TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)
15 -09- 2017
Broj priloga ... primjeraka ... priloga
Naknada
Poslovodak
Potpis primatelja:

562

St-517/16

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
ZAGREBAČKA 2
31000 OSIJEK

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA
O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, Zagrebačka 2, 31 000 OSIJEK
Poslovni broj spisa: St-517/16
Dužnik: VINO ILOK D.D. U STEČAJU Ilok, Stjepana Radića 14 Ilok, OIB: 54322407060

Ad. I. Uvodne napomene

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj: 6 St-517/16-4 od 21. listopada 2016. g otvoren je stečajni postupak nad dužnikom Vino Ilok d.d. OIB: 54322407060, Stjepana Radića 14 Ilok te je stečajnim upraviteljem imenovan je g. Ivan Perković iz Josipovca.

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Vino Ilok d. d. OIB: 54322407060, S. Radića 14, Ilok, podnesen je dana 08. ožujka 2016.godine, od strane Financijske agencije, Regionalni centar Osijek, podružnica Osijek, temeljem odredbe čl. 444. st. 2 Stečajnog zakona (NN 71/15 dalje SZ).

U prijedlogu se navodi da na dan 4. ožujka 2016. godine dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanja ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana, u ukupnom iznosu od 10.111.468,72 kuna.

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj 6 St-517/16-17 od 15. ožujka 2017. razriješen je dužnosti dosadašnji stečajni upravitelj Ivan Perković te sam imenovan novim stečajnim upraviteljem dužnika. Naprijed citirano rješenje stečajnog suda je povodom žalbe stečajnog vjerovnika ukinuto i vraćeno na ponovno odlučivanje prvostupanjskom sudu da bi u ponovljenom postupku stečajni sud ponovno donio identično rješenje, koje rješenje je potvrđeno rješenjem Visokog trgovačkog suda u Zagrebu broj 38. Pž-4058/17-2 od 12.7.2017. godine.

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj 6 St-517/16-73 od 28. kolovoza 2017. godine zakazano je ispitno i izvještajno ročište koje će se održati dana 28. rujna 2017. godine.

Stečajni dužnik je ustrojen kao dioničko društvo sa sjedištem u Iloku, Stjepana Radića 14. Osnivači društva su. Temeljni kapital društva iznosi 15.364.800 kuna.

Osnovna djelatnost društva prije otvaranja stečaja bila je proizvodnja, promet i prerada grožđa za vino. Odgovorna osoba društva bio je David Ilijevski. Društvo unazad dvije poslovne

OGLASNA PLOČA
TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU
Stavljeno: 19 -09- 2017
Skinuto: _____
Potpis i pečat

godine 2014. i 2015., posluje s gubitkom u obje promatrane godine, što je prouzrokovalo nesposobnost podmirenja dospjelih obveza društva i u konačnici rezultiralo blokadom poslovnog računa od strane vjerovnika i stečajem nad dužnikom.

U rokovima za prijavu tražbina zaprimljeno je ukupno 35 tražbina vjerovnika I. višeg isplatnog reda i 36 tražbina vjerovnika II. višeg isplatnog reda. Tražbine I. višeg isplatnog reda prijavljene su u ukupnom iznosu od 11.287.244,35 kn, od čega je osporeno 2.874.924,11 kn, a priznato 8.412.320,24 kn dok su tražbine II. višeg isplatnog reda prijavljene u iznosu od 73.884.099,12 kn, od čega je osporeno 40.397.933,11 kn, a priznato 33.486.166,01 kn.

Pravna osnova osporavanja tražbina se najvećim dijelom temelji na činjenici da su stečajni vjerovnici prijavljivali svoje tražbine u punom iznosu bez obzira što je nad dužnikom proveden postupak predstečajne nagodbe te što je između vjerovnika i dužnika sklopljena predstečajna nagodba, odobrena rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku br. 9 Stpn-234/13-12

Prethodni stečajni upravitelj otvorio je novi transakcijski račun društva u stečaju kod Privredne banke Zagreb d.d. pod brojem HR9823400091190024923, dok su ostali transakcijski računi kod banaka ugašeni.

U trenutku otvaranja stečajnog postupka u radnom odnosu je 34 radnika kojima su otkazani ugovori o radu te priznato pravo na otpremninu koja je prijavljena kao tražbina iz radnog odnosa. Nakon otvaranja stečaja obustavljeno je poslovanje dužnika, osim u dijelu nužnog održavanja nekretnina te naplate potraživanja iz zakupnih odnosa.

Ad. II. Imovina dužnika

Imovina dužnika u bilanci na dan 21.10.2017. godine sastojala se od sljedećih stavaka:

Tablica 1

R.br.	Opis	Iznos u kn
1	Zemljište	1.479.500,38
2	Građevinski objekti	25.256.206,16
3	Goodwill	226.177,73
4	Postrojenja i oprema	111.055,97
5	Udjeli u drugim društvima	20.000,00
6	Dugotrajna imovina	27.092.940,24
7	Potraživanja od kupaca	4.362.867,07
8	Potraživanja za zajmove	880.661,58
9	Potraživanja od države i drugih institucija	680.234,53
10	Ostala potraživanja (predujmovi, nepriznati pretporez i sl.)	1.632.990,29
11	Zalihe sirovina i materijala	311.230,12
12	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	1.482.908,14
13	Kratkotrajna imovina	9.350.891,73
Ukupno imovina		36.443.831,97

Ukupna knjigovodstvena vrijednost imovine dužnika, iskazana po kontima iz razreda 0, 1, 3 i 6 iznosi **36.443.831,97 kn**.

Nekretnine

Najveći iznos u vrijednosti dugotrajne imovine stečajnog dužnika odnosi se na vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u vlasništvu stečajnog dužnika (**26.735.706,54 kn**). Popis nekretnina dan je u nastavku:

- zk.ul.br. 4840, k.o. Ilok, k.č.br. 158 kuća i dvor u mjestu 1066 m2,
- zk.ul.br. 4968, k.o. Ilok, k.č.br. 146, kuća i dvorište u mjestu 728 m2,
- zk.ul.br. 4820, k.č.br. 1257/1 ZGRADA BR. 142, UREDI I SKLADIŠTE, EKONOM. DVORIŠTE U UL. I. G. KOVAČIĆA od 630m2, k.č.br. 1257/2 PEKARA BR. 144, MLIN,SKLADIŠTE, EKONOM. DVORIŠTE U UL. I. G. KOVAČIĆA od 1369 m2,
- zk.ul.br. 4220, k.o. Ilok, k.č.br. 8089/4 oranica pod Varadinom 1940 m2, kč.br.8091 oranica pod Varadinom 3904 m2 i kč.br. 8092 oranica pod Varadinom 718 m2,
- zk.ul.br. 5224, k.o. Ilok, k.č.br. 189 POSLOVNA ZGRADA, TRI POMOĆNE ZGRADE, DVORIŠTE I PAŠNJAK, STJEPANA RADIĆA od 1734 m2,
- zk.ul.br. 4827, k.č.br. 122 KUĆA I DVORIŠTE U MJESTU od 404 m2,
- zk.ul.br. 5111, k.č.br. 5226 ZGRADA I EKONOMSKO DVORIŠTE od 11208 m2,
- zk.ul.br. 4881, k.č.br. 1291/2 ZGRADA BR. 102 B I DVORIŠTE Ul. I. G. KOVAČIĆA od 1209 m2, 86/100 ETAŽA 2 - poslovni prostor u prizemlju br. 2 od 698,39 m2,
- zk.ul.br. 4957, k.o. Ilok, kč.br. 1291/1 9 ZGRADA I DVORIŠTE Ul. I. G. KOVAČIĆA od 6138 m2,

Od svih naprijed navedenih nekretnina stečajni upravitelj nije faktički preuzeo posjed nekretnine upisane u zk.ul.br. 5111, k.č.br. 5226 ZGRADA I EKONOMSKO DVORIŠTE od 11208 m2, zk.ul.br. 4220, k.o. Ilok, k.č.br. 8089/4 oranica pod Varadinom 1940 m2, kč.br.8091 oranica pod Varadinom 3904 m2 i kč.br. 8092 oranica pod Varadinom 718 m2 kao i 110 ha državnog poljoprivrednog zemljišta koje je dano u koncesiju dužniku. Naime, predmetne nekretnine nalaze se u posjedu trgovačkog društva ILOČKA POLJA d.o.o. koje bez ikakve pravne osnove koristi navedene nekretnine kao i pokretnine koje su vlasništvo stečajnog dužnika, o čemu sam se podrobnije očitovao u točki Ad. V. ovog Izvješća.

U poslovnim knjigama stečajnog dužnika na dan otvaranja stečajnog postupka vodila se i nekretnina upisana u zk.ul.br. 5035 k.o. Ilok, k.č.br. 1479/1 zgrada i dvorište Ciprovača 2040 m2 koja je temeljem rješenja o dosudi Općinskog suda u Vukovaru br. Ovr- 710/12 od 03.05.2016 uknjižena na Dobošević Dragan OIB:48631129927, Gajnički Vidikovac 1. 29/B, 10000 Zagreb. Kako su predmetne nekretnine temeljem pravomoćnog rješenja o dosudi upisane za korist treće osobe, za potrebe izrade ovog izvješća i utvrđivanja stvarnog stanja imovine izvršena je korekcija ukupne knjigovodstvene vrijednosti nekretnina u odnosu na vrijednost iskazanu u poslovnim knjigama dužnika. Stečajni upravitelj će pri sređivanju očevidnika knjigovodstvene dokumentacije dati nalog knjigovodstvu da stvarno stanje utvrđeno ovim izvješćem provede u poslovnim knjigama dužnika pri unosu početnog stanja stečajne mase.

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Vukovaru stečajni dužnik se vodi i kao vlasnik nekretnina upisanih u k.o. Šarengrad, zk.ul.br. 130, k.č.br. 60 KUĆA I DVORIŠTE U RADIĆEVOJ ULICI od 457 m2, zk.ul.br. 1690, k.č.br. 61 KUĆA I DVORIŠTE U RADIĆEVOJ ULICI od 625, međutim u poslovnim knjigama dužnika kao niti u dokumentaciji za predstečajnu nagodbu se nigdje ne navode ove nekretnine niti bivši zakonski zastupnik ima saznanja u vezi s tom imovinom.

