d.o.o. Čepin, Kralja Tomislava 151, OIB: 96115198364 (sada Naše voće d.o.o., Jurišićeva 2a, Zagreb, OIB: 96115198364) i to za: poslovnu zgradu-hladnjača,

sagrađenoj na kat.čest. 3479/8, gospodarska zgrada br. 8, Prepuštovečka ulica, površine 3455 m2 i dvorište, površine 8829 m2 upisana kod Općinskog suda u Sesvetama, zk.ul.3930, k.o. Šašinovec kao i za zk.ul. 625 i 627 k.o. Trnjani i zk.ul. 931 i 937 k.o. Zadrubavlje upisano u zemljišne knjige Općinskog Suda u Slavonskom Brodu (nasadi jabuka i krušaka) tzv „voćnjak“.

Također, dana 11. srpnja 2017.g. sklopljen je Aneks 1 Ugovora o zakupu nekretnina i opreme s Hiripitiya d.o.o. Čepin, Kralja Tomislava 151 (sada Naše voće d.o.o., Jurišićeva 2a, Zagreb, OIB:96115198364).

Dakle, obzirom na činjenice da je dužnik nesposoban za plaćanje te da na dan 8. siječnja 2020.g. ima u očevidniku redosljeda osnova za plaćanje evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 777 dana u ukupnom iznosu od 2.747.662,25 kn , da je prezadužen zbog velikih dugoročnih obveza po kreditima HBOR-a, a koje nije uredno podmirivao, te da nije izvršavalo svoje obveze prema sklopljenom predstečajnom nagodbom, konstatiram da nakon što je otvoren stečajni postupak, ne postoje apsolutno nikakvi izgledi za nastavak poslovanja.

NEKRETNINE

A) Stečajni dužnik vlasnik je nekretnine oznake kat.čest. 3479/8, upisana kod Općinskog suda u Sesvetama, zk.ul.3930, k.o. Šašinovec u naravi gospodarska zgrada br. 8, Prepuštovečka ulica, površine 3455 m2 i dvorište, površine 8829 m2, ukupne površine 12284 m2, Općinski sud u Sesvetama.

Na predmetnoj nekretnini upisana su razlučna prava u korist vjerovnika:

1. HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390 pod brojem Z-3582/05 temeljem solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 26.10.2005. uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od kn 35.846.218,00; pod brojem Z-6993/07 temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 03.12.2007. solemniziranog kod j.b. Ilić Ante pod br. OV-12635/07 dana 12.12.2007. uknjiženo je pravo zalogu na nekretninama u A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu br. G-66/07 od 19.11.2007. za kredit u iznosu od kn =51.000.000, pod brojem Z-518/09 temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pokretninama radi osiguranja novčane tražbine od 04. veljače 2009. solemniziranog kod javnog bilježnika Ljiljane Herceg Miličević pod posl. br. OV-364/2009. dana 04. veljače 2009. uknjiženo je pravo zalogu na nekretninama u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 30.000.000,00 kuna; pod brojem Z-3528/12 temeljem dodatka I Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pokretninama radi osiguranja novčane tražbine od dana 27. veljače 2012.g. potvrđenog po javnom bilježniku Ignacu Vuger iz Sesveta pod posl. br. OV-6085/2012 dana 29. lipnja 2012.g. uknjiženo je pravo zalogu na nekretninama u A, a radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika u iznosu od 30.381.842,35 kn.
2. ŽITO D.O.O., OIB:03834418154, pod brojem Z-460/13 temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pokretninama i prava na neposrednu ovrhu od 07. siječnja 2013. solemiziranog po javnom bilježniku Mirjani Borić iz Osijeka, Vijenac Jakova Gotovca 13 pod brojem OV-227/13 dana 07. siječnja 2013. uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 22.922.682,95 kn.

Također, na predmetnoj nekretnini upisano je pod brojem Z-38486/2017 uknjižba, pravo zakupa i pravo prvokupa temeljem Ugovora o zakupu nekretnina i opreme od 27. veljače 2015.g., aneksa i ugovora o zakupu nekretnina i opreme od 11. srpnja 2017.g., uknjižuje se pravo zakupa na određeno vrijeme i to u

trajanju od 11. godina, a počinje teći od 25. veljače 2015.g. i istječe 26. veljače 2026. za korist HIRIPITIYA D.O.O., OIB:96115198364, Kralja Tomislava 151, 31431 Čepin.

