

"BIJELIĆ i dr" j.t.d.

DRAGAN BIJELIĆ, privremeni stečajni upravitelj za

PZ Branitelj-Graditelj, OIB 539801156546, iz Zemunik Donji

22000 ŠIBENIK, Triglavska 2 a

tel/fax 022/ 21 46 18, mob 098/44 58 07

IBAN: HR94 2407000 1100129778

OIB 44073443208

e-mail. dragan.bijelic1@si.t-com.hr

U Šibeniku, 10. kolovoza 2016.

1 St-802/16

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
primljeno neposredno – preko pošte (obično-preporučeno)
17.08. 2016. god. u 1 primjeraka sa
6 priloga i rubrika.
Pismeno stiglo poštom otvoreno – s oštećenim omotom.
Predano na poštu preporučeno dana 16.08.16
20. god.
Plaćena pristojba
Predstaje pristojba
Primljene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.)

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU
ZADAR**

Na br: 1 St-802/16

Potpis djelatnika:

PODNEŠAK – Utvrđivanje uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom

Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 1 St-802/16-13 od 28. lipnja 2016. po stečajnom sucu Ardena Bajlo, pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BRANITELJ – GRADITELJ, Donji Zemunik, Donji Zemunik bb, OIB: 539801156546 (dalje: PZ). Istim Rješenjem imenovan sam stečajnim upraviteljem.

Istim Rješenjem u točki 3. i 4. je određeno da privremeni stečajni upravitelj je dužan ispitati da li stečajni dužnik ima imovine i mogu li se imovinom dužnika namiriti troškovi postupka i vjerovnici, te u roku od 30 dana dostaviti u spis izvješće o utvrđenim okolnostima.

U Obrazloženju Rješenja se navodi: "... Postupak je inicirala Financijska agencija zahtjevom za provedbu skraćenoga stečajnog postupka koji je rješenjem ovog suda, a nakon objavljenog oglasa, broj St-807/15-8 od 06. travnja 2016. obustavljen jer je vjerovnik podnio prijedlog za pokretanje stečajnog postupka nad ovim stečajnim dužnikom. Podneskom od 02. svibnja 2016. godine zastupnik po zakonu stečajnog dužnika izvijestio je sud da je podmirio sva dugovanja. Međutim je iz potvrde FINA-e proizišlo da je račun dužnika na dan 14. lipnja 2016. u neprekidnoj blokadi 714 dana zbog nepodmirenih osnova za plaćanje koje iznose 2.441.201,84 kune.

Kako je iz prijedloga vjerovnika – Republike Hrvatske proizišlo da dužnik potencijalno ima određenu imovinu, to je valjalo pokrenuti prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka i imenovati privremenog stečajnog upravitelja sa zadatkom da isti utvrdi ima li dužnik imovine unovčenjem koje bi se mogli pokriti troškovi postupka i barem dijelom vjerovnici."

Nakon provedenog ispitivanja poslovanja dajem slijedeći

NALAZ I MIŠLJENJE

1. RAZLOZI ZA OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA

Tijekom prethodnog postupka izvršio sam uvid u:

- dokumentaciju priloženu sudskom spisu
- stanje u zemljišnim knjigama
- dodatnu dokumentaciju – Financijske izvještaje (dalje: FI) za 2013. i 2014. godinu, koju sam koristio sa stranica FINA-e - javna objava. FI za 2015. godinu nisu dostavljeni do 09. 08. 2016. FINA-i premda je krajnji rok bio 30.06.2015.

Dužnik nije dostavio prokazni popis imovine, ali je dostavio stečajnom upravitelju dodatnu dokumentaciju u svezi imovine i vlasničkopravnih odnosa.

