

MAROJE STJEPOVIĆ

Preradovićeve 25, 10000 Zagreb
 mob: 091/211-1181, fax: 01/6443-166
 stečajni upravitelj za
 ISTRA FARMA d.o.o. u stečaju
 Tratinska 36, 10000 Zagreb
 OIB: 79896205392

S.B.

Primejenu kod suda

30. 4. 2018.



TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
 Na posl.br. St-222/17

Izvešće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika ISTRA FARMA d.o.o. u stečaju i njegovim uzrocima

Za izvještajno ročište zakazano za 24. svibnja 2018.g.

Uvod

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 5. veljače 2018. godine pod poslovnim brojem St-222/17 nad trgovačkim društvom ISTRA FARMA d.o.o. u stečaju iz Zagreba, Tratinska 36, OIB: 79896205392, otvoren je stečajni postupak u sklopu kojeg sam imenovan za stečajnog upravitelja.

Odmah po preuzimanju potvrde o imenovanju stupio sam u kontakt sa ranijim zakonskim zastupnikom gosp. Fedorom Bornom Frank koje mi je dostavilo zatraženu poslovnu dokumentaciju iz koje u nastavku zaključujem kako slijedi.

Uzroci gospodarskog položaja dužnika i nastavak poslovanja

Društvo je osnovano 2006.g. radi kupnje nekretnina i izgradnje turističkih objekata u selu Poljanice u Istri. Obzirom da je društvo naišlo na probleme kod zemljišnoknjižnih upisa nekretnina, zamišljeni projekt nije proveden.

Drugih poslovnih aktivnosti od 2006.g. do danas nije bilo. Poslovnu godinu 2017.g. društvo je završilo sa financijskim gubitkom u iznosu od 476,00 kn. Započetih, a nedovršenih poslova na današnji dan nema.

Nekretnine

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnina knjigovodstvene vrijednosti 7.430.913,43 kn i to:

- Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 4, 8/2, 9, 10, 12/1, 14, 15, 19/1, 19/2, 21/1, 21/3, 21/5, 21/8, 25/4, 25/5, 25/6, 27/1, 27/2, 28/1, 28/2, 28/3, 29/1, 29/2, 32, 33, 34, 36, 38/2, 39/1, 39/2, 39/3, 42/3, 44/2, 46/1, 46/2, 48/2, 49, 52, 54, 60, 62, 66/1, 66/2, 66/3, 66/8, 67/3, 68, 69/1, 69/2, 69/3, 71/1, 71/2, 72/1, 72/5, ukupne površine 133.829m² sve k.o. Borut, zk. ul. 493
- Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 1/1 ZGR., ukupne površine 147m², k.o. Borut, zk.ul. 498

- Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 2 ZGR., 1/6, 2, 11, 12/2, 13, 16, 17, 19/3, 19/4, 20, 22/1, 25/3, 25/8, 26/59, 59/1, 67/1, 67/2, 67/4, ukupne površine 46.626m², sve k.o. Borut zk.ul. 186
- Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, suvlasnički dio 1/2, oznake kč. br. 136 ZGR., ukupne površine 128m², k.o. Borut, zk.ul. 434
- Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 1/2 ZGR., 1/3 ZGR., 1/3, 1/4, 4/2 ZGR., 6, 7/1, 7/2, 21/4, 21/6, 21/7, 21/9, 25/1, 25/7, 26/2, 26/5, 26/46, 26/55, 26/64, 35, 45/4, 46/4, 47/1, 47/2, 48/1, 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 51, 53, 58/2, 66/5, 66/6, ukupne površine 85.375m², sve k.o. Borut, zk.ul. 544
- Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 25/2, 45/1, 45/2, ukupne površine 3.046m², sve k.o. Borut, zk.ul. 173
- Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč.br. 22/5, 26/45, 26/47, 26/54, 26/56, 26/57, 26/58, 66/4, 77/124, 77/127, 77/128, 269/8, ukupne površine 95.211m², sve k.o. Borut, zk.ul. 441
- Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč.br. 71/3, ukupne površine 6.323m², k.o. Borut, zk.ul. 195
- Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč.br. 26/12, ukupne površine 5.747m², k.o. Borut, zk.ul. 204
- Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč.br. 26/48, 77/123, ukupne površine 22.066m², k.o. Borut, zk.ul. 172

Na navedenim nekretninama upisano je razlučno pravo u korist vjerovnika HETA Asset Resolution Hrvatska d.o.o. iz Zagreba, OIB: 87064273078. U tijeku je izrada elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina.