Knjigovodstvena vrijednost nekretnine iznosi 35.770.774,05 kn.

B) Stečajni dužnik vlasnik je nekretnine oznake kat.čest. 772. voćnjak Dolci, površine 64743 m², kat.čest. 773., voćnjak Dolci površine 116191 m², kat.čest. 774., voćnjak Dolci površine 107828 m², kat.čest. 775/2 voćnjak Dolci površine 91871 m², kat.čest. 776. voćnjak Dolci površine 128083 m², kat.čest. 777 voćnjak Dolci površine 20471 m², kat.čest. 857/2 voćnjak Dolci površine 170651 m², kat.čest. 857/5 voćnjak Dolci površine 136321 m², kat.čest. 857/6 voćnjak Dolci površine 102270 m², kat.čest. 857/8 voćnjak Dolci površine 27091 m², kat.čest. 857/9 voćnjak Dolci površine 14074 m², upisano u zk.ul. 627. k.o. Trnjani, Općinski sud u Slavonskom Brodu, ukupne površine 979594 m².

Na predmetnoj nekretnini upisana su različna prava u korist vjerovnika:

1. HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390 pod brojem Z-1607/12 temeljem solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčanih tražbina od 27. veljače 2012. godine, br. Ov-1737/2012 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj G-02/12 od 20.02.2012. godine za kredit u iznosu od 35.452.000,00 kn (tridesetpetmilijunačetrestopedesetdvijetisućekuna) , pod brojem Z-1607/12 Temeljem solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčanih tražbina od 27. veljače 2012. godine, br. Ov-1737/2012 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj G-66/07 od 19.11.2007. godine, za kredit u iznosu od 51.000.000,00 kn (pedesetjedanmilijunkuna) ,pod brojem Z-1607/12 Temeljem solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčanih tražbina od 27. veljače 2012. godine, br. Ov-1737/2012 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj G-28/05 od 18.10.2005. godine, Dodatak I Ugovoru o kreditu broj G-28/05 od 23.10.2006.godine i Dodatak II Ugovoru o kreditu broj G-28/05 od 16.11.2007.godine za kredit u iznosu od 35.846.218,00 (tridesetpetmilijunaosamstočetrestdesetšestisućadvjestoosamnaestkuna) , pod brojem Z-1607/12 Temeljem solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčanih tražbina od 27. veljače 2012. godine, br. Ov-1737/2012 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj G-02/09 od 27.01.2009. godine, Dodatak I Ugovoru o kreditu broj G-02/09 od 18.11.2010.godine i Dodatak II Ugovoru o kreditu broj G-02/09 od 17.06.2011.godine, za kredit u iznosu od 30.381.842,35 kn (tridesetmilijunatristoosamdesetjednatisućaosamstočetrestdesetdvijekuneitridesetpetlipa), pod brojem Z-1607/12 temeljem solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčanih tražbina od 27. veljače 2012. godine, br. Ov-1737/2012 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj NAS-04/2007 od 23.01.2007.godine i Dodatak I Ugovoru o kreditu broj NAS-04/2007 od 12.02.2008. godine za kredit u iznosu od 3.500.000,00 kn (trimilijunapetstotisućakuna).
2. ŽITO D.O.O., OIB:03834418154 pod brojem Z-224/13 temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pokretninama i prava na neposrednu ovrhu od 07. siječnja 2013. godine br. Ov-227/13 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A za iznos od 22.922.682,95 kn (dvadeset dva milijuna devetsto dvadeset dvije tisuće šesto osamdeset dvije kune i devedeset pet lipa) .

3. VENETO BANKA D.D., OIB:81712716992 pod brojem Z-6045/13 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 22. srpnja 2013. g. br. Ov-7311/13 s prilogom preslike Ugovora o kratkoročnom kreditu br. KS-135-2013 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A za dug od 667.000,00 EUR-a (šestošezdesetsedamtisuća eura) u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR na dan plaćanja, te ostalim kamatama, naknadama, rokovima i uvjetima iz Sporazuma i Ugovor.

Također, na predmetnoj nekretnini upisano je pod brojem Z-7142/2017 , uknjižba, pravo zakupa i pravo prvokupa, ugovor o zakupu nekretnina i opreme, broj OV-2544/15 27.02.2014, Aneks 1 Ugovora o zakupu nekretnina i opreme, broj: OV-8953/17, broj OV-8691/17 11.07.2017 za korist HIRIPITIYA D.O.O., OIB:96115198364, Kralja Tomislava 151, 31431 Čepin.