1.1. Dokumentacija priložena Spisu

Izvršio sam uvid u isprave priložene spisu i to:

- **opći podaci i podaci o solventnosti** - prema Prijedlogu FINA-e za otvaranje stečajnog postupka od 03.11.2015. navodi se da:
 - o Na dan 14. lipnja 2016. dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od **714 dana** i
 - o u ukupnom iznosu od **2.441.201,84 kn**, u koji iznos je uračunata kamata i naknada Financijske agencije za provedbu ovrhe na novčanim sredstvima.
 - o nema zaposlenih
 - o Na dan **01.12.2015.** dužnik u **Jedinstvenom registru računa** ima otvorena **3 računa** kod Zagrebačke banke, Croatia banke i Jadranske banke, i da s istih
 - o nisu zaplijenjena nikakva sredstva za namirenje troškova stečajnog postupka od strane FINA-e,
 - o da FINA ne raspolaže drugim podacima o imovini pravnih osoba.
- **prokazni popis imovine – ne postoji u spisu, zz dužnika nije dostavio podatke.**

PZ je osnovana 12. veljače 2007. godine. Zadruga ima 8 zadrugara sa podjednakim članskim ulozima od 146.000,00 kn, odnosno ukupno temeljni kapital iznosi 1.168.000,00 kn.

1.2. Uvid u dodatnu dokumentaciju kod dužnika

1.2.1. Uvid u Financijske izvještaje (FI)

Dužnik mi nije dostavio FI za 2015. godinu s obrazloženjem da su još u izradi i da ih treba pregledati revizor. Nisam dobio na uvid niti FI za prethodne godine. Zadnji FI koji sam koristio i koji je javno objavljen je za 2012. godinu. I taj FI izražava stanje imovine dužnika slično kako mi je prezentirana kroz dostavljene operativne podatke od strane zz dužnika.

1.3. Uvid u stanje materijalne i nematerijalne imovine (prava)

Zz dužnika mi je dostavio dokumentaciju za dva investicijska projekta koje je PZ pokrenula, a koji nisu realizirani i zbog kojih je PZ zapala u poslovne poteškoće, a to su projekti:

- **Nasadi maslinika u Zadru** - projekt nije ni započet, jer su nasadi trebali biti podignuti na zemljištu u vlasništvu Hrvatskih šuma, za koje je koncesionar Republika Hrvatska donijela Odluku da se zasnjuje pravo služnosti, a nakon toga je odbila potpisati Ugovor o služnosti. PZ je podnijela tužbu Trgovačkom sudu u Zadru pod br P-500/11, po kojoj je presuđeno na način da je naloženo tuženici zasnivanje prava služnosti, a po žalbi je Visoki trgovački sud (dalje: VTS) preinačio presudu u korist tuženika, dok je PZ kao tužitelj, izjavila reviziju Vrhovnom sudu RH na drugostepenu presudu. PZ je također u svezi sa prednjim podnijela tužbu Trgovačkom sudu u Zadru pod br. P-177/14 radi naknade štete u vidu izmakle dobiti od 47.600.000,00 kn, a koji postupak je prekinut do okončanja spora koji se vodi kod istog suda, po prethodno spomenutoj parnici pod br P-500/11. U slučaju uspjeha u parnici po izjavljenoj reviziji PZ bi imala pravo sklopiti Ugovor o pravu služnosti na
- **Farma ovaca u Lici s matičnim stadom od 1000 ovaca** - projekt je započet na način:
 - o da je kupljeno 13,6 ha zemljišta dijelom iz vlastitih sredstava, a dijelom iz odobrenog kredita Zagrebačke banke, dok je
 - o dvama Ugovorima o zakupu iz 2009. i 2010. godine zakupljeno ukupno 943,79 ha zemljišta, na području okolice Grada Gospića, k.o. Mogorić, Medak, Kruškovac i Drenovac,
 - o nabavljeno matično stado od 300 ovaca,
 - o ishodovana lokacijska dozvola i započete pripreme radnje na izgradnji farme ovaca.