Pokretnine

Pokretne imovine nema.

Potraživanja

Stečajni dužnik nema potraživanja.

Imovina na kojoj postoje izlučna prava

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

Financijska imovina

Stečajni dužnik prema mojim dosadašnjim informacijama nije vlasnik udjela u drugim društvima, niti dionica.

Sudski postupci

Prema do sada dostupnim informacijama, stečajni dužnik ne vodi nikakve parnice niti druge sudske ili upravne postupke radi imovine koja ulazi u stečajnu masu.

Zaključak

U odnosu na imovinu i obveze, ističem da će se imovina stečajnog dužnika po mojoj osobnoj procjeni unovčiti za cca 2.000.000,00 kn. Za ispitno ročište prijavljeno je 8.557.876,60 kn, koji iznos je priznat u cijelosti kao tražbina 2. višeg isplatnog reda. Tražbina vjerovnika 1. višeg isplatnog reda nije bilo.

165
/bzirom na činjenicu da su nekretnine ovog stečajnog dužnika opterećene različnim pravima, konstatiram da se stečajni vjerovnici u ovom stečajnom postupku neće namiriti niti djelomično.

Prijedlog odluka

Shodno naprijed iznesenom, predlažem da vjerovnici na današnjem ročištu donesu sljedeću odluku:

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.

U Zagrebu, 27. travnja 2018. god.

Stečajni upravitelj

Maroje Stjepović

✓
ISTRA FARMA d.o.o.
u stečaju
Zagreb

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu
Poslovni broj spisa: St-222/17
Dužnik: ISTRA FARMA d.o.o. u stečaju, Tratinska 36, Zagreb, OIB: 79896205392

I. TABLICA PRIJAVLJENIH TRAŽBINA (Članak 259. Stečajnog zakona)

II. VIŠI ISPLATNI RED

Redni broj prijavljene tražbine	Ime i prezime / tvrtka ili naziv vjerovnika	OIB vjerovnika	Adresa / sjedište vjerovnika	Iznos prijavljene tražbine (kn)	Pravna osnova prijavljene tražbine	Iznos priznate tražbine (kn)	Pravna osnova priznate tražbine	Iznos osporene tražbine (kn)	Razlog osporava nja tražbine	Oznaka ovršne isprave ako se tražbina zasniva na ovršnoj ispravi
1	HRVATSKE VODE	28921383001	Ulica grada Vukovara 220, 10000 Zagreb	233,29	Naknada za uređenje voda	233,29	Naknada za uređenje voda	-	-	Rješenje, KLASA: UO/1325-08/11- 07/0597602, URBROJ: 374-3301-2-11-2
2	HEP ELEKTRA d.o.o.	43965974818	Ulica grada Vukovara 37, 10000 Zagreb	503,57	Isporuka električne energije	503,57	Isporuka električne energije	-	-	-
3	FEDOR-BORNA FRANK	47343364644	Kameniti stol 20, 10000 Zagreb	3.648.200,36	Pozajmica	3.648.200,36	Pozajmica	-	-	-
4	HETA Asset Resolution Hrvatska d.o.o. (ranije HYPO LEASING KROATIEN d.o.o.)	87064273078	Slavonska avenija 6a, 10000 Zagreb	4.908.939,38	Ugovor o zajmu	4.908.939,38	Ugovor o zajmu	-	-	Bjanko zadužnice OV- 9638/2006, OV- 9643/2006, OV- 9645/2006, OV- 9646/2006
UKUPNO:				8.557.876,60		8.557.876,60				

U Zagrebu, 27. travnja 2018.g.

Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović **ISTRA FARMA** d.o.o.
u stečaju
Zagreb

Obrazac 19.