Pokretnine i ostala imovina

Pokretnine dužnika sastoje se glavninom od transportnih sredstava (osobnih vozila) i poljoprivredne mehanizacije, a u poslovnim knjigama evidentirane su u pod postrojenjima i opremom u ukupnom knjigovodstvenom iznosu od **111.055,97 kn**. Popis transportnih sredstava prikazan je u sljedećoj tablici:

Tablica 2

R.br.	Vrsta vozila	God. proizvodnje	Registracija	Istek registracije
1.	Berlingo	2002.	VU – 775 DA	05.07.2016.
2.	Berlingo	2002.	VU – 357 CD	11.10.2016.
3.	Kamion Mercedes	1992.	VU – 156 AS	odjavljen
4.	Traktor TD75	1998.	VU – 335 AD	20.11.2016.
5.	Traktor TD75	1998.	VU – 336 AD	20.11.2016.
6.	Traktor TD75	1998.	VU – 333 AD	14.03.2016.
7.	Traktor TD75	1998.	VU – 334 AD	14.03.2016.
8.	Prikolica	1983.	VU – 524 AC	20.11.2016.
9.	Prikolica	1981.	VU – 526 AC	20.11.2016.
10.	Prikolica	1981.	VU – 527 AC	20.11.2016.

Pokretnine pod točkama 1., 2. i 3. Tablice 2. predane su u posjed stečajnog upravitelja dok se ostale pokretnine nalaze u posjedu trgovačkog društva ILOČKA POLJA d.o.o. za koji posjed nema pravnog temelja u vidu ugovora o zakupu i dr.

Od transportnih sredstava koja se vode na stanju pri popisu nisu zatečene sljedeće pokretnine:

- Ford tranzit – vozilo je prodano prije otvaranja stečajnog postupka
- Tam 80 - vozilo je prodano u staro željezo kao rashod prije otvaranja stečajnog postupka
- UAZ - vozilo je prodano u staro željezo kao rashod prije otvaranja stečajnog postupka
- Citroen C5 - vozilo je prodano prije otvaranja stečajnog postupka
- Opel Meriva - vozilo je vraćeno leasing kući zbog nemogućnosti plaćanja prije otvaranja stečajnog postupka
- Traktor Torpedo 45 – vozilo je prodano povezanom društvu Korab d.o.o.
- Citroen Jumpy 1,6 HDI vozilo je prodano društvu Jadranska sardina d.o.o. iz Strmca, prema kupoprodajnom ugovoru od 15.05.2015.g.

Osim prethodno navedenih pokretnina dužnik u poslovnim knjigama ima evidentiranu sljedeću opremu:

Tablica 3

R.br.	Opis	Količina
1.	Betonska cisterna 25000	1
2.	Betonska cisterna 35000	1
3.	Betonska cisterna 45000	1
4.	Kavezni spremnik 1000	1
5.	Frigo rashladni uređaj	1

Osim popisane opreme u bilanci se kao vlasništvo dužnika još vode tankovi, spremnici, pumpe za vino i druga oprema za proizvodnju vina (ukupno 62 artikla) koji su prema navodima prijašnjeg zakonskog zastupnika dužnika prodana društvu Korab d.o.o. Kako otuđene pokretnine nisu zatečene u stečajnoj masi, od bivšeg zakonskog zastupnika zatražena je dostava knjigovodstvene dokumentacije vezano za poslovni odnos stečajnog dužnika i društva Korab d.o.o. (bivša Geneza d.o.o.) nakon čega će biti moguće razmotriti pravnu valjanost takvih raspoložbi te odlučiti o poduzimanju daljnjih radnji u cilju zaštite prava i interesa samog dužnika te stečajnih vjerovnika.

Zalihe sirovina i materijala

Zalihe sirovina i materijala u poslovnim knjigama dužnika vode se u iznosu od **311.230,12 kn** od čega većina otpada na zalihe gotovih proizvoda koji se navode u nastavku:

Tablica 4

Naziv robe	Mjerna jed.	Količina
GRAŠEVINA rinfuza	litara	13.473
GRAŠEVINA KASNA B.	litara	100
MERLOT - rinfuza	litara	1.900
VINO (miješano)	litara	6.300
CABERNET SAUV (rinf.)	litara	5.300
RAKIJA – Vinovica	litara	2.100
BIJELO - stolno	litara	1
SHARDONNAY 0,20 l	kom	12
UKRASNA VREĆICA 1/07	kom	103
UKRASNA VREĆICA XL 3/	kom	34
ETUI ZA BOCU (tuljak)	kom	3
DRVENA NOSILJKA 1/0,7 /	kom	88
PJESKARENA-CHARDONN	kom	63
PJESKARENA-CAB.SAVI	kom	19

Osim gotovih proizvoda u poslovnim knjigama vodi se i manja količina repromaterijala koji se sastoji od etiketa za boce, kartonskih i ukrasnih kutija, vinskih markica, različite vinske

ambalaže i sl. Repromaterijal je dislociran na nekoliko lokacija u vlasništvu stečajnog dužnika te ga nije bilo moguće adekvatno popisati. S obzirom na njegovu malu vrijednost i neuporabljivost u druge svrhe zbog otisnutog naziva i logotipa stečajnog dužnika, ovaj materijal treba u poslovnim knjigama isknjižiti te u potpunosti rashodovati jer nije utrživ.

Prema tvrdnjama bivših radnika dužnika zalihe gotovih proizvoda (vino) su loše kvalitete i teško unovčive pa bi u daljnjem tijeku postupka valjalo angažirati stručne osobe koje bi mogle utvrditi vrijednost navedene robe te ujedno provjeriti količinsko stanje navedenih zaliha jer tu činjenicu prilikom same inventure vizualno nije bilo moguće utvrditi.

Potraživanja

Potraživanja se u bilanci dužnika vode u iznosu od **7.556.753,47 kn,** što je vidljivo iz sljedeće tablice:

Tablica 5

R. br.	Opis	Iznos (kn)
1	Potraživanja od kupaca	4.362.867,07
2	Potraživanja za zajmove	880.661,58
3	Potraživanja od države i drugih institucija	680.234,53
4	Ostala potraživanja (predujmovi, nepriznati pretporez i sl.)	1.632.990,29
UKUPNO POTRAŽIVANJA:		7.556.753,47

Najveći iznos potraživanja otpada na potraživanja prema kupaca od kojih su zastarjela i sporna iskazana u iznosu od **3.319.017,48 kn.** Osim ovih potraživanja sporna i teško naplativa potraživanja su potraživanja od države te ostala potraživanja koja se većinom odnose na dane predujmove i nepriznati pretporez. Detaljna analize strukture odnosno veriteta i boniteta samih potraživanja utvrdit će se u daljnjem tijeku stečajnog postupka.

Ad. III. Obveze dužnika

Prema bilanci dužnika obveze su iskazane u ukupnom iznosu od **44.254.457,67 kn** kako je vidljivo iz priložene tablice:

Tablica 6

R. br.	Opis	Iznos (kn)
1	Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	12.912.789,31
UKUPNO DUGOROČNE OBVEZE		12.912.789,31
1	Obveze za zajmove, depozite i slično	1.651.139,74
2	Obveze prema dobavljačima	3.678.262,10
3	Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	24.490.218,57
4	Ostale kratkoročne obveze (cesije, asignacije i sl)	1.522.047,95
UKUPNO KRATKOROČNE OBVEZE		31.341.668,36
UKUPNO OBVEZE		44.254.457,67

Ad. IV. Poduzete radnje stečajnog upravitelja nakon otvaranja stečaja

Stečajni upravitelj je u periodu od imenovanja odnosno preuzimanja dužnosti koje je uslijedilo nakon primitka rješenja Visokog trgovačkog suda u Zagrebu broj 38. Pž-4058/17-2, dana 28.8.2017. godine, poduzeo sljedeće radnje:

- izvršio primopredaju dužnosti te pripadajuće dokumentacije od prijašnjeg stečajnog upravitelja;

- odredio povjerenstvo za popis imovine stečajnog dužnika, sastavio početno stanje imovine dužnika te obišao sve nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika;
- izvršio prijavu društva na FINA karticu radi obveze elektroničkog slanja financijskih i periodičnih poreznih obrazaca u sustav e-porezna.

- ispitao prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika te sukladno odredbi čl. 259. Stečajnog zakona pripremio tablice prijavljenih tražbina i razlučnih prava koje će u zakonskom roku biti dostavljene stečajnom sudu radi javne objave;

- sastavio popis predmeta stečajne mase, popis vjerovnika te pregled imovine i obveza koji će u zakonskom roku biti dostavljeni stečajnom sudu radi javne objave;

- s trgovačkim društvom RAPTOR d.o.o. sklopio ugovor o vođenju knjigovodstvenih poslova uz mjesečnu naknadu u iznosu od 1.600,00 kn + pdv;

- održao sastanke s predstavnicima trgovačkih društava KORAB d.d. i Iločka polja d.o.o. vezano za problematiku stupanja u posjed stečajne mase.

Ad. V. Nemogućnost preuzimanje u posjed nekretnina stečajnog dužnika (vinarija i poljoprivredna zemljišta u koncesiji)

U Izvješću za izvještajno ročište od 7.2.2017. godine, raniji stečajni upravitelj je već upoznao stečajne vjerovnike s problematikom preuzimanja u posjed nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisanih u zk.ul.br. 5111 k.o. Ilok, k.č.br. 5226 zgrada i ekonomsko dvorište 11208 m2 (vinarija u Iloku, Radoš 63). Iz sadržaja naprijed cit. Izvješća proizlazi kako je u trenutku otvaranja stečaja na snazi bio Ugovor o zakupu poslovnog prostora vinarije u Iloku, Radoš 63 (nekretnine k.č.br. 5226 zgrade i dvorište od 11208 m2) od 1.1.2015. godine, koji ugovor je sklopljen s trgovačkim društvom GENEZA d.o.o. (sada KORAB d.o.o.) na period od 25 godina za iznos mjesečne zakupnine 100,00 Euro + pdv u kunskoj protuvrijednosti. Prema tvrdnjama bivšeg stečajnog upravitelja, osim što je navedeni ugovor svojim sadržajem štetan za dužnika, zakupnik niti po takvom ugovoru nije ispunjavao svoje ugovorne obveze pa je stečajni upravitelj navedeni ugovor otkazao uz zakonski otkazni rok od 30 dana koji je istekao dana 07. prosinca 2016. godine.

Kako Korab d.o.o. Zagreb nije pristao na ponuđene uvjete stečajnog upravitelja za sklapanje novog ugovora o zakupu uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 13.449,60 EUR-a u kunskoj

protuvrijednosti (1E/m2 površine nekretnine k.č.br. k.č.br.5226 zgrada i ekonomsko dvorište 11208 m2), stečajni upravitelj je od KORAB d.o.o. zatražio predaju nekretnina u posjed, sve sukladno odredbi čl. 216.st. 2. Stečajnog zakona.

