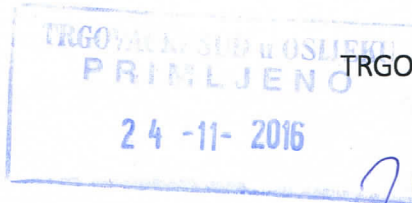


14 St-1668/16-32



TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Zagrebačka 2
31 000 OSIJEK

Na broj: St-1668/16

Stečajni dužnik: MODICA MERE D.O.O. Beli Manastir
Valpovačka bb Beli Manastir
OIB: 70609190357

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA I NJegovim UZROCIMA

Ad. I. Općenite napomene

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj St-1668/16-22 od 7.9.2016. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom MODICA MERE D.O.O., Valpovačka bb Beli Manastir, OIB: 70609190357 te su vjerovnici pozvani u roku od 60 dana od dana objave oglasa na mrežnim stranicama E-oglasna ploča suda stečajnom upravitelju prijaviti svoje tražbine dok su razlučni i izlučni vjerovnici pozvani u navedenom roku obavijestiti stečajnog upravitelja o postojanju svojih razlučnih odnosno izlučnih prava.

Stečajni dužnik je ustrojen kao društvo s ograničenom odgovornošću s temeljnim kapitalom u iznosu od 2.800.000,00 kuna. Sjedište društva je u Belom Manastiru, Valpovačka 14, a predmet poslovanja dužnika je:

- uzgoj usjeva, vrtnoga i ukrasnoga bilja
- uzgoj usjeva i uzgoj stoke, peradi i ostalih životinja (mješovita proizvodnja)
- proizvodnja hrane i pića
- proizvodnja proizvoda od gume i plastike
- cestovni prijevoz robe
- građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- kupnja i prodaja robe osim oružja, streljiva, lijekova i otrova
- trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
- međunarodni cestovni prijevoz robe

Osnovni predmet poslovanja dužnika bila je proizvodnja bezalkoholnih gaziranih i negaziranih pića, sirupa i pet ambalaže. Posljedice gospodarske recesije štetno su se reflektirale i na poslovanje dužnika pa je tako dužnik uslijed pada prihoda od prodaje bezalkoholnih pića te poremećaja na tržištu zapao u financijske poteškoće koje su u konačnici rezultirale otvaranjem stečaja nad istim.

Bitno je naglasiti kako dužnik od 2014. godine faktički ne posluje, a osim direktora, nije imao zaposlenih radnika niti je u proteklom periodu obavljao ikakvu djelatnost.

OGLASNA PLOČA
TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU

Stavljeno: 25. 11. 16

kinuto: _____

Potpis i pečat

Ad. II. Imovina stečajnog dužnika

Nekretnine i ostala stvarna prava

Na bilančnim pozicijama dugotrajne imovine (skupina 020) dužnik iskazuje nekretnine u vidu tvorničkih hala i građevinskih objekata s pripadajućim zemljištem u ukupnom iznosu 1.512.182,99 kuna (iznos je umanjen za obračunatu amortizaciju).

Radi se o pravu građenja koje je osnovano za korist dužnika na nekretnini u vlasništvu grada Beli Manastir, upisanoj u zk.ul.br. 2821, k.o. Beli Manastir, k.č.br. 3040/5 ORANICA U ULICI BELE BARTOKA od 3198 m², a koje pravo građenja je upisano u posebnom ulošku broj 2825, k.o. Beli Manastir.

Predmetna nekretnina (pravo građenja) višestruko je opterećeno založnim pravima upisanim za korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb i RH Ministarstvo financija u ukupnom iznosu od 30.668.716,64 kn.

Predmetno stvarno pravo (pravo građenja) dužnik je stekao temeljem Ugovora o ustupu prava služnosti, prijenosu prava građenja te prijenosu prava vlasništva od 28.02.2006. godine te Aneksa tom ugovoru od 13.9.2006. godine. Nakon ispunjenja uvjeta iz navedenog ugovora (izgradnja tvorničke hale), grad Beli Manastir kao vlasnik nekretnine upisane u zk.ul.br. 2821, k.o. Beli Manastir, k.č.br. 3040/5 ORANICA U ULICI BELE BARTOKA od 3198 m² (zemljište na kojem je osnovano pravo građenja) izdao je dužniku, dana 10.03.2011. godine Tabularnu izjavu radi upisa prava vlasništva na predmetnoj nekretnini.

Kako je dužnik zbog nemarnosti propustio pravodobno zatražiti upis prava vlasništva predmetne nekretnine na svoje ime (k.č. br. 3040/5 ORANICA U ULICI BELE BARTOKA od 3198 m²), nekretnine su ostale upisane kao knjižno vlasništvo grada Beli Manastir, a u međuvremenu je Zagrebačka banka d.d. Zagreb protiv grada Beli Manastir pokrenula ovršni postupak radi naplate novčane tražbine.

Predmetni ovršni postupak radi naplate novčane tražbine na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 2821, k.o. Beli Manastir, k.č.br. 3040/5 ORANICA U ULICI BELE BARTOKA od 3198 m² vodi se pred Općinskim sudom u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru pod brojem 42 Ovr-2904/15.