Nadalje, PZ je da bi, kako tvrdi zz dužnika u dopisu Ministarstvu poljoprivrede od dana 05.07.2016.:

- **osnovala tvrtku ZIR-EKO j.d.o.o. u Zadru**, kako bi odvojili projekt maslinarstva od projekta farme ovaca u Lici, te su nekretnine koje su kupljene od strane PZ, a u svrhu izgradnje farme u Lici i za ispašu, sve unijete kao temeljni kapital u novu tvrtku, tako da je PZ vlasnik svih poslovnih udjela u vrijednosti od 1.873.500,00 kn. Na svim nekretninama zasnovano je založno pravo Zagrebačke banke.

1.3.1. Nasadi maslinika u Zadru

PZ kao tužiteljica je dana 25. listopada 2007. godine podnijela zahtjev Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodnoga gospodarstva, sada u nadležnosti Ministarstva regionalnog razvoja, šumarstva i vodnog gospodarstva (u daljnjem tekstu Ministarstvo) za osnivanje služnosti na sljedećim nekretninama:

- kat. čest. 2253/1 u naravi pašnjak, površine 22.685 m², upisana u zk. ul. 4711 k.o. Diklo,
- kat. čest. 2253/2 u naravi pašnjak i neplodno, površine 112.538 m², upisana u zk. ul. 4676 k.o. Diklo
- dio kat. čest. 782/1 u naravi pašnjak, površine 181.409 m², upisana u zk. ul. 2475 k.o. Bokanjac i
- dio kat. čest. 782/207 u naravi gaj, površina nije naznačena u zk. ul., upisana u zk. ul. 2475 k.o. Bokanjac, u Područnom uredu za katastar Zadar upisana u posjedovni list broj 1523 kao dio kat. čest. 782/207 u naravi šuma, površine 1.466.808 m²

Predmetne nekretnine dio su popisa šumskih površina objavljenih na web stranici Ministarstva, a ukupna im površina iznosi **178,34 hektara, odnosno 1.783.440 m²**.

Odlukom Vlade RH od 17.07.2008. tužiteljici je dopušteno osnivanje služnosti na opisanim nekretninama u **ukupnoj površini od 148ha 45a 23m² (1.484.523m²)**, dakle, umanjeno od traženog za 30 ha, bez obrazloženja.

Presudom Trgovačkog suda u Zadru pod br. P-500/11 od 17.06.2011. presuđeno je na način kako je to zahtijevano i u tužbi: *"I Usvaja se tužbeni zahtjev koji glasi: Nalaže se tuženici da s tužiteljicom zaključi slijedeći Ugovor o zasnivanju služnosti ..."* (u nastavku se nalazi tekst ugovora).

VTs je svojom Presudom br PŽ-7389/11 od 19.03.2015. preinačio presudu TS u Zadru i sudio: *"Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev koji glasi: "Nalaže se tuženici da s tužiteljicom zaključi slijedeći Ugovor o zasnivanju služnosti ..."* (u nastavku se nalazi tekst ugovora).

PZ kao tužiteljica je dana 02.07.2011. **podnijela reviziju Vrhovnom sudu RH** protiv Presude VTs-a br PŽ-7389/11 od 19.03.2015. a dana 04.02.2016. je podnijela dopunu revizije u kojoj traži: **da Vrhovni sud RH prihvati reviziju tužitelja i preinači pobijanu presudu VTs-a br. PŽ-7389/11 od 19.03.2015., na način da usvoji tužbeni zahtjev u cijelosti, te naloži tuženoj RH da s tužiteljem PZ BRANITELJ-GRADITELJ zaključi Ugovor o zasnivanju služnosti.**

PZ kao tužiteljica je također podnijela još jednu tužbu protiv istog tuženika RH pod br. P-177/14 istom Trgovačkom sudu u Zadru, radi naknade štete, zbog postupanja tuženika koji nije potpisao ugovor o služnosti. U tužbi se traži naknada štete u vidu izmakle dobiti od 47.760.000,00 kn. Sud je svojim Rješenjem od 30.03.2015. prekinuo postupak, te odredio da će se postupak nastaviti po pravomoćnom okončanju spora koji se vodi pred istim Trgovačkim sudom u Zadru pod br P-500/11.