C) Stečajni dužnik vlasnik je nekretnine oznake kat.čest. 116. voćnjak Dolci površine 14128 m2, kat.čest. 118. voćnjak Dolci površine 57752 m2, kat.čest. 119/1 voćnjak Dolci površine 40545m2 , kat.čest. 120. voćnjak Dolci površine 36915 m2, kat. čest. 121/1. voćnjak Dolci površine 25100m2, kat.čest. 122 voćnjak Dolci površine 46086 m2, kat.čest. 123. voćnjak Dolci površine 60623 m2, kat.čest. 124/1. voćnjak Dolci 62582 m2, kat.čest. 125. voćnjak Dolci površine 75288 m2, kat.čest. 126. voćnjak Dolci površine 59329 m2, ukupne površine 478348 m2 upisano u zk.ul. 937. k.o. Zadubravljje, Općinski sud u Slavonskom Brodu.

Na predmetnoj nekretnini upisana su različna prava u korist vjerovnika:

1. HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390 pod brojem Z-1607/12 temeljem solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčanih tražbina od 27. veljače 2012. godine, br. Ov-1737/2012 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj G-02/12 od 20.02.2012. godine za kredit u iznosu od 35.452.000,00 kn (tridesetpetmilijunačetrestopedesetdvijetisućekuna), pod brojem Z-1607/12 Temeljem solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčanih tražbina od 27. veljače 2012. godine, br. Ov-1737/2012 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj G-66/07 od 19.11.2007. godine, za kredit u iznosu od 51.000.000,00 kn (pedesetjedanmilijunkuna); pod brojem Z-1607/12 Temeljem solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčanih tražbina od 27. veljače 2012. godine, br. Ov-1737/2012 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj G-28/05 od 18.10.2005. godine, Dodatak I Ugovoru o kreditu broj G-28/05 od 23.10.2006.godine i Dodatak II Ugovoru o kreditu broj G-28/05 od 16.11.2007.godine za kredit u iznosu od 35.846.218,00 (tridesetpetmilijunaosamstočetrdesetšestisućadvjestoosamnaestkuna); pod brojem Z-1607/12 Temeljem solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčanih tražbina od 27. veljače 2012. godine, br. Ov-1737/2012 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj G-02/09 od 27.01.2009. godine, Dodatak I Ugovoru o kreditu broj G-02/09 od 18.11.2010.godine i Dodatak II Ugovoru o kreditu broj G-02/09 od 17.06.2011.godine, za kredit u iznosu od 30.381.842,35 kn (tridesetmilijunatristoosamdesetjednatisućaosamstočetrdesetdvijekuneitridesetpetlipa) uvećano za kamatnu stopu od 4% godišnje koja je promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove osiguranja tražbine i sve druge troškove koji nastanu za založnog vjerovnika u svezi predmetnog posla, i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj G-02/09 i pripadajućim Dodacima I i II i

predmetnom Sporazumu, kao založnog prava petog reda; pod brojem Z-1607/12 temeljem solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčanih tražbina od 27. veljače 2012. godine, br. Ov-1737/2012 uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj NAS-04/2007 od 23.01.2007.godine i Dodatak I Ugovoru o kreditu broj NAS-04/2007 od 12.02.2008. godine za kredit u iznosu od 3.500.000,00 kn (trimilijunapetstotisućakuna).

2. ŽITO D.O.O., OIB:03834418154 pod brojem Z-224/13 temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pokretninama i prava na neposrednu ovrhu od 07. siječnja 2013. godine br. Ov-227/13 uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A za iznos od 22.922.682,95 kn (dvadeset dva milijuna devetsto dvadeset dvije tisuće šesto osamdeset dvije kune i devedeset pet lipa).
3. VENETO BANKA D.D., OIB:81712716992 pod brojem Z-6045/13 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 22. srpnja 2013. g. br. Ov-7311/13 s prilogom preslike Ugovora o kratkoročnom kreditu br. KS-135-2013 uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A za dug od 667.000,00 EUR-a (šestošezdesetsedamtisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR na dan plaćanja, te ostalim kamatama, naknadama, rokovima i uvjetima iz Sporazuma i Ugovor.

