

Zagreb, 15.09.2022.

Na broj: St-122/2022

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
Dr. Franje Tuđmana 35
23000 Zadar

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA

Stečajna masa iza ZIR EKO j.d.o.o.
Zagreb, Nova cesta 64/1
OIB: 49298590962

Izvještajno ročište određeno za 04.10.2022.

I/ Rješenjem Naslovljenog suda, poslovni broj: St-122/2022-11 od 01.06.2022. otvoren je stečajni postupak nad stečajnom masom koja je nastala iza subjekta ZIR EKO j.d.o.o. za poljoprivredu i stočarstvo, Zemunik Donji, Zemunik Donji 4/A, MBS: 110048691, OIB: 47458678192.

Stečajna masa iza ZIR EKO j.d.o.o., Zagreb, Nova cesta 64/1, OIB: 49298590962, upisana je u sudski registar Naslovljenog suda temeljem Rješenja, poslovni broj: Tt-22/3384-1 od 30.06.2022. (u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik).

II/ Sukladno odredbama Stečajnog zakona, stečajni upravitelj podnosi Izvješće o gospodarskom položaju Stečajnog dužnika i njegovim uzrocima kako slijedi:

Ad 1/ Opći podaci o predniku Stečajnog dužnika

Puni naziv:	ZIR EKO j.d.o.o. za poljoprivredu i stočarstvo
Skraćeni naziv:	ZIR EKO j.d.o.o.
Sjedište:	Zemunik Donji, Zemunik Donji 4/A
Pravni oblik:	jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću
Temeljni kapital:	1.873.500,00 kn

📍 NOVA CESTA 64/1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA – CROATIA

☎ +385 (0)99 701 01 01 | ✉ josip@pecaric.hr

Osnivač: POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BRANITELJ – GRADITELJ
Zemunik Donji, Zemunik Donji 4/A, OIB: 53980156546

- brisan iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zadru temeljem Rješenja istog suda, poslovni broj: Tt-1117-1 od 18.03.2019., a sve nakon provedenog skraćenog stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BRANITELJ – GRADITELJ u stečaju koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zadru pod poslovnim brojem: St-802/2016

Osoba ovlaštena za zastupanje: Ivan Modrić, Zadar, Vukovarska 1/D, OIB: 28323017062, direktor (zastupao samostalno i neograničeno)

U sudskom registru Naslovljenog suda upisan je čitav niz djelatnosti za koje je prednik Stečajnog dužnika bio registriran, međutim osnovna djelatnost koju je isti trebao obavljati je vezana uz djelatnost stočarstva (uzgoj ovaca).

Ad 2/ Poduzete radnje stečajnog upravitelja od dana otvaranja stečajnog postupka

Stečajni upravitelj je nakon njegova imenovanja poduzeo sljedeće radnje:

- stupio u kontakt s bivšim zakonskim zastupnikom Stečajnog dužnika, gospodinom Ivanom Modrićem;
- otvorio poslovni račun Stečajnog dužnika kod Addiko Bank d.d.;
- zaključio ugovor o vođenju poslovnih knjiga s FBS PROMET d.o.o., Stankovo (Grad Jastrebarsko), Stankovo 8, OIB: 02310382331;
- utvrdio obveze stečajnog dužnika prema zaprimljenim prijavama tražbina vjerovnika;
- ispitao prijavljene tražbine vjerovnika;
- pristupio analizi stanja poslovanja Stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka radi utvrđivanja svih relevantnih činjenica koje su za posljedicu imale otvaranje stečajnog postupka nad Stečajnim dužnikom kao i radi utvrđivanja stečajne imovine;
- sastavio Tablicu prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava, Popis predmeta stečajne mase, Popis vjerovnika te Pregled imovine i obveza.

Ad 3/ Gospodarski položaj stečajnog dužnika i njegovi uzroci

Iz sudskog registra Naslovljenog suda stečajni upravitelj je utvrdio kako je Stečajni dužnik osnovan 19.12.2014. temeljem Izjave o osnivanju ZIR EKO j.d.o.o. od strane osnivača POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BRANITELJ – GRADITELJ, OIB: 53980156546, Zemunik Donji, Zemunik Donji 4/A.

Stečajni dužnik je brisan iz sudskog registra Naslovljenog suda 09.10.2019. po službenoj dužnosti temeljem Rješenja istog suda, poslovni broj: Tt-19/117-54 od 09.10.2019., a sve s obzirom da isti nije tri godine zaredom postupio po zakonskoj obvezi da objavi svoja godišnja financijska izvješća s propisanom dokumentacijom.