Budući da se nekretnina označena kao k.č.br. 3040/5 ORANICA U ULICI BELE BARTOKA od 3198 m² (knjižno vlasništvo grada Beli Manastir) prodaje u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru pod broje 42 Ovr-2904/15, a imajući u vidu da će se pravo građenja koje je osnovano za korist dužnika na toj istoj nekretnini unovčavati u stečajnom postupku, stečajni upravitelj je predložio razlučnom vjerovniku ZABA d.d. izvidjeti mogućnost povlačenja prijedloga za ovrhu odnosno obustave ovršnog postupka Ovr-2904/15, kako bi se stvorile pretpostavke da se sklopu stečajnog postupka zajedno unovčavaju i zemljište i pravo građenja.

Naime, ukoliko bi se ovršni postupak obustavio bile bi otklonjene zapreke radi upisa prava vlasništva nekretnine k.č.br. 3040/5 ORANICA U ULICI BELE BARTOKA od 3198 m² na ime stečajnog dužnika, nakon čega bi se rješenjem stečajnog suda odredila prodaju i zemljišta i prava građenja, što bi, prema mišljenju stečajnog upravitelja, bilo u interesu kako stečajnog vjerovnika, tako i samog razlučnog vjerovnika ZABA d.d.

Razlučni vjerovnik ZABA d.d.d. se načelno suglasio s prijedlogom stečajnog upravitelja te se obvezao do izvještajnog ročišta donijeti odluku hoće li nastaviti ovršni postupak radi unovčenja nekretnine k.č.br. 3040/5 ORANICA U ULICI BELE BARTOKA od 3198 m² ili pristati da se unovčavanje predmetnih nekretnina (zemljište i pravo građenja) izvrši u sklopu stečajnog postupka.

Pokretnine

Odmah po otvaranju stečaja, osnovano je povjerenstvo za popis imovine stečajnog dužnika koje je zajedno s sudskim vještakom i procjeniteljem za promet i strojarstvo Pericom Dumančićem, bacc.ing. popisalo predmete stečajne mase, nakon čega je sudski vještak izvršio procjenu navedene imovine.

Dokaz: Procjena vrijednosti pokretnina od 2.11.2016. godine

Dio pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i to: Stroj za pakiranje i zatvaranje inv. broj. 0210205; Linija za pasterizaciju i hlađenje inv. broj. 0210206; Kompresor inv.broj. 0210207; Električni kotao Centrometal inv.broj. 0210208; Spremnik 10000 l inv.broj. 0210302; Spremnik 5000 l inv.broj. 0210303; Linija za topljenje šećera inv.broj. 0210201 opterećen je razlučnim pravom ZABA d.d.

Bitno je naglasiti kako se veći dio pokretnina nalazi u Podravskim Podgajcima, u prostorima trgovačkog društva UNIFRUIT d.o.o. dok se manji dio pokretnina nalazi u Belom Manastiru u sjedištu stečajnog dužnika.

Zakupni odnos

U trenutku otvaranja stečaja, na snazi je bio Ugovor o zakupu između dužnika kao zakupodavca i trgovačkog društva ZADRAVEC d.o.o. za graditeljstvo i usluge, Branjin Vrh, Silvija Strahimira Kranjčevića 2, OIB: 083383817212 kao zakupnika. Navedenim ugovorom zakupnik je uzeo u zakup zgradu izgrađenu na pravu građenja na k.č.br. 3040/5, k.o. Beli Manastir (proizvodna hala, ukupne površine od 712,47 m² zajedno s pripadajućim zemljištem) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.000,00 HRK, uvećano za pripadajući pdv te obvezu zakupnika na podmirenje svih režijskih troškova glede predmetne nekretnine.

Kako se u slučaju zakupnika radilo o likvidnom trgovačkom društvu koje je svoje ugovorne obveze uredno podmirivalo, stečajni upravitelj nije raskidao ugovor o zakupu, već je s zakupnikom sačinjen Aneks ugovora koji je ugovor produljen do dana 6.12.2016. godine odnosno dana održavanja izvještajnog ročišta.

Imajući u vidu trenutno loše gospodarsko stanje na području Baranje, općenito slab interes za zakup i kupnju nekretnina, a obzirom na činjenicu da zakupnik svoje obveze uredno ispunjava, da vodi brigu o predmetnim nekretninama, podmiruje troškove tekućeg održavanja nekretnine i dr., predlažem s navedenim zakupnikom produljiti ugovor o zakupu na rok od 9 mjeseci pod sljedećim kondicijama:

- mjesečna zakupnina u iznosu od 2.500,00 kn + pdv;
- obveza zakupnika na podmirenje svih režijskih troškova nekretnine, uključivo i komunalna naknada;
- ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme od 9 mjeseci uz raskidni uvjet (donošenje rješenja o dosudi) u slučaju da dođe do prodaje nekretnine prije isteka ugovorenog roka;
- otkazni rok odnosno rok za iseljenje i predaju nekretnine u posjed iznosi mjesec dana;
- zakupnik obavezan dostaviti bjanko zadužnice do iznosa od 50.000,00 kuna.