Također, na predmetnoj nekretnini upisano je pod brojem Z-7142/2017 , uknjižba, pravo zakupa i pravo prvokupa, ugovor o zakupu nekretnina i opreme, broj OV-2544/15 27.02.2014, Aneks 1 Ugovora o zakupu nekretnina i opreme, broj: OV-8953/17, broj OV-8691/17 11.07.2017 za korist HIRIPITIYA D.O.O., OIB:96115198364, Kralja Tomislava 151, 31431 Čepin.

D) Stečajni dužnik vlasnik je nekretnine oznake kat.čest.113. voćnjak Dolci površine 151186 m², kat.čest.114. voćnjak Dolci površine 115303 m², kat.čest. 115. oranica Dolci površine 66601 m², ukupne površine 333090 upisano u zk.ul. 931 k.o. Zadubravlje, Općinski sud u Slavonskom Brodu.

Na predmetnoj nekretnini upisana su različna prava u korist vjerovnika:

1. ŽITO D.O.O., OIB:03834418154 pod brojem Z-224/13 temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pokretninama i prava na neposrednu ovrhu od 07. siječnja 2013. godine br. Ov-227/13 uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A za iznos od 22.922.682,95 kn (dvadeset dva milijuna devetsto dvadeset dvije tisuće šesto osamdeset dvije kune i devedeset pet lipa).
2. VENETO BANKA D.D., OIB:81712716992 pod brojem Z-6045/13 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 22. srpnja 2013. g. br. Ov-7311/13 s prilogom preslike Ugovora o kratkoročnom kreditu br. KS-135-2013 uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A za dug od 667.000,00 EUR-a (šestošezdesetsedamtisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR na dan plaćanja, te ostalim kamatama, naknadama, rokovima i uvjetima iz Sporazuma i Ugovor.

Također, na predmetnoj nekretnini upisano je pod brojem Z-7142/2017 , uknjižba, pravo zakupa i pravo prvokupa, ugovor o zakupu nekretnina i opreme, broj OV-2544/15 27.02.2014, Aneks 1 Ugovora o zakupu nekretnina i opreme, broj: OV-8953/17, broj OV-8691/17 11.07.2017 za korist HIRIPITIYA D.O.O., OIB:96115198364, Kralja Tomislava 151, 31431 Čepin.

E) Stečajni dužnik vlasnik je nekretnine oznake kat.čest. 778. voćnjak Dolci, površine 29751 m², kat.čest. 780. oranica Dolci površine 17922 m², kat.čest. 826/1. oranica Božurevac površine 10258 m², kat.čest. 827. oranica Božurevac površine 6701 m², kat.čest. 828. oranica Božurevac površine 7193 m², kat.čest. 829. oranica Božurevac površine 4575 m², kat.čest. 830. oranica Božurevac površine 4100 m², kat.čest. 831. oranica Božurevac površine 15793 m², sveukupne površine 96293 m² upisano u zk.ul. 625. k.o. Trnjani, Općinski sud u Slavonskom Brodu.

Na predmetnoj nekretnini upisana su razlučna prava u korist vjerovnika:

1. ŽITO D.O.O., OIB:03834418154 pod brojem Z-224/13 temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pokretninama i prava na neposrednu ovrhu od 07. siječnja 2013. godine br. Ov-227/13 uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A za iznos od 22.922.682,95 kn (dvadeset dva milijuna devetsto dvadeset dvije tisuće šesto osamdeset dvije kune i devedeset pet lipa).
2. VENETO BANKA D.D., OIB:81712716992 pod brojem Z-6045/13 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 22. srpnja 2013. g. br. Ov-7311/13 s prilogom preslike Ugovora o kratkoročnom kreditu br. KS-135-2013 uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A za dug od 667.000,00 EUR-a (šestošezdesetsedamtisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR na dan plaćanja, te ostalim kamatama, naknadama, rokovima i uvjetima iz Sporazuma i Ugovor.

Također, na predmetnoj nekretnini upisano je pod brojem Z-7142/2017, uknjižba, pravo zakupa i pravo prvokupa, ugovor o zakupu nekretnina i opreme, broj OV-2544/15 27.02.2014, Aneks 1 Ugovora o zakupu nekretnina i opreme, broj: OV-8953/17, broj OV-8691/17 11.07.2017 za korist HIRIPITIYA D.O.O., OIB:96115198364, Kralja Tomislava 151, 31431 Čepin.