Nakon brisanja Stečajnog dužnika iz sudskog registra Naslovljenog suda, a po prijedlogu vjerovnika DDM INVEST III AG, Schochenmühlestrasse 4, 6349 Baar, Švicarska, dioničko društvo registrirano kod Trgovačkog registra kantona Zug pod brojem CHE-115.238.947,

OIB:42497989050 (u daljnjem tekstu: DDM INVEST III AG), otvoren je likvidacijski postupak nad Likvidacijskom masom iza ZIR EKO j.d.o.o., Zagreb, Nova cesta 64/1, OIB: 49298590962, koji je obustavljen Rješenjem Naslovljenog suda, poslovni broj: R1-63/2020-7 od 08.02.2022. iz razloga što je u tom postupku likvidacije utvrđeno da postojeća imovina nije dostatna za namirenje vjerovnika.

Od bivšeg zakonskog zastupnika Stečajnog dužnika, gospodina Ivana Modrića, stečajni upravitelj je utvrdio kako Stečajni dužnik nije imao zaposlenih radnika iz razloga što poslovna ideja o ekološkom uzgoju romanovskih ovaca i stvaranju farme za uzgoj 5000 grla, nikada nije zaživjela. Naime, Stečajni dužnik nije uspio ishoditi potrebne koncesije za uporabu poljoprivrednog zemljišta za potrebe ispaše ovaca, a zemljišta u vlasništvu Stečajnog dužnika nisu bila dostatna za ispašu već je na ovim zemljištima bio plan izgraditi štale i druge prateće objekte u funkciji buduće farme.

Isto tako, stečajni upravitelj ističe kako od bivšeg zakonskog zastupnika, gospodina Ivana Modrića, nije u posjed preuzeo nikakvu poslovnu dokumentaciju Stečajnog dužnika. Iako je Stečajni dužnik obveznik javne objave financijskih izvještaja u Registru godišnjih financijskih izvještaja pri Financijskoj agenciji, isti ova izvješća nikada nije predavao, a što je u konačnici i onemogućilo stečajnog upravitelja da eventualne podatke o poslovanju Stečajnog dužnika pribavi i provjeri na ovaj (knjigovodstveni) način.

Ad 4/ Imovina Stečajnog dužnika

Polazeći od gore navedenog, stečajni upravitelj ističe kako je uvidom u javno dostupne podatke iz zemljišnih knjiga utvrdio kako jedinu imovinu Stečajnog dužnika čine nekretnine upisane:

- kod Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižni odjel Gospić, k.o. Kruškovac, u zk.ul.br. 177, zk.č.br. 1/2,
- kod Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižni odjel Gospić, k.o. Kruškovac, u zk.ul.br. 129, zk.č.br. 3/7,
- kod Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižni odjel Gospić, k.o. Mogorić, u zk.ul.br. 1348, i to: zk.č.br. 1317/1, zk.č.br. 1317/3, zk.č.br. 1318/1, zk.č.br. 1319, i zk.č.br. 1321/3,

a čija vrijednost je tijekom provođenja likvidacijskog postupka koji je prethodio ovom stečajnom postupku, od strane stalne sudske vještakinje za agronomiju i procjenu poljoprivrednog zemljišta, gospođe Andrea Zadravec Vrabac iz trgovačkog društva EXPERIENTIA d.o.o., utvrđena u ukupnom iznosu od **496.000,00 kn** odnosno 66.000,00 EUR-a.

Nadalje, uvidom u zemljišne knjige Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižni odjel Gospić, stečajni upravitelj je također utvrdio i kako su na svim gore navedenim nekretninama uknjižena založna prava za korist vjerovnika DDM INVEST III AG temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina od 27.09.2019. sklopljenog između Zagrebačka banka d.d. i DDM INVEST III AG, ovjerenog kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, poslovni broj: OV-8482/2019 i:

- Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje broj: 3232685125, kreditna partija: 5100328443 od 20.09.2013. solemniziranog po javnom bilježniku Emilu Brkiću iz Zadra, Domovinskog rata 3, dana 09.10.2013., pod poslovnim brojem: OV-9458/13, za

iznos od 194.000,00 EUR plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora,

- Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje broj: 3232684680, kreditna partija: 5100328427 od 20.09.2013., solemniziranog po javnom bilježniku Emilu Brkiću iz Zadra, Domovinskog rata 3, dana 09.10.2013. pod poslovnim brojem: OV-9466/13, za iznos od 1.042.250,00 kn uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora,
- Ugovora o dugoročnom kreditu za financiranje trajnih obrtnih sredstava broj: 3232684066, kreditna partija: 5100328339 od 20.09.2013., solemniziranog po javnom bilježniku Emilu Brkiću iz Zadra, Domovinskog rata 3, dana 09.10.2013., pod poslovnim brojem: OV-9474/13, za iznos od 625.729,00 kn uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora,
- Ugovora o založnom pravu solemniziranog po javnom bilježniku Emilu Brkiću iz Zadra, Domovinskog rata 3, dana 09.10.2013., pod poslovnim brojem: OV-9477/13, za iznos od 500.000,00 kn uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora.