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu
Poslovni broj spisa: St-222/17

Dužnik: ISTRA FARMA d.o.o. u stečaju, Tratinska 36, Zagreb, OIB:79896205392

II. TABLICA RAZLUČNIH PRAVA
(Članak 259. Stečajnog zakona)

R.B.	Ime i prezime / tvrtka ili naziv razlučnog vjerovnika	OIB razlučnog vjerovnika	Adresa/sjedište razlučnog vjerovnika	Javna knjiga u koju je razlučno pravo upisano	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom	Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom	Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo
1	HETA Asset Resolution Hrvatska d.o.o.	87064273078	Slavonska avenija 6/a, 10000 Zagreb	Zemljišne knjige	4.908.939,38	1.) Ugovor o namjenskom zajmu za kupovinu nekretnine HR/0130620 od 22.08.2006.g. ovjeren kod JB Zorke Čavajda pod brojem OV-9624/2006, OV- 9628/2006, 2.) Ugovor o namjenskom zajmu za kupovinu nekretnine HR/0130621 od 22.08.2006.g. ovjeren kod JB Zorke Čavajda pod brojem OV- 9625/2006, OV-9626/2006, 3.) Ugovor o namjenskom zajmu za kupovinu nekretnine HR/0130622 od 22.08.2006.g. ovjeren kod JB Zorke Čavajda pod brojem OV-9629/2006, OV- 9630/2006, 4.) Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006.g., ovjeren kod JB Zorke Čavajda pod brojem OV-1135/2006. 5.) Rješenje Općinskog suda u Puli za uknjižbu, Posl. br. Z-2079/06 temeljem zahtjeva podnesenog sudu 24.08.2006.g.	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 4, 8/2, 9, 10, 12/1, 14, 15, 19/1, 19/2, 21/1, 21/3, 21/5, 21/8, 25/4, 25/5, 25/6, 27/1, 27/2, 28/1, 28/2, 28/3, 29/1, 29/2, 32, 33, 34, 36, 38/2, 39/1, 39/2, 39/3, 42/3, 44/2, 46/1, 46/2, 48/2, 49, 52, 54, 60, 62, 66/1, 66/2, 66/3, 66/8, 67/3, 68, 69/1, 69/2, 69/3, 71/1, 71/2, 72/1, 72/5, ukupne površine 133.829m2 sve k.o. Borut, zk. ul. 493 Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 1/1 ZGR., ukupne površine 147m2, k.o. Borut, zk.ul. 498 Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 2 ZGR., 1/6, 2, 11, 12/2, 13, 16, 17, 19/3, 19/4, 20, 22/1, 25/3, 25/8, 26/59, 59/1, 67/1, 67/2, 67/4, ukupne površine 46.626m2, sve k.o. Borut zk.ul. 186 Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, suvlasnički dio 1/2, oznake kč. br. 136 ZGR., ukupne površine 128m2, k.o. Borut, zk.ul. 434

194

R.B.	Ime i prezime / tvrtka ili naziv razlučnog vjerovnika	OIB razlučnog vjerovnika	Adresa/sjedište razlučnog vjerovnika	Javna knjiga u koju je razlučno pravo upisano	Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom	Pravna osnova tražbine osigurane razlučnim pravom	Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo
1	HETA Asset Resolution Hrvatska d.o.o.	87064273078	Slavonska avenija 6/a, 10000 Zagreb	Zemljišne knjige	4.908.939,38	1.) Ugovor o namjenskom zajmu za kupovinu nekretnine HR/0130620 od 22.08.2006.g. ovjeren kod JB Zorke Čavajda pod brojem OV-9624/2006, OV- 9628/2006, 2.) Ugovor o namjenskom zajmu za kupovinu nekretnine HR/0130621 od 22.08.2006.g. ovjeren kod JB Zorke Čavajda pod brojem OV- 9625/2006, OV-9626/2006, 3.) Ugovor o namjenskom zajmu za kupovinu nekretnine HR/0130622 od 22.08.2006.g. ovjeren kod JB Zorke Čavajda pod brojem OV-9629/2006, OV- 9630/2006, 4.) Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006.g., ovjeren kod JB Zorke Čavajda pod brojem OV-1135/2006. 5.) Rješenje Općinskog suda u Puli za uknjižbu, Posl. br. Z-2079/06 temeljem zahtjeva podnesenog sudu 24.08.2006.g.	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 1/2 ZGR., 1/3 ZGR, 1/3, 1/4, 4/2 ZGR., 6, 7/1, 7/2, 21/4, 21/6, 21/7, 21/9, 25/1, 25/7, 26/2, 26/5, 26/46, 26/55, 26/64, 35, 45/4, 46/4, 47/1, 47/2, 48/1, 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 51, 53, 58/2. 66/5, 66/6, ukupne površine 85.375m2, sve k.o. Borut, zk.ul. 544 Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 25/2, 45/1, 45/2, ukupne površine 3.046m2, sve k.o. Borut, zk.ul. 173 Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 22/5, 26/45, 26/47, 26/54, 26/56, 26/57, 26/58, 66/4, 77/124, 77/127, 77/128, 269/8, ukupne površine 95.211m2, sve k.o. Borut, zk.ul. 441 Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 71/3, ukupne površine 6.323m2, k.o. Borut, zk.ul. 195 Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 26/12, ukupne površine 5.747m2, k.o. Borut, zk.ul. 204 Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 26/48, 77/123, ukupne površine 22.066m2, k.o. Borut, zk.ul. 172
					3.569.704,25	1.) Rješenje o osiguranju pod posl.br. Ovr. 2942/2017 od 22.05.2017.g., 2.) Rješenje Općinskog suda u Puli za uknjižbu, Posl. br. Z-16000/2017 temeljem zahtjeva podnesenog sudu 30.05.2017.g.	