Napomena; Za nekretnine pod B, C, D i F zatražen je procjembeni elaborat od HBOR-a i Žito d.o.o., ali nije dostavljen do pisanja izvještaja. Knjigovodstvena vrijednost nekretnina pod B, C, D i E iznosi 21.232.406,00 kn.

F) Stečajni dužnik vlasnik je nekretnine oznake kat.čest. 8368/2 Strojarska cesta, pašnjak Strojarska cesta površine 8356 m² upisano u zk.ul. 7898 k.o. Sesvetski Kraljevec, Općinski sud u Sesvetama.

Na predmetnoj nekretnini upisana su razlučna prava u korist vjerovnika:

1. VALENTE SRL, OIB:42920162415, Via Luigi Galvani 2/4, Campodarsego, Italija pod brojem Z-32204/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-4498/17 OD 05. LIPNJA 2017., uknjižuje se pravo zalog na temelju pravomoćne i ovršne presude i rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. P-1960/16-31 od 29. rujna 2016., radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn =54.175,00 sa zateznom kamatom tekućom od 18. listopada 2016. pa do isplate, po stopi propisanoj čl. 29 st. 2 ZOO-a koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, te radi osiguranja troškova ovog postupka uz zateznu kamatu tekuću od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate po stopi određenoj prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena.

2. NAŠE VOĆE d.o.o., OIB:96115198364 pod brojem Z-57910/2017 uknjižba, založno pravo, ugovor o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zaloga na nekretnini od 24. listopada 2017. potvrđen kod javnog bilježnika Anice Hukelj iz Zagreba pod posl.br.OV-13321/17; OV-13549/17, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od HRK =22.922.682,95, uvećano za kamate, troškove i ostala sporedna potraživanja sukladno Ugovoru.

POKRETNINE

Pokretnu imovinu društva čini uredska oprema, umjetnička djela, 2 sortirnice koje se nalaze u prostorijama hladnjače u Soblincu, poljoprivredna oprema (priključci, atomizeri), radni strojevi (traktori, bager), oprema sustava za navodnjavanje i oprema sustava zaštite od mraza i tuče koji se nalaze na voćnjaku, box palete koje se nalaze u dvorištu hladnjače, u ULO komorama hladnjače te na voćnjaku i drugi sitni inventar.

Sastavljen je popis pokretnina, te u nastavku donosim popis.

R.B.		KOL.
1.	Kompjuter	6
2.	Printer	5
3.	Uredski stol	16
4.	Klima	2
5.	Kuhinja	1
6.	Uredski ormar	6
7.	Stolice	23
8.	Uredske stolice	9
9.	Uredske komode	3
10.	Radni ormarići	2
11.	Monitori	4
12.	Mikrovalna	2
13.	Frižider	2
14.	Pećnica	1
15.	Kuhinja elementi	1
16.	linija+2 zvučnika	1
17.	JVC linija+2 zvučnika	1
18.	Stakleni stolić	3
19.	Samsung Tv	1
20.	Kožni trosjed	1
21.	Kožna fotelja	1
22.	Tepih crveni	1
23.	Vješalica	1
24.	Skulptura ribe	2
25.	Protupožarni aparati	52
26.	Fax Panasonic	1
27.	Stalaže police	3
28.	Ormarići	6
29.	Telefon Panasronic	4
30.	Stroj za uvez	1
31.	Traktor marke SAME FRUTTETO 3 90 DT, god. proizvodnje 2009., objavljeno dana 05.09.2014.g. te se nalazi na voćnjaku u Trnjanima.	