Prilikom provođenja inventure, koja je izvršena dana 1.9.2017. godine, utvrđeno je kako se u posjedu naprijed navedenih nekretnina (k.č.br.5226 zgrada i ekonomsko dvorište 11208 m2) trenutno nalazi trgovačko društvo ILOČKA POLJA d.o.o., koje društvo u sklopu navedenih nekretnina obavlja djelatnost proizvodnje vina te je u radni odnos preuzelo većinu bivših radnika stečajnog dužnika (ukupno 45 radnika).

Prema navodima ovlaštenih osoba ILOČKA POLJA d.o.o. navedeno društvo je zainteresirano u narednom razdoblju sa stečajnim dužnikom sklopiti ugovor o zakupu navedenih nekretnina, međutim nikako im nisu prihvatljivi uvjeti koji su bili ponuđeni od strane bivšeg stečajnog upravitelja društvu KORAB d.o.o. jer smatraju kako predloženi iznos mjesečne zakupnine od 13.449,60 EUR-a nije realan, posebno uzimajući u obzir korisnu površinu i stanje građevinskih objekata u sklopu navedene nekretnine kao i kretanje cijena nekretnina i općenito cijena zakupa na području grada Iloka.

Društvu ILOČKA POLJA nije prihvatljiv model izračuna zakupnine na bazi 1 m2 površine čitave nekretnine, već drže da bi kao kriterij za izračun zakupnine valjalo uzeti površinu objekata koji se nalaze u sklopu navedene nekretnine. Navode kako se na predmetnim nekretninama nalaze se sljedeći građevinski objekti:

- hala veličine – 1436,34 m2
- hala veličine – 338,42 m2
- pomoćno skladište za opasne tvari – 80,18 m2
- manji pomoćni objekt, pretvoren u improvizirani uredski prostor – 242,30 m2 sa strehom površine 145 m2, ukupne površine iskoristivih objekata: 1.854,94 m2 + improvizirani uredski prostor 242,30 m2 = 2.097,24 m2 te dva objekta koji zbog svoje dotrajalosti predstavljaju opasnost za sigurnost i to stari bunar sa strehom površine 77,60 m2 te ruševni objekt bez krova, vrata, prozora i jednog zida – 447,60 m2

Obzirom na činjenicu da se trgovačko društvo ILOČKA POLJA d.o.o. nalazi u posjedu naprijed navedenih nekretnina stečajnog dužnika, da u sklopu navedenih nekretnina obavlja proizvodnu djelatnost te da je iskazalo spremnost sa stečajnim dužnikom sklopiti ugovor o zakupu navedenih nekretnina, smatram kako bi bilo oportuno s navedenim društvom postići dogovor glede iznosa zakupnina te sklopiti ugovor o zakupu na određeno vrijeme s raskidnim uvjetom u slučaju prodaje nekretnina. Ovo posebno iz razloga što su ILOČKA POLJA d.o.o. iskazala svoje protivljenje zahtjevu stečajnog upravitelja za predaju u posjed navedenih nekretnina pa je u tom slučaju jedini pravni put za stupanje u posjed pokretanje parničnog postupka u smislu odredbe čl. 216. st. 4. Stečajnog zakona.

Dakle, ukoliko skupština vjerovnika ne bude suglasna s prijedlogom za sklapanje ugovora o zakupu s društvom ILOČKA POLJA d.o.o. ili se dogovor oko sklapanja ugovora s trenutnim posjednikom ne postigne, trebalo bi u narednom periodu pokrenuti parnični postupak radi predaje u posjed navedenih nekretnina, a vjerojatno nakon ishođenja ovršne isprave i ovršni postupak radi predaje nekretnina u posjed.

Stoga smatram kako je u interesu stečajnih vjerovnika, a imajući u vidu objektivne okolnosti koji ne idu u prilog stečajnog dužnika (treća osoba odbija dobrovoljno predati u posjed stečajnu masu, nužnost pokretanja sudskog postupka radi predaje u posjed), da se pokuša s trenutnim posjednikom postići dogovor glede zasnivanja zakupnog odnosa za predmetne nekretnine i pokretnine.

Bitno je naglasiti kako se trgovačko društvo ILOČKA POLJA d.o.o. također bez ikakve pravne osnove nalazi i u posjedu nekretnina koje su temeljem Ugovora o koncesiji poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države od 29.5.2007. godine dane na korištenje stečajnom dužniku te ih odbija predati u posjed. Radi se o državnom poljoprivrednom zemljištu u površini od cca. 110 ha u sklopu kojeg se nalaze trajni nasadi vinograda koji su bili u vlasništvu stečajnog dužnika, ali su posljednjih godinu dana prije pokretanja stečaja otuđeni temeljem Ugovora o kupoprodaji vinograda broj 1/6/1 od 4.3.2015. godine. Navedenim ugovorom dužnik kao prodavatelj je društvu GENEZA d.o.o. (sadašnji naziv KORAB d.o.o.) prodao ukupno 504837 komada trsova vinove loze (graševina, rajnski rizling, chardonnay i dr.) zasađenih na površini od 110 ha (državno poljoprivredno zemljište u koncesiji) po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 15.145.110,00 kn.

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji vinograda broj 1/6/ od 4.3.2015. godine

Iako je cit. ugovorom bilo definirano kako će se ugovorena kupovnina platiti u dva obroka, prvi u iznosu od 5 milijuna kuna u roku od 30 dana od izdavanja računa te ostatak u daljnjih 12 mjeseci od izdavanja fakture, prema tvrdnjama bivšeg zakonskog zastupnika dužnika do ispunjenja ugovorne obveze došlo je temeljem dvostranog prijeboja između ugovornih strana. U međuvremenu je došlo do ponovnog otuđenja navedenih nasada vinograda na način da je iste društvo KORAB d.o.o. prodalo društvu ILOČKA POLJA d.o.o. temeljem ugovora o kupoprodaji vinograda od 2.1.2017. godine.

Odmah po stupanju na dužnost od bivšeg zastupnika dužnika sam zatražio dostavu kompletne knjigovodstvene dokumentacije vezano za cjelokupni poslovni odnos s društvom GENEZA d.o.o. pa će se tek nakon detaljne analize cjelokupnog poslovnog odnosa moći zauzeti pravni stav vezano za pravnu valjanost ovog i drugih ugovora.

Kako su prodane pokretnine (nasadi vinove loze) opterećene založnim pravom Republike Hrvatske, smatram kako ugovorena kupoprodajna cijene u iznosu od 15.145.110,00 kn prihvatljiva za dužnika, međutim ono što u konkretnom slučaju može biti sporno jest način prestanka ugovorne obveze, poglavito ako je ugovorna obveza na isplatu kupovnine prestala dvostranim prijebojem odnosno spornim se ukazuje vrsta i karakter tražbina koje je društvo GENEZA d.o.o. stavilo u prijeboj.

Nakon utvrđenja kompletnog činjeničnog stanja bit će moguće utvrditi ima li u konkretnom slučaju mjesta primjeni instituta pobijanja pravnih radnji dužnika (čl. 198. do čl. 235. SZ), ali pritom valja imati na umu činjenicu da su otuđene pokretnine bile opterećene razlučnim pravima RH pa se postavlja pitanje ispunjenja opće pretpostavke pobijanja koja se tiče svrhe pobijanja u smislu bi li krajnji rezultat pobijanja rezultirao povećanjem mogućnosti namirenja ukupnosti vjerovnika (tzv. svrha pobijanja). Prema usuglašenom stavu sudske prakse

oštećenje vjerovnika postoji kada bi s ekonomskog aspekta mogućnost namirenja ukupnosti vjerovnika bila veća da do pobijane radnje nije došlo. Ako se stečajni vjerovnici, i da pravna radnja nije poduzeta, ne bi mogli bolje namiriti, nema oštećenja vjerovnika pa niti pobijanje ne bi bilo moguće (Visoki trgovački sud RH, Pž-5346/02 od 15.7.2003. godine).

Ad. VI. Ugovor o koncesiji poljoprivrednog zemljišta od 29.5. 2007. godine

Kao što je prethodno u Izvješću navedeno, RH- Ministarstvo poljoprivrede kao davatelj koncesije i dužnik kao korisnik koncesije sklopili su dana 29.5.2017. godine Ugovor o koncesiji poljoprivrednog zemljišta kojim je dužniku u 40-godišnju koncesiju dano poljoprivredno zemljište u površini od cca. 123 ha. Navedeni ugovor je još uvijek na snazi, a njime je ugovorena godišnja koncesijska naknada u iznosu od 58.000,00 kn.

Dokaz: Ugovor o koncesiji državnog poljoprivrednog zemljišta od 29.5.2007. godine

Kako stečajni dužnik više nije u posjedu koncesioniranog poljoprivrednog zemljišta te je u periodu prije stečaja ugovorima sklopljenim s društvom KORAB d.o.o. otuđio trajne nasade vinove loze koji su zasađeni u sklopu te veći dio sredstava za proizvodnju vina postavlja se pitanje daljnje svrhe nastavka ugovora o koncesiji pa bi skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu o tome trebala raspraviti i odlučiti.

Naime, iz naprijed izloženog činjeničnog supstrata proizlazi kako je dužnik prije otvaranja stečaja društvu KORAB d.d. prodao cjelokupne nasade vinograda, tankove, spremnike, pumpe za vino i drugu opremu za proizvodnju vina, kako se stečajni dužnik trenutno ne nalazi u posjedu niti svoje nekretnine k.č.br.5226 zgrada i ekonomsko dvorište 11208 m2 (VINARIJA) niti se nalazi u posjedu 110 ha državnog poljoprivrednog zemljišta koje mu je dano u koncesiju, kako trenutni posjednik navedenih nekretnina ILOČKA POLJA d.o.o. odbija navedene nekretnine dobrovoljno predati u posjed stečajnom dužniku pa bi preuzimanje u posjed navedenih nekretnina trebalo izvršiti putem suda (podnošenje reivindikacijske tužbe, ishođenje pravomoćne presude, provođenje ovrhe radi predaje u posjed i dr.).