U Zagrebu, 27. travnja 2018.g.

Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović

ISTRA FARMA d.o.o.
u stečaju
Zagreb

145

Obrazac 19.

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-222/17

Dužnik: ISTRA FARMA d.o.o. u stečaju, Tratinska 36, Zagreb, OIB:79896205392

III. TABLICA IZLUČNIH PRAVA
(Članak 259. Stečajnog zakona)

Redni broj	Ime i prezime / tvrtka ili naziv izlučnog vjerovnika	OIB izlučnog vjerovnika	Adresa / sjedište izlučnog vjerovnika	Pravna osnova izlučnog prava	Predmet izlučnog prava
------------	--	-------------------------	---------------------------------------	------------------------------	------------------------

NAPOMENA:

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

U Zagrebu, 27. travnja 2018.g.

Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović

ISTRA FARMA d.o.o.
u stečaju
Zagreb

POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE
(Čl. 221. Stečajnog zakona)

a.) nekretnine

r.b.	Nekretnina	Knjigovodstvena vrijednost u kn	Procijenjena vrijednost u kn
1	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 4, 8/2, 9, 10, 12/1, 14, 15, 19/1, 19/2, 21/1, 21/3, 21/5, 21/8, 25/4, 25/5, 25/6, 27/1, 27/2, 28/1, 28/2, 28/3, 29/1, 29/2, 32, 33, 34, 36, 38/2, 39/1, 39/2, 39/3, 42/3, 44/2, 46/1, 46/2, 48/2, 49, 52, 54, 60, 62, 66/1, 66/2, 66/3, 66/8, 67/3, 68, 69/1, 69/2, 69/3, 71/1, 71/2, 72/1, 72/5, ukupne površine 133.829m ² sve k.o. Borut, zk. ul. 493		
2	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 1/1 ZGR., ukupne površine 147m ² , k.o. Borut, zk. ul. 498		
3	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 2 ZGR., 1/6, 2, 11, 12/2, 13, 16, 17, 19/3, 19/4, 20, 22/1, 25/3, 25/8, 26/59, 59/1, 67/1, 67/2, 67/4, ukupne površine 46.626m ² , sve k.o. Borut zk. ul. 186		
4	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, suvlasnički dio 1/2, oznake kč. br. 136 ZGR., ukupne površine 128m ² , k.o. Borut, zk. ul. 434		
5	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 1/2 ZGR., 1/3 ZGR, 1/3, 1/4, 4/2 ZGR., 6, 7/1, 7/2, 21/4, 21/6, 21/7, 21/9, 25/1, 25/7, 26/2, 26/5, 26/46, 26/55, 26/64, 35, 45/4, 46/4, 47/1, 47/2, 48/1, 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 51, 53, 58/2, 66/5, 66/6, ukupne površine 85.375m ² , sve k.o. Borut, zk. ul. 544	7.430.913,43	
6	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 25/2, 45/1, 45/2, ukupne površine 3.046m ² , sve k.o. Borut, zk. ul. 173		
7	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 22/5, 26/45, 26/47, 26/54, 26/56, 26/57, 26/58, 66/4, 77/124, 77/127, 77/128, 269/8, ukupne površine 95.211m ² , sve k.o. Borut, zk. ul. 441		
8	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 71/3, ukupne površine 6.323m ² , k.o. Borut, zk. ul. 195		
9	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 26/12, ukupne površine 5.747m ² , k.o. Borut, zk. ul. 204		
10	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 26/48, 77/123, ukupne površine 22.066m ² , k.o. Borut, zk. ul. 172		