1.3.2. Farma ovaca u Lici

Prema raspoloživoj dokumentaciji projekt izgradnje farme i uzgoja ovaca započet je 2009. godine i to:

- **zakupom šumskog zemljišta** ukupne površine 943,79 ha
- **kupnjom zemljišta** za izgradnju farme ovaca - ovčarnika, ukupno kupljene površine 13,6 ha na kojim č.z. je zasnovano razlučno pravo Zagrebačke banke, još dok su vlasnici bili bivši prodavatelji.
- **odobren kredit Zagrebačke banke** po 3 kreditne partije na rok od 2,5 i 10 godina u ukupnom iznosu od 3.106.421,00 kn.
- **ishodovanje lokacijske dozvole** koja je izdana 04. 08.2014. i započeti pripremni radovi na izgradnji farme ovaca,
- **nabava početnog matičnog stada od 300 ovaca**, koje su zbog kašnjenja izgradnje farme smještene na području grada Nina.

PZ je 02.06.2016. podnijela Zahtjev za produljenje Ugovora o zakupu šumskog zemljišta KLASA 321-04/09-01/65, URBROJ: 538-07-09-08 od 16. prosinca 2009. godine, te Ugovora o zakupu šumskog zemljišta KLASA 321-04/09-01/65, URBROJ: 538-07-10-12 od 28. travnja 2010. godine.

Ministarstvo poljoprivrede RH je svojim dopisom od 08.lipnja 2016. odgovorilo:

"Ugovor o zakupu šumskog zemljišta KLASA 321-04/09-01/65, URBROJ: 538-07-09-08 od 16. prosinca 2009. godine prestao je važiti 16. prosinca 2014. godine, a Ugovor o zakupu šumskog zemljišta KLASA 321-04/09-01/65, URBROJ: 538-07-10-12 od 28. travnja 2010. godine prestao je važiti 28. travnja 2015. godine.

Slijedom navedenog, te uvidom u dostavljenu dokumentaciju, razvidno je da zahtjev za obnovu Ugovora nije pravovremeno podnesen te se sukladno tomu gore navedeni Ugovori ne mogu obnoviti."

Nakon toga zz PZ-a je dana 05.07.2016. podnio Zahtjev-Zamolbu Ministarstvu poljoprivrede u kojem traži produljenje Ugovora o zakupa i u kojem, u bitnom, obrazlaže poduzete radnje u svezi cijelog projekta izgradnje farme i uzgoja ovaca:

"U prvoj fazi projekt farme ovaca u Lici bi imao 4.000-5.000 komada ovaca s osiguranim tržištem, što se odnosi na izvoz janjetine. Želimo dati do znanja da u našem poslovnom planu je naznačen izvoz ličke janjetine.

Temeljem dokumenata Agencije za poljoprivredno zemljište, KLASA: 320-01/13-04/320, URBROJ: 370-09/19-13-2 od Zagreb, 07. lipnja 2013. godine (u privitku zahtjeva preslika dokumenta). P.Z. Branitelj-Graditelj je dobila kredit od Zagrebačke banke (ZABA).

Kreditne partije odobrene su na vremenski period od 2, 5 i 10 godina. Navedeni kredit odobrenje 15. srpnja 2013. godine, iznos kredita 3.106.421,00 kn. P.Z. Branitelj-Graditelj za navedeni kredit dobiva jamstvo u iznosu od 50% HAMAG-INVEST. Zadrugari P.Z. Branitelj-Graditelj su za navedeni kredit dali 3 stambene jedinice pod hipoteku.