Iz prednjeg evidentno proizlazi kako u ovom trenutku pretpostavki za nastavak poslovanja nema odnosno da bi se iste ostvarile nužno je prethodno riješiti vlasničko-pravne odnose s trenutnim posjednikom ILOČKA POLJA d.o.o. (preuzeti u posjed objekte Vinarije te zemljište pod vinogradima) te riješiti pitanje pravne valjanosti ugovora o prodaji vinograda i osnovnih sredstava za proizvodnju koji su prije stečaja sklopljeni s društvom KORAB d.o.o. (vratiti u stečajnu masu nasade vinograda i sredstva za proizvodnju).

Ad. VII. Zakupni odnosi

Trenutno je u ugovor o zakupu sklopljen samo u odnosu na nekretnine upisane zk.ul.br. 4820, k.č.br. 1257/1 ZGRADA BR. 142, UREDI I SKLADIŠTE, EKONOM. DVORIŠTE U UL. I.G. KOVAČIĆA od 630m2 i to s zakupnikom BARBARIĆ d.o.o. Ilok. Radi se o ugovoru o zakupu poslovnog prostora od 1.11.2016. godine koji je sklopljen na određeno vrijeme od godine dana, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.660,00 kn + pdv, uz ugovorenu klauzulu prava prvokupa u korist zakupnika odnosno prava prvenstvene kupnje nekretnine. Prilikom preuzimanja stečajne mase, zakupnik je usmeno iskazao svoje nezadovoljstvo visinom zakupnine te je

naknadno dostavio i pisani dopis kojim predlaže sniženje zakupnine jer će u protivnom biti prisiljen raskinuti ugovor o zakupu te pronaći drugi prostor. U svom dopisu zakupnik ukazuje na lošu gospodarsku situaciju u gradu Iloku, katastrofalno stanje na tržištu nekretnina u gradu Iloku, nedostatke zakupljene nekretnine i dr. te predlaže ugovoriti zakupninu iznosu od 1.000,00 kn mjesečno s pdv-om.

Dokaz: dopis Barbarić d.o.o. od 6.9.2017. godine

Imajući u vidu trenutnu gospodarsku situaciju te činjenicu da niti jednu drugu nekretninu stečajnog dužnika (osim Vinarije koja je u bespravnom posjedu) nije bilo moguće iznajmiti, predlažem s BARBARIĆ d.o.o. sklopiti aneks postojećem ugovoru uz sljedeće izmjene:

- mjesečna zakupnina u iznosu od 1.500,00 kn + pdv,
- produljenje na godinu dana uz raskidni uvjet da se ugovor raskida u trenutku donošenja rješenja o dosudi nekretnine kupcu,
- uklanjanje odredbe o pravu prvokupa i pravo prvenstvene kupnje.

Ad. VIII. Prijedlog odluka

Predlažem da na izvještajnom ročištu 28. rujna 2017. Godine, Skupština vjerovnika donese sljedeće odluke:

1. Obustavlja se poslovanje stečajnog dužnika VINO ILOK d.d. Stjepana Radića 14 Ilok, OIB: 54322407060

2. Prihvaća se u cijelosti Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima i do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.

3. Unovčenje nekretnina stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo obavit će se sukladno odredbama čl. 247. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15) u vezi s odredbom čl. 441. st. 2. istog zakona dok će se unovčenje ostale stečajne mase izvršiti sukladno odredbama čl. 158. i čl. 165. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12 i 133/12).

4. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da sa trgovačkim društvom sklopi Ugovor o zakupu nekretnine upisane zk.ul.br. 4820, k.č.br. 1257/1 ZGRADA BR. 142, UREDI I SKLADIŠTE, EKONOM. DVORIŠTE U UL. I. G. KOVAČIĆA od 630m2 na rok od jedne godine, uz raskidni uvjet, za iznos mjesečne zakupnine od 1.500,00 kn + pdv, uz obvezu zakupnika na snošenje svih režijskih i drugih troškova koji terete predmetnu nekretninu.

5. Osniva se Odbor vjerovnika

Osijek, 13.9.2017. godine

Tihomir Zec, stečajni upravitelj

VINO ILOK d.d.
U STEČAJU
ILOK, S. Radića 14
OIB: 54322407060

Št 517/16-78-1 568

Vino Ilok d.d. iz Iloka, Stjepana Radića 14, OIB 54322407060 (u nastavku:**prodavatelj**)
i
Geneza d.o.o. iz Zagreba, Petra Hektorovića 2 OIB 22668360735 (u nastavku: **kupac**)
u Iloku, 04.03.2015. godine sklapaju slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI VINOGRADA *broj 1/6/1*

Članak 1.

Strane ovog ugovora o kupoprodaji vinograda (dalje: Ugovor) u suglasju utvrđuju da je predmet ovog Ugovora kupoprodaja nasada vinograda koji su zasađeni i podignuti na slijedećim nekretninama - katastarskim česticama:

k.o.Ilok k.č.br.	površina	sortiment	
5228	0,3634	graševina	
5232	21,7688	r.rizling, chardonnay, c. sauvignon,merlot, stolno	
5233/1	0,3388	frankovka, merlot	
5233/2	2,9824	frankovka, merlot	
5234	0,5576	frankovka	
5237	13,2753	frankovka	
5239	1,1812	graševina	
5240	1,1700	graševina	
5241	1,1993	graševina	
5245	0,2941	graševina	
5246	0,1352	graševina	
5247	0,2269	graševina	
5249	0,3655	graševina	
5252	0,7838	graševina	
5253	0,4065	graševina	
5254	0,1552	graševina	
5255	1,6228	graševina	
5257	0,4721	graševina	
5258	2,4386	graševina	
5259	0,4081	graševina	
5261	2,4707	graševina	
5284	0,9767	graševina	
5295	0,2321	graševina	
5335	0,1751	traminac	
5337	0,4302	traminac	
5339	0,9388	traminac	
5340	0,2839	traminac	
5341	0,7560	traminac	
5342	3,3864	traminac	
5222	9,7800	graševina	
5230	15,0425	graševina	
5236	22,7238	chardonnay, graševina	
5328-5336	3,3682	traminac	
ukupno	110,7100	ha	

Članak 2.

Prodavatelj i kupac ugovaraju i suglasni su da cijena nasada iz čl. 1. ovog ugovora iznosi 24,00 kn (slovima:dvadestčetirikune) po trsu, bez pdv-a, odnosno da cijena po sorti i ukupna cijena iznosi kako je to prikazano u slijedećoj tabeli :

sorta vinove loze	površina u ha	broj trsova u kom	cijena po trsu	iznos bez pdv-a
graševina	61,04	285.773	24,00	6.858.552,00
ranski rizling	9,07	31.127	24,00	747.048,00
chardonnay	6,50	30.088	24,00	722.112,00
traminac	9,34	43.235	24,00	1.037.640,00
frankovka	16,28	75.360	24,00	1.808.640,00
cabernet sauvignon	3,00	13.887	24,00	333.288,00
merlot	3,00	13.887	24,00	333.288,00
stolno	2,48	11.480	24,00	275.520,00
ukupno	*110,71*	*504.837*		
			ukupno	12.116.088,00
			pdv 25%	3.029.022,00
			Ukupno sa pdv-om	***15.145.110,00***

Članak 3.

Prodavatelj će po potpisu Ugovora ispostaviti Kupcu račun na cjelokupan iznos kupoprodajne cijene vinograda a Kupac će u roku od 30 dana od dana primitka fakture platiti prodavatelju iznos od 5.000.000,00 KN (slovima: pet miliona kuna) a ostatak prodajne cijene u roku od 12 mjeseci od dana primitka fakture.

Članak 4.

Prodavatelj ovim Ugovrom predaje Kupcu posjed svih nasada iz čl. 1. i 2. Ugovora i kompletnog vinograda zajedno s nekretninama na kojima su podignuti, pa ovlašćuje kupca da na temelju ovog ugovora, bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja, može nesmetano i samostalno nastaviti obrađivati podignute nasade i koristiti plodove nasada.

Prodavatelj ovlašćuje Kupca da temeljem ovog Ugovor bez daljnjih pitanja i odobrenja, može izvaditi i odvojiti ugovoreni vinograd odnosno sve trsove od nekretnine, ali bez narušavanja supstance zemljišta na kojem su zasađeni, tako da se zemljište na kojem su podignuti bude dovedeno u stanje kakvo je bilo u trenutku neposredno pred sađenje.

Članak 5.

Prodavatelj jamči kupcu da su nasadi iz čl. 1. ovog ugovora isključivo njegovo vlasništvo te da nije opterećena nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima, a za slučaj protivnog obvezuje se bez ikakvih prigovora isplatiti Kupcu ukupnu štetu koja se sastoji od ugovorene i islaćene cijene te izgubljene dobiti.

570

Članak 6.

Kupac je vinograd i nasade iz čl. 1. ovog ugovora pregledao i kupuje je u viđenom stanju.

Članak 7.

Kupac stupa u posjed nekretnine iz čl.1. ovog ugovora odmah nakon ovjere potpisa prodavatelja.

Članak 8.

Troškove sastava ovog ugovora, ovjere te troškove vezane za prijenos prava vlasništva u zemljišnim knjigama i drugim javnim knjigama snosi kupac.

Članak 10.

~~U slučaju spora iz ovog ugovora nadležan je sud u Vukovaru.~~

Članak 11.

Prodavatelj i kupac prihvaćaju prava i obveze iz ovog ugovora te isti u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Članak 12.

Ovaj ugovor sastavljen je u 4 primjerka koji su istovjetni i svaki ima snagu izvornika.

Prodavatelj:

VINO ILOK d.d. za poljoprivrednu proizvodnju i promet ILOK, Stjepana Radića 14 MB 3007529 OIB 54322407060

Višnja Vrban Merunka, direktor

Kupac:

Zagreb - P. HEKTOROVIĆ

Valentina Ljubešić, direktor

574

Ja, Javni bilježnik **ANICA HUKELJ** iz Zagreba, Ulica Matije Mrazovića 6/I,
potvrđujem da je:

- Višnja Vrban Merunka, Zagreb, Grad Zagreb, Kopernikova ulica 7, stranka, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 110949236 izdanu od PU Zagrebačka, kao direktor društva VINO ILOK d.d. sa sjedištem u Iloku (Grad Ilok), Stjepana Radića 14 upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku na registarskom ulošku s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 030037573, čije ovlaštenje za potpis sam utvrdila uvidom u sudski registar elektronskim putem na današnji dan,

u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj.
Potpis na ispravi je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po 37. Zaračunat PDV u iznosu od 8,75 kn.