32. Traktor marke SAME FRUTTETO 3 80 DT, god. proizvodnje 2009., objavljeno dana 05.09.2014.g., te se nalazi na voćnjaku u Trnjanima.
33. Traktor marke SAME FRUTTETO 3 90 DT, god. proizvodnje 2010., objavljeno dana 05.09.2014.g. te se nalazi na voćnjaku u Trnjanima.
34. Traktor marke JOHN DEERE 6320, god. proizvodnje 2003., objavljeno dana 15.12.2014.g., te se nalazi na voćnjaku u Trnjanima.
35. Traktor JOHN DEERE CS4 5510, god. proizvodnje 2002., objavljeno dana 22.12.2010.g., te se nalazi na voćnjaku u Trnjanima.
36. Traktor marke ZETOR 7340.2, god. proizvodnje 2005., objavljeno dana 14.11.2014.g., te se nalazi na voćnjaku u Trnjanima.
37. Traktor marke ZETOR 7340.2, god. proizvodnje 2005., objavljeno dana 21.06.2014.g., te se nalazi na voćnjaku u Trnjanima.
38. Traktor marke ZETOR 7340.2, god. proizvodnje 2005., objavljeno dana 24.02.2014.g., te se nalazi na voćnjaku u Trnjanima.
39. Teretni automobil, marke WW TRANSPORTER 2.5 TDI, god. proizvodnje 2002. , objavljeno je dana 17.05.2016.g. te se nalazi na voćnjaku u Trnjanima.
40. Traktor marke FENDT 214X3 209F, god. proizvodnje 2009., objavljeno 19.07.2012.g., te se nalazi na voćnjaku u Trnjanima.
41. Q4, TEHNOSTROJ DP 800, god. proizvodnje 2002.g, objavljeno 23.12.2011.g., te se nalazi na voćnjaku u Trnjanima.
42. Box palete cca 16.769 kom
43. Bager Sunward Swe 80 1
44. Idromeci Diesel pumpe 11
45. Atomizeri 9
46. Cisterna 2
47. Malčeri 3
48. Tanjurača 1
49. Freza priključak 1
50. Umjetničke slike 20
51. Umjetničke skulpture 2
52. Toyota električni Viličar 2
53. Ručni viličar 1
54. Kosilica priključak 1
55. Visokotlačni stroj za pranje 1
56. Oprema sustava za navodnjavanje 1
57. Oprema sustava zaštite od mraza i tuče 1

U odnosu na gore navedene pokretnine konstatiram da je većina pokretnina pod razlučnim pravom Žito d.o.o. te dio pod razlučnim pravom HBOR-a, osim 2 sortirnice koje se nalaze u hladnjači, a koje predstavljaju slobodnu stečajnu masu.

Vjerovnicima i sudu skrećem pozornost da značajniju vrijednost čine box palete a koji je broj utvrđen u cca iznosu od 16.769 komada, a koje se mogu relativno brzo unovčiti kada bude napravljena procjena istih.

Također, u odnosu na poljoprivrednu opremu ista je zastarjela i velik dio je neispravan. Radna vozila tj. traktori su u većem djelu neispravni te se dio nalazi u hangaru na voćnjaku, a dio je u upotrebi na voćnjaku. Vezano za Idromeci diesel pumpe, 3 se nalaze u servisu Iveco Benussi, Slavonski Brod te je za popravak 2 diesel pumpe ispostavljena faktura u ukupnom iznosu od 153.700,00 kn. Slijedom navedenog, upitna je ekonomska isplativost popravka istih. 7 diesel pumpi je u funkciji i 1 se nalazi u Prozorje Voće d.o.o., OIB:

OIB:91204164253. Bitno je za istaknuti da diesel pumpe čine sastavni dio sustava za navodnjavanje te je isti neupotrebljiv bez njih.

Značajnu vrijednost pokretnina čini oprema sustava za navodnjavanje u cjelini, a koji se sastoji od diesel pumpi, ukopanih cijevi te sustava kap po kap. Upitna je ekonomska isplativost odvajanja opreme sustava za navodnjavanje od voćnjaka budući sam mišljenja da je navedeni sustav postao dijelom nekretnine i bez tog sustava upitna je ekonomska vrijednost voćnjaka u cijelini.

Sustav navodnjavanja kap po kap uspostavljen je na površini od 134 ha kao i anti-frost sustav. Isto tako, značajnu vrijednost čini sustav opreme zaštite od mraza i tuče.

Sustav protugradne obrane mrežama postavljen je na 42 ha voćnjaka jabuka, te se za jos za cca 20 ha sustava protugradne obrane mrežama (mreže) nalazi u hangaru na voćnjaku.

Isto tako, značajnu vrijednost čini sustav opreme zaštite od mraza i tuče.