Temeljem navedene kreditne linije P.Z. Branitelj-Graditelj kupuje privatno zemljište veličine 13,6 ha za izgradnju farme ovaca - gospodarski objekti. P.Z. Branitelj-Graditelj po uknjižbi i kupnji zemljišta za izgradnju farme ovaca, podnosi zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju štale-ovčamika bruto površine 1266,55 m² te istu ishoduje.

U privitku Zahtjeva-Zamolbe dostavljamo presliku zahtjeva P.Z. Branitelj-Graditelj iz kojeg se iščitava daje zadruga u zakonskom roku podnijela zahtjev za produljenje postojećeg ugovora o zakupu. Molimo Vašu instituciju i Vas osobno Ministre da udovoljite ovom Zahtjevu-Zamolbi kako nebi projekt farme ovaca u Lici propao, a samim tim i zadruga P.Z. Branitelj-Graditelj ne bi mogla podmiriti kreditnu liniju Zagrebačkoj banci.

Slijedom navedenog molimo Vas da nam sukladno našem Zahtjevu-Zamolbi omogućite produljenje Ugovora o zakupu na 5 godina ili koncesija na rok od 50 godina ako P.Z. Branitelj-Graditelj ispunjava uvjete što se odnosi na zemljišne čestice obuhvaćene navedenim Ugovorom o zakupu zemljišta kojeg presliku dostavljamo u privitku ovog Zahtjeva-Zamolbe, vrste uporabe pašnjaka (krški pašnjak), ukupne površine 537,69 ha.

P.Z. Branitelj-Graditelj temeljem navedenog je osnovao tvrtku ZIR EKO j.d.o.o. za poljoprivredu i stočarstvo kako bi projekt maslinarstva u Zadru odvojio od farme ovaca u Lici, tj. ZIR EKO j.d.o.o. je nositelj projekta farme u Lici što potvrđujemo u privitku Zahtjeva-Zamolbe preslikama iz Trgovačkog suda za P.Z. Branitelj-Graditelj i ZIR EKO j.d.o.o. gdje se vidi daje P.Z. Branitelj-Graditelj osnivač tvrtke ZIR EKO j.d.o.o. Molimo da novi Ugovor o zakupu pašnjaka se izda na tvrtku ZIR EKO j.d.o.o."

1.3.3. Poslovni udjeli u Društvu ZIR-EKO j.d.o.o.

PZ je osnovala Društvo **ZIR EKO j.d.o.o.** 01.12.2014. s temeljnim kapitalom od 10,00 kn, da bi već 19.12.2014. povećala temeljni kapital Društva unosom nekretnina koje je kupila PZ i to u nekretninama upisanim u:

- **zk. ul.129, k.o.KRUŠKOVAC:** k.č. 3/7, oranica Suvodol pov, 86 hvati u cijelosti
- **zk. ul.177, k.o.KRUŠKOVAC:** k.č. 1/2, pašnjak Rudajica pov. 16 rali i 1523 hvati u cijelosti
- **zk. ul.1348, k.o.MOGORIĆ:** k.č. 1317/1, livada Trnava pov. 1482 hvati, k.č. 1317/3, oranica Trnava pov 334 hvati, k.č. 1318/1, livada Trnava pov. 2 rala i 160 hvati, k.č. 1319, oranica Trnava pov. 888 hvati, k.č. 1321/3, pašnjak Jovića brdo pov. 2 rala i 1340 hvati u cijelosti na ukupan iznos od 1.873.587,67 kuna, koji iznos je temeljem članka 390 ZTD-a zaokružen cijelim brojem koji je višekratnik broja 100 na 1.873.500,00 kuna u novcu i stvarima, a ostatak od 87,67 kn je unijet u kapitalne rezerve društva.

Na navedenim nekretninama su upisana založna prava Zagrebačke banke i HAMAG-a (Hrvatska agencija za malo gospodarstvo i investicije) u ukupnom iznosu od 194.000,00 EUR i 3.733.192,33 kn.