BROJ: OV-5424/15
U Zagrebu, 20.05.2015.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZAGREB ANICA HUKELJ JAVNI BILJEŽNIK

JAVNI BILJEŽNIK
ANICA HUKELJ

Ja, Javni bilježnik **ANICA HUKELJ** iz Zagreba, Ulica Matije Mrazovića 6/I,
potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

Ugovor o kupoprodaji vinograda broj 1/6/1 sklopljen između VINO ILOK d.d. i Geneza d.o.o. dana 04.03.2015. - ovjeren potpis u ovom uredu 20.05.2015, pod poslovnim brojem OV-5424/15

Isprava čiji se preslik ovjerava je ispisan mehničkim sredstvom. Ovjereni preslik se sastoji od 4 (četiri) stranice, a izdan je u 2 (dva) primjerka. Podnositelj isprave je Višnja Vrban Merunka, Zagreb, Grad Zagreb, Kopernikova ulica 7, osob[illegible] iskaznica br. 110949236, izdana od PU Zagrebačka. Izvornu je ispr[illegible] donijela sa sobom.
Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu o[illegible] naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 20,00 k[illegible] iznosu od 5,00 kn po 37. Zaračunat PDV u iznosu od 6,25 kn.

BROJ: OV-5425/15
U Zagrebu, 20.05.2015

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZAGREB ANICA HUKELJ JAVNI BILJEŽNIK

JAVNI BILJ[illegible]
ANICA HU[illegible]ELJ

UR 625572

VINO ILOK d.d.

Ilok 32236, Stjepana Radića 14
OIB 54322407060
IBAN: HR4923400091100221362 SWIFT: PBZGHR2X
IBAN: HR0924840081106951674 SWIFT: RZBHHR2X
e-pošta: vinoilok@vinoilok.hr , tel:+385 32 596 006, fax:+385 32 596 007, racunovodstvo:+385 32 596 293

GENEZA d.o.o.
Petra Hektorovića 2
10000 Zagreb

QR kod za automatsko knjiženje www.e-URA.hr

Račun 38/1/1

Račun

Datum računa	Šifra kupca	PDV ID. BR./OIB	Datum isporuke	Dospijeće računa
30.04.2015	319	22668360735	30.04.2015	24.04.2016

Veza dokument

Vaša narudžba
ugovor 1/6/1

Stavke

Šifra robe	Naziv robe/usluge	J.mj.	Količina	PDV %	Cijena	Iznos
01	Trs graševine površine 61,04 ha	kom	285.773,000	25,00	24,00	6.858.552,00
02	Trs rajnski rizling površine 9,07 ha	kom	31.127,000	25,00	24,00	747.048,00
03	Trs chardonnay površine 6,50 ha	kom	30.088,000	25,00	24,00	722.112,00
04	Trs traminac površine 9,34 ha	kom	43.235,000	25,00	24,00	1.037.640,00
05	Trs frankovka površine 16,28 ha	kom	75.360,000	25,00	24,00	1.808.640,00
06	Trs cabernet sauvignon površine 3,00 ha	kom	13.887,000	25,00	24,00	333.288,00
07	Trs merlot površine 3,00 ha	kom	13.887,000	25,00	24,00	333.288,00
08	Trs stlono površine 2,48 ha	kom	11.480,000	25,00	24,00	275.520,00
			504.837,000			**12.116.088,00**
					PDV:25% (Osn:12.116.088,00 kn)	3.029.022,00
					Ukupno kn:	**15.145.110,00**

Fiskalizacija računa

Način plaćanja	Šifra operatera	Datum	Vrijeme
Transakcijski račun	1	20.05.2015	12:47:38

Napomena

Napomena
PLAĆANJE U ROKU OD 360 DANA

Oznaka operatera: Đurđica

Faktura je na osnovu ugovora o kupoprodaji vinograda broj 1/6/1 ikoji je njen sastavni dio

Potpis

»
Fakturirao

Registarski sud: Trgovački sud u Osijeku, MBS:030037573, IBAN :HR4923400091100221362,Privredna Banka Zagreb,Temeljni kapital: 15,364.800,00 kn uplaćen u cijelosti. Direktor: Višnja Vrban-Merunka

Na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske, Klasa: 320-02/06-03/28, Urbroj: 50301[illegible]6-07-1 od 28. ožujka 2007. godine, Republika Hrvatska koju zastupa ministar poljoprivrede, šumarstva i vodnoga gospodarstva Petar Čobanković (u daljnjem tekstu: Davatelj koncesije)

i

Tvrtka Agro Ilok d.d. Ilok, Samuela Zajeca 3, MBS: 030037573, koju zastupa predsjednik uprave Vlado Babić (u daljnjem tekstu: Korisnik koncesije), sklopili su dana 29.04.2009 godine

UGOVOR O KONCESIJI
POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU DRŽAVE

Članak 1.

Davatelj koncesije daje, a Korisnik koncesije prima na iskorištavanje poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske na području Grada Iloka, označeno kao:

k.o. Ilok			
k.č.br.	kultura	klasa	ha a m2
5222	ORANICA	4	15 02 00
5224	ORANICA	3	58 19
5228	VOĆNJAK	2	36 34
5230	ORANICA	4	15 54 25
5232	ORANICA	2	21 76 88
5233/1	ORANICA	2	33 88
5234	ORANICA	2	55 76
5236	ORANICA	2	11 43 51
5236	ORANICA	3	11 43 51
5237	ORANICA	4	13 27 53
5252	ORANICA	3	52 25
5252	ORANICA	6	26 13
5253	ORANICA	3	27 10
5253	ORANICA	6	13 55
5254	ORANICA	3	10 34
5254	ORANICA	6	5 18
5255	ORANICA	3	1 62 28
5258	ORANICA	3	2 43 86
5262	ORANICA	5	18 04
5263	ORANICA	5	36 42
5267	ORANICA	4	20 93
5281	ORANICA	5	17 26
5283	ORANICA	5	49 26
5298	ORANICA	5	1 93 49
5299	ORANICA	5	2 89 54
5320	ORANICA	6	27 89

5321	ORANICA	5	6 09
5322	ORANICA	5	29 97
5333	ORANICA	3	33 59
5335	ORANICA	3	17 51
5337	ORANICA	3	43 02
5339	ORANICA	3	93 88
5340	ORANICA	3	28 39
5341	ORANICA	3	75 60
5342	ORANICA	3	3 38 64
5370	ORANICA	3	68 76
5380	ORANICA	5	17 31
5233/2	ORANICA	2	2 98 24
5239	VINOGRAD	3	1 18 12
5240	ORANICA	4	1 17 00
5241	VINOGRAD	3	1 19 93
5245	VINOGRAD	3	29 41
5246	VINOGRAD	3	13 52
5247	VINOGRAD	3	22 69
5249	VINOGRAD	3	36 55
5257	ORANICA	6	47 21
5259	ORANICA	3	40 81
5260	ORANICA	5	8 80
5261	ORANICA	5	2 47 07
5277	ORANICA	4	41 06
5284	ORANICA	5	97 67
5289	ORANICA	5	7 70
5290	ORANICA	5	20 24
5295	ORANICA	5	23 21
5296	ORANICA	5	7 20
5297	ORANICA	6	44 49

Sveukupna površina: 123 ha 19 a 05 m2
Sveukupna visina godišnje koncesijske naknade iznosi: 58.000,00 kuna.

Članak 2.

Poljoprivredno zemljište koje je predmet ovog Ugovora daje se u koncesiju kao proizvodno tehnološka cjelina za dugogodišnje nasade.

Članak 3.

Korisnik koncesije obvezuje se:

- da ne može ući u posjed poljoprivrednog zemljišta koje je minirano do razminiranja, a troškove razminiranja će sam snositi,
- iskorištavati predmetno poljoprivredno zemljište u vlasništvu države sukladno ovom Ugovoru i Programu iskorištavanja zemljišta koji čini sastavni dio ovog Ugovora,
- plaćati godišnju koncesijsku naknadu do roka predviđenog ovim Ugovorom,

plaćati sve naknade i doprinose koje proizlaze s osnova korištenja predmetnog zemljišta.

Članak 4.

Korisnik koncesije obvezuje se plaćati koncesijsku godišnju naknadu u iznosu od 68.000,00 kuna. Ova naknada plaća se kao zajednički prihod državnog i gradskog proračuna (Grada Iloka) na broj: 1001005-1715429181, poziv na broj odobrenja 05-MBS dodijeljen od Državnog zavoda za statistiku, naziv računa: "Naknada za koncesiju za korištenje poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države", najkasnije do 31. prosinca tekuće godine.

Članak 5.

Korisnik koncesije ne smije poljoprivredno zemljište koje je predmet ovoga Ugovora dati u zakup i potkoncesiju, niti prenijeti prava i obveze iz ovog ugovora na drugu osobu bez suglasnosti davatelja koncesije.

Članak 6.

Davatelj koncesije obvezuje se predati u posjed predmetno zemljište Korisniku koncesije po sklapanju ovoga Ugovora.

Korisnika koncesije uvodi u posjed Ured državne uprave u Vukovarsko-srijemskoj županiji nadležan za gospodarstvo u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora, odnosno po skidanju usjeva dosadašnjeg posjednika.

Članak 7.

Dozvoljava se Korisniku koncesije postavljanje gospodarskih objekata, pomoćnih objekata i objekata za iskorištavnje zemljišta ako je to u skladu s dokumentima prostornog uređenja i graditeljstva.

Po isteku ovog Ugovora o koncesiji navedeni objekti postaju vlasništvo Davatelja koncesije.

Davatelj koncesije ima pravo tražiti da Korisnik koncesije o svom trošku ukloni postavljene gospodarske, pomoćne i druge objekte na predmetnom poljoprivrednom zemljištu.

Članak 8.

Ovaj Ugovor se sklapa na rok od 40 godina.

Članak 9.

Protekom roka iz članka 8. ovog Ugovora Korisnik koncesije dužan je predmetno zemljište predati u posjed Davatelju koncesije oslobođeno od posljedica provođenja gospodarskog programa, ukoliko se one ne odnose na neposrednu poljoprivrednu proizvodnju.

Članak 10.

Davatelj koncesije može otkazati Korisniku koncesije Ugovor o koncesiji poljoprivrednog zemljišta iz članka 1. ovog ugovora ako Korisnik koncesije i nakon opomene koristi predmetno zemljište suprotno Ugovoru i ne primjenjuje mjere i postupke predviđene propisima o zaštiti i korištenju poljoprivrednog zemljišta.

Otkazni rok iznosi 30 dana od dana dostave opomene korisniku Koncesije.

Članak 11.