Potraživanja

Na dan 26.02.2020.g. potraživanja stečajnog dužnika ukupno iznose 676.863,34 kn , a odnose se na;

1. Potraživanje za dane zajmove tvrtki Prozorje voće d.o.o., Zagreb, Novačka 158, OIB:91204164253.u iznosu od 561.487,47 kn
2. Potraživanja za plaćenu članarinu turističkoj zajednici u iznosu od 1.095,00 kn
3. Potraživanja za plaćeni predujam poreza na dobit u iznosu od 114.280,87 kn

Dopisom nadležne porezne ispostave od dana 22.04.2020.g. obavješten sam da je uvidom u njihovu knjigovodstvenu karticu evidentirana pretplata u gore navedenom iznosu ali ističu da je iznos od 59.331,28 kn u zastari, obzirom se isti odnosi na 2012. godinu. U tijeku je prepiska sa nadležnom poreznom ispostavom za povrat preplaćenih sredstava.

Ugovor o zakupu nekretnine

Dana 27. veljače 2015. g. stečajni dužnik sklopio je Ugovor o zakupu nekretnina i opreme s Hiripitiya d.o.o. Čepin, kralja Tomislava 151,OIB: 96115198364 (sada Naše voće d.o.o., Jurišićeva 2a, Zagreb, OIB: 96115198364) i to za: poslovnu zgradu-hladnjača, sagrađenoj na kat.čest. 3479/8, gospodarska zgrada br. 8, Prepuštovečka ulica, površine 3455 m2 i dvorište, površine 8829 m2 upisana kod Općinskog suda u Sesvetama, zk.ul.3930, k.o. Šašinovec kao i za zk.ul. 625 i 627 k.o. Trnjani i zk.ul. 931 i 937 k.o. Zadrubavlje upisano u zemljišne knjige Općinskog Suda u Slavonskom Brodu (nasadi jabuka i krušaka).

Također, dana 11. srpnja 2017.g. sklopljen je Aneks 1 Ugovora o zakupu nekretnina i s Hiripitiya d.o.o. Čepin, kralja Tomislava 151 (sada Naše voće d.o.o., Jurišićeva 2a, Zagreb, OIB:96115198364). Aneksom 1 ugovora o zakupu nekretnine i opreme ugovorne strane su ugovorile visinu godišnje zakupnine na način da ista iznosi 50 % razlike između prihoda od prodaje voća i rashoda za proizvodnju i skladištenje istog, a koja se ostvari do 01. ožujka svake kalendarske godine do kad traje predmetni Ugovor o zakupu nekretnina i opreme.

Predmetni Ugovor o zakupu nekretnine i opreme bilo bi oportuno raskidati ga budući su predviđeni penali u iznosu od 12.000.000,00 EUR-a plativo po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja ukoliko se isti raskine prije 1.1.2022.g., a nakon navedenog dana taj se iznos ima umanjiti za 1.500.000,00 EUR-a plativo po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate za svaku godinu koja je protekla u času otkaza ili raskida nakon 2022.godine kao i obveza isplate svih Capex ulaganja od strane zakupnika ako se predmetni ugovor o zakupu nekretnina i opreme raskine prije navedenih rokova ili na navedeni način.

Imovina na kojoj postoje izlučna prava

Stečajni dužnik nije u posjedu imovine koja bi bila predmet izlučnih prava.

Financijska imovina

Stečajni dužnik je vlasnik 100 % poslovnih udjela u Prozorje voće d.o.o., Novačka 158, Zagreb, OIB:91204164253.

Temeljni kapital Prozorja voća d.o.o iznosi 15.777.600,00 kn.

Elaboratom o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina ovlaštenog procjenitelja mr.sc. Ivica Matas iz siječnja 2014.godine procijenjena tržišna vrijednost nekretnina u vlasništvu Prozorja voće d.o.o. iznosi 4.750.966,08 EUR-a.

Sudski postupci

Stečajni dužnik ima 4 aktivna predmeta i to 3 parnična postupka i 1 ovršni postupak.

U nastavku donosim popis predmeta.

1. Pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru pod posl. br. Povrv-717/2015 povodom prigovora protiv rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave ovrhovoditelja Impulscommerce d.o.o. c/a ovršenika Ratarstvo d.o.o., VPS: 255.681,82 kn. Postupak je u prekidu temeljem pravomoćnog Rješenja o prekidu od 02. veljače 2016.godine. Također, nad subjektom Ratarstvo d.o.o. otvoren je stečaj Rješenjem Trgovačkog suda u Bjelovaru pod posl. br. St-2/2019 od 28. veljače 2019.g.
2. Pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.br. Povrv-4574/15 povodom prigovora protiv rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave Ovrhovoditelja Hrvatski konzorcij revizora d.o.o. c/a Impulscommerce d.o.o., VPS: 61.250,00 kn. Postupak je u prekidu temeljem rješenja o prekidu od 09. ožujka 2020.godine
3. Pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl. br. P-1960/16 , a radi proglašenja ovrhe nedopuštenom Tužitelja Valente SRL c/a tuženika Impulscommerce d.o.o., VPS:12.337.736,25 kn. Županijski sud u Zagrebu donio je presudu I rješenje posl.br. GŽ-7761/2016 , te je tuženik podnio reviziju protiv Presude i rješenja Županijskog suda. Čeka se odluka Vrhovnog suda RH.
4. Pred Općinskim sudom u Slavonskom Brodu pod posl.br.Ovr-48/18 vodi se Ovršni postupak ovrhovoditelja Naše voće d.o.o. c/a ovršenika Impulscommerce d.o.o., VPS: 5.040.000,00 kn. Postupak je u prekidu.

Obveze

Prijavljene tražbine 1. višeg isplatnog reda iznose 1.106.787,59 kn

Prijavljene tražbine 2. višeg isplatnog reda iznose 410.988.119,39 kn

Ukupno prijavljene tražbine: 412.094.906,98 kn

Zaključak

Obzirom na činjenicu da samo 2 sortirnice predstavlja slobodnu stečajnu masu te činjenicu da su sve nekretnine stečajnog dužnika opterećene razlučnim pravima koja višestruko premašuju njezinu vrijednost, konstatiram da će stečajna masa biti dostatna za namirenje vjerovnika prvog višeg isplatnog reda u potpunosti, dok će se vjerovnici 2. višeg isplatnog reda namiriti u minimalnom iznosu. Također, dio prihoda za stečajnu masu očekuje se i od važećeg ugovora o Zakupu nekretnina i opreme i trenutno je u tijeku obračun sa zakupnikom o visini zakupnine za 2019. godinu.

Isto tako, očekuje se prihod za stečajnu masu po osnovu Ugovora o zakupu nekretnina i opreme sve do njihovog unovčenja.

Prijedlozi odluka

Slijedom iznesenog, predlažem da vjerovnici na današnjem ročištu donesu sljedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima,
2. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da svu pokretnu imovinu od rednog broja 1. do rednog broja 30, unovčiti slobodnom pogodbom bez ikakvog ograničenja u odnosu na minimalne prodajne cijene. Ono što se ne uspije unovčiti kao uporabni predmet, unovčiti kao sekundarnu sirovinu.
3. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju u odnosu na imovinu od rednog broja 30. do rednog broja 55. izraditi procjenu po ovlaštenim vještacima te nakon utvrđene vrijednosti objaviti oglas o prodaji imovine prikupljanjem pisanih ponuda uz uvjet da se predmeti prodaje ne mogu prodati:
 - Prvi prvom oglasu ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti
 - Pri drugom oglasu ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti
 - Pri trećem oglasu ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti
 - Pri četvrtom oglasu mogu se prodati neposrednom pogodbomOno što se ne uspije unovčiti kao uporabni predmet, unovčiti kao sekundarnu sirovinu.
4. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da sklopi ugovor o zakupu nekretnina i opreme u vlasništvu stečajnog dužnika, na rok duži od 6 mjeseci, do unovčenja nekretnina i pokretnina.
5. Daje se suglasnost da stečajni upravitelj, ukoliko ocjeni potrebnim, može izdati odvjetniku punomoć za zastupanje, te po potrebi pokrenuti ili preuzeti parnicu znatne vrijednosti predmeta spora.
6. Daje se suglasnost da stečajni upravitelj angažira ovlaštenog vještaka za procjenu 100% poslovnih udjela u Prozorje voće d.o.o., OIB:91204164253.
7. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da angažira vještaka za procjenu nekretnine oznake kat.čest. 8368/2 Strojarska cesta, pašnjak Strojarska cesta površine 8356 m2 upisano u zk.ul. 7898 k.o. Sesvetski Kraljevec, Općinski sud u Sesvetama.
8. Predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika radi rasprave o načinu unovčenja opreme sustava za navodnjavanje i opreme zaštite od mraza i rasprave o drugih bitnim pitanja za stečajnu masu.

U Zagrebu, 21. svibanj 2020. godine

Stečajni upravitelj Ivan Kordić