Ad. III. Poduzete radnje stečajnog upravitelja nakon otvaranja stečaja

Stečajni upravitelj je u periodu od otvaranja stečaja poduzeo sljedeće radnje:

- odmah po primitku Obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD 2007. zatvorio sve transakcijske račune dužnika u poslovnim bankama do otvaranja stečaja te kod ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. Zagreb otvorio novi račun dužnika;
- u sudskom registru izvršio upis promjene sjedišta stečajnog dužnika sa Beli Manastir, Valpovačka bb na Valpovačka 14;
- izvršio prijavu društva na FININU karticu radi obveze elektroničkog slanja financijskih i periodičnih poreznih obrazaca u sustav e-porezna.
- odredio povjerenstvo za popis imovine stečajnog dužnika te sastavio početno stanje imovine dužnika;
- angažirao sudskog vještaka radi izrade procjene pokretnina stečajnog dužnika;
- obavijestio prethodnog zakonskog zastupnika o obvezi izrade i predaje godišnjeg financijskog izvještaja i pripadajućih poreznih obrazaca zaključno s posljednjim danom prije otvaranja stečajnog postupka, a koji se predaju u roku 90 dana od nastupa statusne promjene sukladno odredbama Zakona o računovodstvu.
- sklopio Aneks ugovor o zakupu nekretnine stečajnog dužnika u pogledu trajanja samog ugovora;
- s preostalim radnikom stečajnog dužnika sklopio Sporazum o otkazu ugovora o radu te izvršio potrebne objave radnika s HZMO i HZZO;
- s trgovačkim društvom RAPTOR d.o.o. sklopio ugovor o vođenju knjigovodstvenih poslova uz mjesečnu naknadu u iznosu od 1.600,00 kn + pdv;

- ispitao prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika te sukladno odredbi čl. 259. Stečajnog zakona sastavio tablice prijavljenih tražbina i razlučnih prava te ih dostavio stečajnom sudu radi javne objave;
- sastavio popis predmeta stečajne mase, popis vjerovnika te pregled imovine i obveza te ih dostavio stečajnom sudu radi izlaganja u pisarnici suda.

Ad. IV. Odbor vjerovnika

Stečajni upravitelj predlaže Skupštini vjerovnika, na izvještajnom ročištu, odlukom osnovati odbor vjerovnika u koje tijelo bi bili imenovani:

1. predstavnik Zagrebačka banka d.d. kao stečajni vjerovnik s najvišom tražbinom i ujedno razlučni vjerovnik;
2. predstavnik prijašnjih dužnikovih radnika;
3. predstavnik grada Beli Manastir kao stečajni vjerovnik s malom tražbinom.

Ad. V. Predračun troškova stečajnog postupka

Opis	Iznos
Knjigovodstvene usluge (18 mjeseci * 2.000,00 kn)	36.000,00
Ostali troškovi (platni promet, žiro račun, arhiviranje, pristojbe)	5.000,00
Procjena vrijednosti pokretnina	3.500,00
Nagrada i troškovi st. Upravitelja (bruto)	100.000,00
UKUPNO	144.500,00

Ad. VI. Prijedlozi odluka

Predlažem da na izvještajnom ročištu 6. prosinca 2016. godine Skupština vjerovnika donese sljedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima i do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
2. Unovčenje nekretnina stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo te pokretnina stečajnog dužnika obaviti će se sukladno odredbama 247. i 249. Stečajnog zakona, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini.
3. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju s trgovačkim društvom ZADRAVEC d.o.o. za graditeljstvo i usluge, Branjin Vrh, Silvija Strahimira Kranjčevića 2, OIB: 083383817212 sklopiti ugovor o zakupu nekretnina stečajnog dužnika uz sljedeće uvjete:

- ugovor o zakupu se sklapa na određeno vrijeme od 9 mjeseci uz raskidni uvjet da se ugovor ima smatrati raskinutim trenutnom donošenjem rješenja o dosudi u slučaju da dođe do prodaje nekretnine prije isteka ugovorenog roka;
- mjesečna zakupnina ugovara se u iznosu od 2.500,00 kn + pdv;
- zakupnik obavezan podmirivati sve režijskih troškova nekretnine, uključivo i komunalnu naknadu;
- otkazni rok odnosno rok za iseljenje i predaju nekretnine u posjed iznosi mjesec dana;
- zakupnik prije sklapanja ugovora obavezan dostaviti zakupodavcu bjanko zadužnicu do iznosa od 50.000,00 kuna.

4. Osniva se Odbor vjerovnika u sastavu:

- predstavnik Zagrebačka banka d.d. kao stečajni vjerovnik s najvišom tražbinom i ujedno razlučni vjerovnik;
- predstavnik prijašnjih dužnikovih radnika;
- predstavnik grada Beli Manastir kao stečajni vjerovnik s malom tražbinom.

U Osijeku, 18.11.2016. godine

Duško Zec, stečajni upravitelj

MODICA MERE d.o.o.
 U STEČAJU
 Valpovačka 14, Beli Manastir
 OIB: 70609190357