Davatelj koncesije može prije isteka vremena koncesije jednostrano raskinuti ugovor ako Korisnik koncesije:

- u roku 15 dana od dana primitka poziva Davatelja koncesije ne plati godišnju koncesijsku naknadu utvrđenu u članku 4. ovog Ugovora,
- predmetno poljoprivredno zemljište daje u zakup ili potkoncesiju,
- ne koristi poljoprivredno zemljište kao dobar gospodar (npr. ne obrađuje zemljište ili ga obrađuje samo djelomično),
- koristi poljoprivredno zemljište suprotno gospodarskom programu,
- bez odobrenja Davatelja koncesije izvršava investicijske radove na poljoprivrednom zemljištu koji prelaze granicu uobičajenog gospodarenja ili promijeni vrstu korištenja poljoprivrednog zemljišta,
- obavlja aktivnosti suprotno zakonskim propisima o zaštiti prirode ili radnje koje imaju negativan utjecaj na bogastvo ili stanje prirodnog područja, te na bilo koji način ugrožava opstanak prirodnih vrijednosti zemljišta koje obrađuje, kao i okolnog zemljišta,
- ako se promijeni status Korisnika koncesije na bilo koji od načina propisanih čl. 367. Zakona o trgovačkim društvima (N.N. br. 111/93, 34/99, 52/00 i 118/03).

Ukoliko dođe do raskida ugovora prije isteka koncesije zbog naprijed navedenih razloga, Korisnik koncesije nema pravo na bilo kakvo potraživanje s osnova povrata uplaćene koncesije, eventualnih ulaganja, naknade štete i slično, prema Davatelju koncesije.

Članak 12.

U slučaju da se pravomoćnom sudskom odlukom ili pravomoćnim upravnim rješenjem utvrdi postojanje stvarnog prava neke treće osobe na pojedinim katastarskim česticama iz članka 1. ovog Ugovora, isti će se u tom dijelu raskinuti i u tom slučaju Korisnik koncesije nema pravo na nikakvo potraživanje s bilo koje osnove prema Davatelju koncesije, a nema pravo niti na naknadu štete.

Korisnik koncesije odgovara za eventualna potraživanja trećih osoba na zemljištu koje mu je dano u koncesiju, a koja su posljedica pravomoćne sudske odluke ili druge odluke nadležnog državnog tijela za vrijeme trajanja koncesije.

Članak 13.

Davatelj koncesije obavezuje se primjerak Ugovora o koncesiji dostaviti Ministarstvu financija.

Članak 14.

Davatelj koncesije dozvoljava, a korisnik koncesije prihvaća da se u posjedovnom listu posjednikom poljoprivrednog zemljišta iz članka 1. ovog Ugovora upiše Korisnik koncesije.

Davatelj koncesije obvezuje se primjerak potpisanog Ugovora o koncesiji dostaviti Područnom uredu za katastar Vukovar, Ispostava Ilok, Državne geodetske uprave.

Članak 15.

U slučaju spora po ovom Ugovoru nadležan je Općinski sud u Iloku.

Članak 16.

Ovaj Ugovor sklopljen je u 2 istovjetna primjerka od kojih Davatelj koncesije zadržava izvorni Ugovor, a Korisniku koncesije se dostavlja preslika izvornog Ugovora.

Članak 17.

Ugovorne strane preuzimaju prava i obveze iz ovog Ugovora te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Klasa: 320-02/05-01/1286
Ur.broj: 525-9-07-08/NV
Zagreb, 11.04.2007.

Za Korisnika koncesije:

AGRO-ILOK d.d.
Poljoprivredni proizvodn
i promet
ILOK, Šamačka 2
PREDSJEDNIK UPRAVE
Vlado Babić

Za Davatelja koncesije:

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE

Petar Čobanković

578

KORAB d.o.o. iz Zagreba, Istarska 30, OIB: 22668360735, zastupano po direktoru Edi Bionda (u nastavku: **Prodavatelj**)

i

ILOČKA POLJA d.o.o. iz Zagreba, Trg Ante Starčevića 4, OIB: 03782340971, zastupano po direktoru Valentina Ljubešić (u nastavku: **Kupac**)

u Zagrebu, 02.01.2017. godine sklapaju slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI VINOGRADA

Članak 1.

Strane ovog Ugovora o kupoprodaji vinograda (dalje: Ugovor) u suglasju utvrđuju da je predmet ovog Ugovora prijenos prava vlasništva nasada vinograda odnosno trsova vinograda, a prema specifikaciji iz članka 2. ovog Ugovora, koji su zasađeni i podignuti na slijedećim nekretninama - katastarskim česticama:

1	2	3	4	5	6
Red.	Grad/općina	Katastarska općina	Katastarska čestica	Kultura	Površina (ha)
1	ILOK	ILOK 334111	5222/2	VINOGRAD	14,3659
2	ILOK	ILOK 334111	5224	VINOGRAD	0,5819
3	ILOK	ILOK 334111	5225/2	VINOGRAD	0,3611
4	ILOK	ILOK 334111	5227	VINOGRAD	2,8419
5	ILOK	ILOK 334111	5229/2	VINOGRAD	0,3723
6	ILOK	ILOK 334111	5230/4	VINOGRAD	13,9233
7	ILOK	ILOK 334111	5232	VINOGRAD	21,7688
8	ILOK	ILOK 334111	5233/1	VINOGRAD	0,3388
9	ILOK	ILOK 334111	5233/2	VINOGRAD	2,9824
10	ILOK	ILOK 334111	5234	VINOGRAD	0,5576
11	ILOK	ILOK 334111	5236	VINOGRAD	22,8702
12	ILOK	ILOK 334111	5237	VINOGRAD	13,2753
13	ILOK	ILOK 334111	5238	VINOGRAD	1,1131
14	ILOK	ILOK 334111	5239	VINOGRAD	1,1812
15	ILOK	ILOK 334111	5240	VINOGRAD	1,17

16	ILOK	ILOK 334111	5241	VINOGRAD	1,1993
17	ILOK	ILOK 334111	5242	VINOGRAD	0,5958
18	ILOK	ILOK 334111	5243	VINOGRAD	0,5714
19	ILOK	ILOK 334111	5244	VINOGRAD	0,253
20	ILOK	ILOK 334111	5245	VINOGRAD	0,2941
21	ILOK	ILOK 334111	5246	VINOGRAD	0,1352
22	ILOK	ILOK 334111	5247	VINOGRAD	0,2269
23	ILOK	ILOK 334111	5248/1	VINOGRAD	0,2028
24	ILOK	ILOK 334111	5248/2	VINOGRAD	0,619
25	ILOK	ILOK 334111	5249	VINOGRAD	0,3655
26	ILOK	ILOK 334111	5250	VINOGRAD	0,1459
27	ILOK	ILOK 334111	5251	VINOGRAD	0,2441
28	ILOK	ILOK 334111	5252	VINOGRAD	0,7838
29	ILOK	ILOK 334111	5253	VINOGRAD	0,4065
30	ILOK	ILOK 334111	5254	VINOGRAD	0,1552
31	ILOK	ILOK 334111	5255	VINOGRAD	1,6228
32	ILOK	ILOK 334111	5256	VINOGRAD	0,4521
33	ILOK	ILOK 334111	5257	VINOGRAD	0,4721
34	ILOK	ILOK 334111	5258	VINOGRAD	2,4386
35	ILOK	ILOK 334111	5259	VINOGRAD	0,4081
36	ILOK	ILOK 334111	5260	VINOGRAD	0,088
37	ILOK	ILOK 334111	5261/2	VINOGRAD	2,401
38	ILOK	ILOK 334111	5262	VINOGRAD	0,1804
39	ILOK	ILOK 334111	5281/2	VINOGRAD	0,0624
40	ILOK	ILOK 334111	5283/2	VINOGRAD	0,1214
41	ILOK	ILOK 334111	5284/2	VINOGRAD	0,4926
42	ILOK	ILOK 334111	5295	VINOGRAD	0,2321
43	ILOK	ILOK 334111	5296	VINOGRAD	0,072
44	ILOK	ILOK 334111	5297/2	VINOGRAD	0,3266
45	ILOK	ILOK 334111	5298/2	VINOGRAD	1,6307
46	ILOK	ILOK 334111	5299/2	VINOGRAD	1,755
47	ILOK	ILOK 334111	5320	VINOGRAD	0,2789
48	ILOK	ILOK 334111	5321	VINOGRAD	0,0609

16	ILOK	ILOK 334111	5241	VINOGRAD	1,1993
17	ILOK	ILOK 334111	5242	VINOGRAD	0,5958
18	ILOK	ILOK 334111	5243	VINOGRAD	0,5714
19	ILOK	ILOK 334111	5244	VINOGRAD	0,253
20	ILOK	ILOK 334111	5245	VINOGRAD	0,2941
21	ILOK	ILOK 334111	5246	VINOGRAD	0,1352
22	ILOK	ILOK 334111	5247	VINOGRAD	0,2269
23	ILOK	ILOK 334111	5248/1	VINOGRAD	0,2028
24	ILOK	ILOK 334111	5248/2	VINOGRAD	0,619
25	ILOK	ILOK 334111	5249	VINOGRAD	0,3655
26	ILOK	ILOK 334111	5250	VINOGRAD	0,1459
27	ILOK	ILOK 334111	5251	VINOGRAD	0,2441
28	ILOK	ILOK 334111	5252	VINOGRAD	0,7838
29	ILOK	ILOK 334111	5253	VINOGRAD	0,4065
30	ILOK	ILOK 334111	5254	VINOGRAD	0,1552
31	ILOK	ILOK 334111	5255	VINOGRAD	1,6228
32	ILOK	ILOK 334111	5256	VINOGRAD	0,4521
33	ILOK	ILOK 334111	5257	VINOGRAD	0,4721
34	ILOK	ILOK 334111	5258	VINOGRAD	2,4386
35	ILOK	ILOK 334111	5259	VINOGRAD	0,4081
36	ILOK	ILOK 334111	5260	VINOGRAD	0,088
37	ILOK	ILOK 334111	5261/2	VINOGRAD	2,401
38	ILOK	ILOK 334111	5262	VINOGRAD	0,1804
39	ILOK	ILOK 334111	5281/2	VINOGRAD	0,0624
40	ILOK	ILOK 334111	5283/2	VINOGRAD	0,1214
41	ILOK	ILOK 334111	5284/2	VINOGRAD	0,4926
42	ILOK	ILOK 334111	5295	VINOGRAD	0,2321
43	ILOK	ILOK 334111	5296	VINOGRAD	0,072
44	ILOK	ILOK 334111	5297/2	VINOGRAD	0,3266
45	ILOK	ILOK 334111	5298/2	VINOGRAD	1,6307
46	ILOK	ILOK 334111	5299/2	VINOGRAD	1,755
47	ILOK	ILOK 334111	5320	VINOGRAD	0,2789
48	ILOK	ILOK 334111	5321	VINOGRAD	0,0609