b.) pokretnine

r.b.	Stavka	Nabavna vrijednost u kn	Procijenjena vrijednost u kn
------	--------	----------------------------	---------------------------------

NAPOMENA UZ NEKRETNINE:

Trenutno je u tijeku izrada elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina, te će isti u dogledno vrijeme biti dostavljen u spis.

U Zagrebu, 27. travnja 2018.g.

Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović



ISTRA FARMA d.o.o.
u stečaju
Zagreb

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-222/17

Dužnik: ISTRA FARMA d.o.o. u stečaju, Tratinska 36, Zagreb, OIB:79896205392

PREGLED IMOVINE I OBVEZA (Članak 223. Stečajnog zakona)

a) Imovina

r.b.	Stavka	Vrijednost u kn	
		Knjigovodstvena	Procijenjena
1	Nekretnine	7.430.913,43	-
2	Pokretnine	-	-
3	Potraživanja	-	-
UKUPNO IMOVINA:		7.430.913,43	0,00

b) Obveze

Stečajni vjerovnici

Vjerovnici	Iznos u kn
Tražbine II. višeg isplatnog reda - prema tablici ispitanih tražbina	8.557.876,60
UKUPNO OBVEZE:	8.557.876,60

Vjerovnici s upisanim pravom na odvojeno namirenje

r.b.	Razlučni vjerovnici	Iznos u kn
1	HETA Asset Resolution Hrvatska d.o.o., OIB:87064273078	4.908.939,38

NAPOMENE UZ IMOVINU:

Trenutno je u tijeku izrada elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina, te će isti u dogledno vrijeme biti dostavljen u spis.

U Zagrebu, 27. travnja 2018.g.

Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović

ISTRA FARMA d.o.o.
u stečaju
Zagreb

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu
Poslovni broj spisa: St-222/17
Dužnik: ISTRAFARMA d.o.o. u stečaju, Tratinska 36, Zagreb, OIB: 79896205392

POPIS VJEROVNIKA
(Članak 222. Stečajnog zakona)

r.b.	Vjerovnik	Iznos u kn	Osnov tražbine
1	HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001	233,29	Naknada za uređenje voda
2	HEP ELEKTRA d.o.o., OIB: 43965974818	503,57	Isporuka električne energije
3	FEDOR-BORNA FRANK, OIB: 47343364644	3.648.200,36	Pozajmica
4	HETA Asset Resolution Hrvatska d.o.o., OIB: 87064273078	4.908.939,38	Ugovor o zajmu
5	PRAR BOŠKO	39.184,07	Isporuka roba i usluga
6	BERNOBIĆ ĐINO	39.601,01	Isporuka roba i usluga
7	Obveze za dugoročne zajmove prema građanima	3.287.027,77	Pozajmica
8	Obveze za dugoročni zajam - BODO RUKAVINA	89.126,70	Pozajmica
9	Obveze za dugoročni zajam - MARINKO STIPČEVIĆ	225.600,00	Pozajmica
10	Obveze za dugoročni zajam - DARIJA FRANK	525.000,00	Pozajmica
11	Obveze s temelja tekuće nabave u gotovini	9.838,39	Pozajmica
UKUPNO:		12.773.254,54	

NAPOMENA:

Popis vjerovnika sastavljen je prema pristiglim prijavama tražbina te knjigovodstvenoj dokumentaciji stečajnog dužnika.

U Zagrebu, 27. travnja 2018.g.

Stečajni upravitelj
Maroje Stjepović

ISTRAFARMA d.o.o.
u stečaju
Zagreb