Pored gore navedenih tereta zasnovanih za korist DDM INVEST III AG, na nekretninama Stečajnog dužnika su uknjižena i založna prava za korist HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, Zagreb, Prilaz Gjura Deželića 7, OIB: 25609559342, a sve temeljem:

- Ugovora o jamstvu na prvi poziv i Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 27/6083, solemniziranog po javnom bilježniku Emilu Brkiću iz Zadra, Domovinskog rata 3, dana 09.10.2013. pod poslovnim brojem: OV 9481/13, za iznos od 731.223,83 kn što je po srednjem tečaju HNB-a na dan 15.07.2013. godine iznosilo 97.000,00 EUR uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati,
- Ugovora o jamstvu na prvi poziv i Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 27/6082 od 27.09.2013., solemniziranog po javnom bilježniku Emilu Brkiću iz Zadra, Domovinskog rata 3, dana 09.10.2013. pod poslovnim brojem: OV-9479/13, u iznosu od 521.125,00 kn uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati,
- Ugovora o jamstvu na prvi poziv i Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 25/6084 od 27.09.2013, solemniziranog po javnom bilježniku Emilu Brkiću iz Zadra, Domovinskog rata 3, dana 09.10.2013. pod poslovnim brojem: OV-9484/13, za iznos od 312.864,50 uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati.

Ad 5/ Obveze Stečajnog dužnika

Obveze Stečajnog dužnika stečajni upravitelj utvrdio je temeljem zaprimljenih tražbina vjerovnika drugog višeg isplatnog reda te je iste priznao u ukupnom iznosu od **1.575.553,61 kn**.

Predvidive troškove stečajnog postupka za razdoblje od 01.06.2022. do 01.01.2023. stečajni upravitelj je procijenio u iznosu od **10.750,00 kn**.

Ad 6/ Poslovanje stečajnog dužnika

Stečajni dužnik ne obavlja nikakvo poslovanje, a uslijed čega nema niti uvjeta na nastavak poslovanja.

Ad 7/ Zaposlenici

Prema podacima pribavljenim od bivšeg zakonskog zastupnika, Stečajni dužnik nije zapošljavao radnike.

III/ Zaključak i prijedlozi

Ovim Izvješćem o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, stečajni upravitelj nastoji stečajnim vjerovnicima prikazati stanje stečajne mase te uzroke nastanka opisanog stanja i položaja stečajnog dužnika te stoga isti predlaže da stečajni vjerovnici na izvještajnom ročištu usvoje zaključke i donesu odluke kako slijedi:

- Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.
- Utvrđuje se da na strani stečajnog dužnika ne postoje uvjeti za nastavak poslovanja.
- Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
- Utvrđuje se vrijednost nekretnina Stečajnog dužnika upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižni odjel Gospić,
 - k.o. Kruškovac, u zk.ul.br. 177, zk.č.br. 1/2,
 - k.o. Kruškovac, u zk.ul.br. 129, zk.č.br. 3/7,
 - k.o. Mogorić, u zk.ul.br. 1348, i to: zk.č.br. 1317/1, zk.č.br. 1317/3, zk.č.br. 1318/1, zk.č.br. 1319, i zk.č.br. 1321/3,u ukupnom iznosu od 496.000,00 kn.
- Pristupa se prodaji u stečajnom postupku nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Gospiću, Zemljišnoknjižni odjel Gospić,
 - k.o. Kruškovac, u zk.ul.br. 177, zk.č.br. 1/2,
 - k.o. Kruškovac, u zk.ul.br. 129, zk.č.br. 3/7,
 - k.o. Mogorić, u zk.ul.br. 1348, i to: zk.č.br. 1317/1, zk.č.br. 1317/3, zk.č.br. 1318/1, zk.č.br. 1319, i zk.č.br. 1321/3,uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama (čl. 247. Stečajnog zakona).

Josip Pećarić, stečajni upravitelj

Prilozi:

1. *preslika Procjembenog elaborata nekretnina Stečajnog dužnika od 15.10.2021.*
2. *Tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava*
3. *Popis vjerovnika*
4. *Pregled imovine i obveza*
5. *Pregled procjene troškova stečajnog postupka za razdoblje od 01.06.2022. do 01.01.2023..*