49	ILOK	ILOK 334111	5322	VINOGRAD	0,2997
50	ILOK	ILOK 334111	5327	VINOGRAD	0,0938
51	ILOK	ILOK 334111	5328	VINOGRAD	0,9701
52	ILOK	ILOK 334111	5329	VINOGRAD	0,3642
53	ILOK	ILOK 334111	5330	VINOGRAD	0,0257
54	ILOK	ILOK 334111	5331	VINOGRAD	0,7163
55	ILOK	ILOK 334111	5333	VINOGRAD	0,3359
56	ILOK	ILOK 334111	5335	VINOGRAD	0,1751
57	ILOK	ILOK 334111	5337	VINOGRAD	0,4302
58	ILOK	ILOK 334111	5339	VINOGRAD	0,9388
59	ILOK	ILOK 334111	5340	VINOGRAD	0,2839
60	ILOK	ILOK 334111	5341	VINOGRAD	0,756
61	ILOK	ILOK 334111	5342	VINOGRAD	3,3864
62	ILOK	ILOK 334111	5370	VINOGRAD	0,6876
63	ILOK	ILOK 334111	5380	VINOGRAD	0,1731

Članak 2.

Prodavatelj prodaje a kupac Kupuje nasade vinograda odnosno trsove iz članka 1. i članka 2. ovog Ugovora za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 24,00 kn (slovima: dvadesetčetirikune) po trsu, bez PDV-a, odnosno cijena po sorti i ukupna cijena iznosi kako je to prikazano u slijedećoj tabeli :

sorta vinove loze	broj trsova u kom	cijena po trsu	iznos bez pdv-a
graševina	285.773	24,00	6.858.552,00
ranski rizling	31.127	24,00	747.048,00
chardonnay	30.088	24,00	722.112,00
traminac	43.235	24,00	1.037.640,00
frankovka	75.360	24,00	1.808.640,00
cabernet sauvignon	13.887	24,00	333.288,00
merlot	13.887	24,00	333.288,00
stolno	11.480	24,00	275.520,00
ukupno	*504.837*		
		UKUPNO:	12.116.088,00
		PDV:	3.029.022,00
		UKUPNO SA PDV-om	***15.145.110,00***

Članak 3.

Prodavatelj će po potpisu Ugovora ispostaviti Kupcu račun na cjelokupan iznos kupoprodajne cijene iz članka 2. ovog Ugovora.

Članak 4.

Prodavatelj ovim Ugovorom predaje Kupcu posjed svih nasada iz članka 1. i članka 2. ovog Ugovora i kompletnog vinograda, kao i posjed nekretnina na kojima su podignuti, pa ovlašćuje kupca da na temelju ovog ugovora, bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja, može nesmetano i samostalno nastaviti obrađivati podignute nasade i koristiti plodove nasada kao i nekretnine na kojima su zasađeni.

Prodavatelj ovlašćuje Kupca da temeljem ovog Ugovora bez daljnjih pitanja i odobrenja, može izvaditi i odvojiti ugovorene nasade odnosno sve trsove od nekretnine, ali bez narušavanja supstance zemljišta na kojem su zasađeni, tako da se zemljište na kojem su podignuti bude dovedeno u stanje kakvo je bilo u trenutku neposredno pred sađenje.

Članak 5.

Prodavatelj jamči kupcu da su nasadi iz članka 1. i članka 2. ovog Ugovora isključivo njegovo vlasništvo te da nisu opterećeni nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima, a za slučaj protivnog obvezuje se bez ikakvih prigovora isplatiti Kupcu ukupnu štetu koja se sastoji od ugovorene cijene, svih eventualnih troškova te izgubljene dobiti.

Članak 6.

Prodavatelj jamči Kupcu da će Kupac temeljem ovog Ugovora o kupoprodaji vinograda moći ishoditi koncesiju kod nadležne državne institucije sa rokom trajanja od trideset ili više godina, a u protivnom će Prodavatelj dati Kupcu odobrenje na ukupnu cijenu vinograda koje će se dogovoriti posebnim dodatkom ovom Ugovoru.

Članak 7.

Kupac stupa u posjed nekretnina i nasada iz članka 1. i članka 2. ovog Ugovora sa danom potpisa ovog Ugovora.

Članak 8.

Troškove sastava ovog Ugovora te troškove vezane za prijenos prava vlasništva u zemljišnim knjigama i drugim javnim knjigama snosi Kupac.

Članak 9.

U slučaju spora iz ovog Ugovora nadležan je sud u Zagrebu.

Članak 10.

Prodavatelj i Kupac prihvaćaju prava i obveze iz ovog Ugovora te isti u znak prihvata potpisuju.

Članak 11.

Ovaj ugovor sastavljen je u 4 primjerka koji su istovjetni i svaki ima snagu izvornika.

Prodavatelj:

Edi Bionda, direktor

KORAB d.o.o.
OIB - 22666360736
5

Kupac:

Valentina Ljubešić, direktor

LOČKA POLJA d.o.o.
OIB - 03762340971
2

Vino Ilok d.d. iz Iloka, Stjepana Radića 14, OIB 54322407060 (u nastavku:**prodavatelj**)
i
Geneza d.o.o. iz Zagreba, Petra Hektorovića 2 OIB 22668360735 (u nastavku: **kupac**)
u Iloku, 04.03.2015. godine sklapaju slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI VINOGRADA *broj 1/6/1*

Članak 1.

Strane ovog ugovora o kupoprodaji vinograda (dalje: Ugovor) u suglasju utvrđuju da je predmet ovog Ugovora kupoprodaja nasada vinograda koji su zasađeni i podignuti na slijedećim nekretninama - katastarskim česticama:

k.o.Ilok k.č.br.	površina	sortiment	
5228	0,3634	graševina	
5232	21,7688	r.rizling, chardonnay, c. sauvignon,merlot, stolno	
5233/1	0,3388	frankovka, merlot	
5233/2	2,9824	frankovka, merlot	
5234	0,5576	frankovka	
5237	13,2753	frankovka	
5239	1,1812	graševina	
5240	1,1700	graševina	
5241	1,1993	graševina	
5245	0,2941	graševina	
5246	0,1352	graševina	
5247	0,2269	graševina	
5249	0,3655	graševina	
5252	0,7838	graševina	
5253	0,4065	graševina	
5254	0,1552	graševina	
5255	1,6228	graševina	
5257	0,4721	graševina	
5258	2,4386	graševina	
5259	0,4081	graševina	
5261	2,4707	graševina	
5284	0,9767	graševina	
5295	0,2321	graševina	
5335	0,1751	traminac	
5337	0,4302	traminac	
5339	0,9388	traminac	
5340	0,2839	traminac	
5341	0,7560	traminac	
5342	3,3864	traminac	
5222	9,7800	graševina	
5230	15,0425	graševina	
5236	22,7238	chardonnay, graševina	
5328-5336	8,3682	traminac	
ukupno	110,7100	ha	

Članak 2.

Prodavatelj i kupac ugovaraju i suglasni su da cijena nasada iz čl. 1. ovog ugovora iznosi 24,00 kn (slovima:dvadestčetirikune) po trsu, bez pdv-a, odnosno da cijena po sorti i ukupna cijena iznosi kako je to prikazano u slijedećoj tabeli :

sorta vinove loze	površina u ha	broj trsova u kom	cijena po trsu	iznos bez pdv-a
graševina	61,04	285.773	24,00	6.858.552,00
ranski rizling	9,07	31.127	24,00	747.048,00
chardonnay	6,50	30.088	24,00	722.112,00
traminac	9,34	43.235	24,00	1.037.640,00
frankovka	16,28	75.360	24,00	1.808.640,00
cabernet sauvignon	3,00	13.887	24,00	333.288,00
merlot	3,00	13.887	24,00	333.288,00
stolno	2,48	11.480	24,00	275.520,00
ukupno	*110,71*	*504.837*		
			ukupno	12.116.088,00
			pdv 25%	3.029.022,00
			Ukupno sa pdv-om	***15.145.110,00***

Članak 3.

Prodavatelj će po potpisu Ugovora ispostaviti Kupcu račun na cjelokupan iznos kupoprodajne cijene vinograda a Kupac će u roku od 30 dana od dana primitka fakture platiti prodavatelju iznos od 5.000.000,00 KN (slovima: pet miliona kuna) a ostatak prodajne cijene u roku od 12 mjeseci od dana primitka fakture.

Članak 4.

Prodavatelj ovim Ugovrom predaje Kupcu posjed svih nasada iz čl. 1. i 2. Ugovora i kompletnog vinograda zajedno s nekretninama na kojima su podignuti, pa ovlašćuje kupca da na temelju ovog ugovora, bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja, može nesmetano i samostalno nastaviti obrađivati podignute nasade i koristiti plodove nasada.

Prodavatelj ovlašćuje Kupca da temeljem ovog Ugovor bez daljnjih pitanja i odobrenja, može izvaditi i odvojiti ugovoreni vinograd odnosno sve trsove od nekretnine, ali bez narušavanja supstance zemljišta na kojem su zasađeni, tako da se zemljište na kojem su podignuti bude dovedeno u stanje kakvo je bilo u trenutku neposredno pred sađenje.

Članak 5.

Prodavatelj jamči kupcu da su nasadi iz čl. 1. ovog ugovora isključivo njegovo vlasništvo te da nije opterećena nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima, a za slučaj protivnog obvezuje se bez ikakvih prigovora isplatiti Kupcu ukupnu štetu koja se sastoji od ugovorene i islaćene cijene te izgubljene dobiti.

Članak 6.

Kupac je vinograd i nasade iz čl. 1. ovog ugovora pregledao i kupuje je u viđenom stanju.

Članak 7.

Kupac stupa u posjed nekretnine iz čl.1. ovog ugovora odmah nakon ovjere potpisa prodavatelja.

Članak 8.

Troškove sastava ovog ugovora, ovjere te troškove vezane za prijenos prava vlasništva u zemljišnim knjigama i drugim javnim knjigama snosi kupac.

Članak 10.

~~U slučaju spora iz ovog ugovora nadležan je sud u Vukovaru.~~

Članak 11.