2. MOŽE LI SE IMOVINOM DUŽNIKA POKRITI TROŠAK STEČAJNOG POSTUPKA

Dužnik je prezadužen i u neprekidnoj je blokadi računa na dan izrade ovog Izvješća već 760 dana, te s obzirom da dužnik nije niti započeo s poslovanjem u osnovnoj djelatnosti, zbog:

- spora sa RH oko dobivanja koncesije na zemljištu za podizanje maslinika u širem području Zadra te
- gubitka prava produženja ugovora o zakupu šumskog zemljišta,
- kašnjenja ishodovanja lokacijske dozvole u odnosu na očekivano vrijeme,
- davanja u zalog kupljenog zemljišta površine 13,6 ha Zagrebačkoj banci
- prijenosu kupljenog zemljišta na Društvo ZIR EKO j.d.o.o. uz suglasnost založnog vjerovnika,
- blokade računa od strane založnog vjerovnika Zagrebačke banke ali i vjerovnika Allianz Zagreb d.d.,

nije realan nastavak poslovanja.

Jedina realna imovina koju PZ ima, a koja bi bila potencijalno unovčiva, je vlasnički ulog u Društvu ZIR-EKO j.d.o.o. u nominalnoj vrijednosti od 1.873.500,00 kn. Međutim, kako je imovina tog Društva založena u vrijednosti većoj nego što bi to bilo za očekivati da se proda, to procjenjujem da se taj vlasnički udjel u ovom trenutku ne bi mogao prodati ili bi bio prodan za realno malu vrijednost, koja ne bi bila dostatna niti za pokriće troškova stečajnog postupka.

PZ ima potencijalne imovine u obliku prava:

- vlasnički ulog u Društvu ZIR EKO j.d.o.o. u iznosu od 1.873,500,00 kn, u slučaju da to Društvo ostvari započeti projekt izgradnje farme ovaca i da mu se odobri koncesija ili produljenje zakupa šumskog zemljišta,
- podnesena revizija za dobivanje koncesije (po izgubljenoj drugostepenoj presudi), a u slučaju uspjeha u reviziji, bio bi nastavljen i sudski postupak za naknadu štete u vrijednosti od 47.760.000,00 kn,

U slučaju naknadnog ostvarenja realno unovčive imovine (mogućnost unovčenja vlasničkih udjela ili uspjeh u podnesenoj reviziji Vrhovnom sudu RH) stečajni postupak nad dužnikom PZ BRANITELJ-GRADITELJ, bi se ponovno otvorio.

3. ZAKLJUČCI I PRIJEDLOZI

- Dužnik nema u ovom trenutku realno unovčive imovine, za pokriće troškova stečajnog postupka niti za djelomičnu namiru vjerovnika,
- U slučaju pronalaska realno unovčive imovine (mogućnost unovčenja vlasničkih udjela ili uspjeh u podnesenoj reviziji Vrhovnom sudu RH) stečajni postupak nad dužnikom PZ BRANITELJ-GRADITELJ, bi se ponovno otvorio i nastavio.

Stečajni upravitelj predlaže

- da se nad dužnikom PZ BRANITELJ-GRADITELJ, Donji Zemunik, Donji Zemunik bb, OIB: 53980156546, otvori i odmah zaključi stečajni postupak, zbog nedostatka realno unovčive imovine za pokriće troškova stečajnog postupka i eventualnu djelomičnu podmiru vjerovnika.

Prilozi za Spis:

0. Dopis dužniku s povr.- za dostavu dok.
1. FI 2012.
2. Očevidnik o redosljedu plaćanja
3. Dok. za maslinik Zadar
4. Dok. za farmu ovaca u Lici
5. Vl. udio u ZIR-EKO - Reg. društva

Privr. stečajni upravitelj
"BIJELOŠĆI d.o.o."
ZEMUNIK, p.p. 72
Dragan Bielić
021/214-618