Prodavatelj i kupac prihvaćaju prava i obveze iz ovog ugovora te isti u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Članak 12.

Ovaj ugovor sastavljen je u 4 primjerka koji su istovjetni i svaki ima snagu izvornika.

Prodavatelj:

VINO ILOK d.d. Ilok
za poljoprivredu proizvodnju i promet
ILOK, Šimunova Radića 14
MB 3007529 OIB 84322407060

Višnja Vrban Merunka,
direktor

Kupac:

d.o.o. Zagreb - P. HEKTOROVIĆ

Valentina Ljubešić, direktor

Ja, Javni bilježnik **ANICA HUKELJ** iz Zagreba, Ulica Matije Mrazovića 6/I, potvrđujem da je:

- Višnja Vrban Merunka, Zagreb, Grad Zagreb, Kopernikova ulica 7, stranka, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 110949236 izdanu od PU Zagrebačka, kao direktor društva VINO ILOK d.d. sa sjedištem u Iloku (Grad Ilok), Stjepana Radića 14 upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku na registarskom ulošku s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 030037573, čije ovlaštenje za potpis sam utvrdila uvidom u sudski registar elektronskim putem na današnji dan,

u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj.
Potpis na ispravi je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi nalijepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po 37. Zaračunat PDV u iznosu od 8,75 kn.

BROJ: OV-5424/15
U Zagrebu, 20.05.2015.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZAGREB ANICA HUKELJ JAVNI BILJEŽNIK

JAVNI BILJEŽNIK
ANICA HUKELJ

Ja, Javni bilježnik **ANICA HUKELJ** iz Zagreba, Ulica Matije Mrazovića 6/I, potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

Ugovor o kupoprodaji vinograda broj 1/6/1 sklopljen između VINO ILOK d.d. i Geneza d.o.o. dana 04.03.2015. - ovjeren potpis u ovom uredu 20.05.2015, pod poslovnim brojem OV-5424/15

Isprava čiji se preslik ovjerava je ispisan mehničkim sredstvom. Ovjereni preslik se sastoji od 4 (četiri) stranice, a izdan je u 2 (dva) primjerka. Podnositelj isprave je Višnja Vrban Merunka, Zagreb, Grad Zagreb, Kopernikova ulica 7, osobna iskaznica br. 110949236, izdana od PU Zagrebačka. Izvornu je isprav[illegible] donijela sa sobom.
Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu o[illegible] nalijepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 20,00 k[illegible] iznosu od 5,00 kn po 37. Zaračunat PDV u iznosu od 6,25 kn.

BROJ: OV-5425/15
U Zagrebu, 20.05.2015

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZAGREB ANICA HUKELJ JAVNI BILJEŽNIK

JAVNI BILJ[illegible]
ANICA HUKELJ

587

VINO ILOK d. d. u stečaju, S.Radića 14, 32236 ILOK, OIB: 54322407060;

zastupano po stečajnom upravitelju Ivanu Perković,dipl.oec., Kneza Branimira 9, 31221 Josipovac,

(u daljnjem tekstu: Zakupnik) i

BARBARIĆ d.o.o. I.Gundulića 46, 32236 ILOK , OIB: 47962870111, kojeg zastupa direktor Dare Barbarić,

(u daljnjem tekstu: Zakupnik),

sklopili su

UGOVOR

O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Zakupodavac daje Zakupniku, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor u Iloku, I.G. Kovačića 142, izgrađen na kč.br.1257/1 Ilok, koji se sastoji od poslovnog prostora i skladišta u ukupnoj površini od 436,47 m2.

Članak 2.

Zakupnik će poslovne prostorije iz članka 1. ovog Ugovora koristiti isključivo za obavljanje svoje registrirane djelatnosti. Zakupoprimac ne može zakupljeni prostor dati u podnajam drugome.

Članak 3.

Zakup se zaključujuje na određeno vrijeme od jedne godine i počinje teći od dana 01.11.2016.

Članak 4.

Ugovorne strane utvrđuju visinu zakupnine u iznosu od 2.660,00 +PDV mjesečno. Zakupnik će zakupninu uplaćivati na poslovni račun Zakupodavca otvorenog u Privrednoj Banci d.d. Zagreb pod brojem

IBAN: HR9823400091190024923.

Članak 5.

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do 08. dana u mjesecu za tekući mjesec. Zakupnik se obvezuje platiti jednu mjesečnu najamninu unaprijed i dostaviti bianco zadužnicu.

U slučaju nepravodobnog plaćanja zakupnine zakupodavac ima pravo obračunati zakonsku zateznu kamatu.

Članak 6.

Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor u slučaju:

-da Zakupnik nenamjenski po Ugovoru koristi zakupljeni poslovni prostor

588

-da ne izmiruje redovito svoje financijske obveze

-da krši odredbe ovog Ugovora.

Članak 7.

U slučaju prodaje navedenog poslovnog prostora objekta, ugovorne strane suglasno ugovaraju pravo prvokupa, odnosno prvenstvo prava kupnje istog.

Članak 8.

Zakupnik ima pravo koristiti postojeće električne, vodovodne i druge instalacije i dužan je iste troškove podmirivati distributerima.

Članak 9.

Zakupnik je dužan redovito o svom trošku održavati poslovni prostor (čišćenje, ličenje,sitniji popravci na instalacijama i sl.).Adaptacije i preinake poslovnog prostora ne mogu se vršiti bez posebnog odobrenja Zakupodavca.

O stanju poslovnog prostora sačinjava se zapisnik prilikom stupanja u zakup.

Članak 10.

za sve što nije regulirano ovim Ugovorom, primjenjivat će se Zakon o zakupu poslovnog prostora, odnosno u slučaju spora koji nije moguće riješiti dogovorom, nadležan je sud u Osijeku.

Članak 11.

Ovaj ugovor sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka za svaku stranu po jedan primjerak.

U znak pristanka na prava i obveze iz ovog ugovora, ugovorne strane ga potpisuju.

Osijek, 01.11.2016.

ZAKUPODAVAC

Za Vino Ilok d.d. u stečaju

Stečajni upravitelj Ivan Perković,dipl.oec

VINO ILOK d.d.
U STEČAJU
ILOK, S. Radića 14
OIB: 54322407060

ZAKUPNIK

Barbarić, d.o.o.- Ilok

Dare Barbarić

BARBARIĆ
d.o.o. za trgovinu
Ilok Gundulića 46 2
OIB: 47062870111

189

BARBARIĆ d.o.o. OIB 47962870111
Ilok, Ivana Gundulića 46

VINO ILOK d.o.o. u stečaju
n/r TIHOMIR ZEC
K. A. Stepinca 4
31 000 OSIJEK

Predmet: **Zakup poslovnog prostora u vlasništvu Vino Ilok d.d.**
Adresa: I. G. Kovačića 142, kč.br. 1257/1, k.o. Ilok. ukupne površine **436,47 m2.**

Poštovani,

Obraćam Vam se kao stečajnom upravitelju VINO ILOK d.d. Ilok, S. Radić 14 OIB: 54322407060, a na koje mjesto ste imenovani temeljem rješenja Trgovačkog suda u Osijeku broj 6 St-517/16-171.

Direktor sam tvrtke Barbarić d.o.o. koja je u zakupu sam poslovnog prostora u vlasništvu stečajnog dužnika na adresi
I. G. Kovačića 142, kč.br. 1257/1, k.o. Ilok. ukupne površine 436,47 m2.

U zakupu navedenog prostora sam godinama prije nego što je otvoren stečajni postupak. Nakon otvaranja stečajnog postupka, stečajni upravitelj Ivan Perković zahtijevao je novi ugovor o zakupu, a temeljem kojeg mi je zakupnina navedenog poslovnog prostora povišena na iznos od 2.660,00 kuna + PDV, što je znatno više nego što sam imao prije otvaranja stečajnog postupka. Vjerujem da je prijašnji stečajni upravitelj navedenu cijenu odredio upravo s namjerom da odustanem od zakupa poslovnog prostora.

Napominjem kako snosim i troškove komunalija za navedeni prostor koji uredno plaćam, a o čemu Vam mogu dostaviti potvrdu.

Skrećem pažnju kako mi prijašnji stečajni upravitelj uopće nije fakturirao troškove zakupa u proteklih nekoliko mjeseci, tako da isti nisam ni mogao plaćati.

Moram Vas kao stečajnog upravitelja obavijestiti da su ovakvi uvjeti neodrživi za moje poslovanje te da nemam ekonomske računice plaćati ovakav iznos zakupa poslovnog prostora u Iloku u kojem mi je radionica, s obzirom da su cijene najma sličnih lokala u gradu između 800 i 1.200 kuna.

Do navedenog poslovnog prostora nemam niti prilaznu cestu već ovisim isključivo o dobroj volji vlasnika susjednog silosa koji je preko svog silosa napravio i asfaltirao put.Isto tako navedeni objekat nema vlastitu el. struju.

Stoga Vas kao stečajnog upravitelja molim da razmislite o sklapanju novog ugovora o zakupu ili aneksa postojećeg, s tim da se zakupnina utvrdi u iznosu od najviše 1.000,00 (tisuću) kuna mjesečno. Naravno, i dalje bi snosio troškove održavanja nekretnine te komunalnih usluga.

Predlažem da se po istoj cijeni fakturira i neplaćeni zakup za koji mi nisu niti izdani računi pa nisam niti imao osnovicu za plaćanje zbog niza pogrešaka ranijeg stečajnog upravitelja.

Prijašnji stečajni upravitelj je odbijao sa mnom ikakvu komunikaciju u zadnjih nekoliko mjeseci, tvrdeći kako se isti ne smatra više stečajnim upraviteljem te kako ne može pregovarati sa mnom o ničem, pa tako ni o cijeni zakupa.

Molim Vas da o ovom prijedlogu obavijestite odbor vjerovnika te mi se javite povratno.

U slučaju da se cijena zakupa ne spusti, biti ću prisiljen raskinuti postojeći ugovor o zakupu te napustiti prostor koji već niz godina koristim kao radionicu te u koji sam izvršio znatna ulaganja.

Za bilo kakve informacije o poslovnom prostoru, molim da se obratite Dinku Barbariću na broj telefona 099 685 7451.

U Iloku, 06. rujna 2017. godine

Za Barbarić d.o.o. direktor

Dare Barbarić

M.P.
BARBARIĆ
d.o.o. za trgovinu
ILOK, Ivana Gundulića 46
OIB: 47962870111

Barbarić Dare