

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Poslovni broj: **St-295/2023**
Stečajni sudac: **Iris Hatvalić-Nemec**
Stečajni dužnik: **AGROFIN d. o. o. u stečaju**
OIB: 74735820157
Slavonska avenija 26 /9, Zagreb

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE ZA RAZDOBLJE OD 01.11.2024. do 31.01.2025.
(Broj 4 - obrazac 18)**

1. UVODNE NAPOMENE

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, poslovni broj : 4 St-295/2023-18 od 21. rujna 2023. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom AGROFIN d. o. o., Zagreb, Slavonska avenija 26/9, OIB: 74735820157 (dalje u tekstu: dužnik).

Ispitno i izvještajno ročište održano je 19. prosinca 2023. godine.

Prema rješenju o utvrđenim tražbinama, objavljenim na e-Oglasnoj ploči suda dana 02.02.2024., iste su utvrđene u ukupnom iznosu od 3.408.047,48 EUR, a koje su svrstane u tablice prema isplatnom redu:

- tražbine I. višeg isplatnog reda u iznosu 0,00 EUR
- tražbine II. višeg isplatnog reda u iznosu 3.408.047,48 EUR

Osporene su tražbine u ukupnom iznosu od 1.433.153,07 EUR, na čije osporavanje su vjerovnici uložili žalbe. Navedenim rješenjem utvrđeno je da je prijavljena tražbina stečajnog vjerovnika Aleksandre Vekić, djelomično osporena, i to tražbina drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 1.223.606,05 EUR, te je vjerovnik podnio tužbu radi priznavanja tražbine.

Na djelomično osporenu tražbinu stečajni upravitelj bio je pozvan od strane Trgovačkog suda u Varaždinu da podnese odgovor na tužbu, koji je poslan sa svim dokazima osporavanja tražbine. Pripremno ročište radi utvrđivanja tražbine bilo je sazvano da se održi 19.06.2024., ali je stečajni vjerovnik prethodno povukao tužbu, te je sud rješenjem od 20.06.2024. utvrdio da je tužba u ovoj pravnoj stvari povučena.

U cijelosti su osporene tražbine vjerovnika II. višeg isplatnog reda i to:

- MILIVOJU ARAČIĆU, Dubrovačka ulica 1, Zagreb, OIB: 52882975200 u iznosu od 104.773,51 EUR,
- IVANU ARAČIĆU, Dubrovačka ulica 1, 10000 Zagreb, OIB: 83135935896 u iznosu od 104.773,51 EUR.

Vjerovnici su podnijeli tužbu radi naplate naknade za izvedeni radove i radi naknade štete kod Trgovačkog suda u Pazinu, te je održano ročište 12. studeni 2024. u 12:30 sati na koje je bio pozvan stečajni upravitelj kao zastupnik dužnika.

Na održanom ročištu tužitelj je predložio da se provede građevinsko vještačenje po građevinskom vještaku kojeg odredi sud na način da isti utvrdi koji su radovi izvedeni od strane tužitelja, kakvo je zatečeno stanje na licu mjesta (stvarno stanje na terenu) – opisati vrstu i količinu radova koja je potrebna da bi se izgradili pristupni putevi i drugi opisani radovi, te utvrditi jeli to odgovara stvarno izvršenim radovima koji su izvedeni sukladno od tuženika prihvaćenim troškovnicima i između stranaka sklopljenim Ugovorom, odnosno Aneksom ugovora, a po potrebi uz sondiranje terena, te je određen uviđaj na licu mjesta za dan **25. veljače 2025.** u 10,00 sati.

Tužitelj u svom zahtjevu za provedbu vještačenja navodi da obzirom da tuženik više nije vlasnik predmetnih nekretnina valja naglasiti da je sadašnja vlasnica k.č. 713/1, 713/4 Aleksandra Vekić, a k.č. 713/5 k.o. Umag, društvo ORNA d.o.o. koje je osnivala i jedini član bila Aleksandra Vekić, te je pravomoćnom presudom Županijskog suda u Puli posl.br. K-1/2017 od 29.travnja 2022. optužena Aleksandra Vekić proglašena krivom što je kao član uprave trgovačkog društva AGROFIN d.o.o. protivno obvezi zaštite imovinskih interesa društva sama sebi i društvu ORNA d.o.o. prodala nekretnine vlasništvo trgovačkog društva AGROFIN d.o.o. za novčani iznos puno niži od njihove tržišne vrijednosti čime da je za sebe pribavila imovinsku korist u iznosu od 10.797.570,00 kn , a trgovačkom društvu ORNA je pribavila protupravnu vrijednost od 3.455,240,00 kn, a društvo AGROFIN d.o.o. je oštećeno ukupno za 14.252.810,00 kn te je utvrđena krivom da je počinila kazneno djelo protiv gospodarstva, zlouporabom povjerenja u gospodarskom poslovanju opisano i kažnjivo po čl. 246 st. 1 i 2 KZ, te joj je izrečena kazna zatvora u trajanju od 1 godine, a primjenom čl. 56 KZ izrečena joj je uvjetna osuda kojom je određeno da se kazna zatvora u trajanju od 1 godine neće izvršiti ukoliko optužena Aleksandra Vekić kroz vrijeme provjeravanja od 3 godine od pravomoćnosti presude ne počini novo kazneno djelo.

Stečajni vjerovnik EMPORION d.o.o., Zagreb, Heinzelova 62a, OIB: 05596681599 dana 02.02.2024. godine podnio je kao stečajni vjerovnik u predmetu Naslovnog suda St-295/2023 tužbu protiv tuženika ALEKSANDRA VEKIĆ, OIB 15248692478, ORNA d.o.o., OIB 16408642878, OKUSI d.o.o., OIB: 91814113057, i ZORAN VUKOTIĆ, OIB 75754577793, radi pobijanja dužnikove pravne radnje u stečaju (prijenosa vlasništva predmetnih nekretnina na Aleksandru Vekić, odnosno društvo ORNA d.o.o., OIB 16408642878). Predmet se vodi pred Trgovačkim sudom u Varaždinu pod brojem P-17/2024.

Na adresu stečajnog upravitelja upućen je poziv da se odazove kao svjedoku na raspravu Županijskog suda u Puli **15. travnja 2025.** u kaznenom predmetu Poslovni broj K-12/2018 protiv okrivljenika Aleksandre Vekić, zbog kaznenog djela iz članka 246. stavka 1 i 2. (zlouporaba u gospodarskom poslovanju), članka 278. stavka 1. (krivotvorenje isprave) Kaznenog zakona.

2. TIJEK POSTUPKA I RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzete su slijedeće radnje:

- dostavljena je obavijest Državnom zavodu za statistiku
- izvršena je prijava u Registar stvarnih vlasnika
- kontaktiran je punomoćnik dužnika odvjetnik Saša Poldan radi davanja informacija o poslovnom statusu dužnika i stanju imovine
- od nadležnog knjigovodstvenog servisa – VALDE BENE d.o.o iz Buzeta ishođena je zatražena financijska dokumentacija
- pribavljena je potvrda HZMO – dužnik na dan 21.09.2023. nema prijavljenih radnika

- dogovoreno je obavljanje knjigovodstvenih i administrativnih poslova uz mjesečnu naknadu 100,00 EUR-a sa knjigovodstvenim servisom FINSense d.o.o. iz Čakovca, plaćanje po unovčenju stečajne mase
- izvršena je analiza dostavljene financijske i druge poslovne dokumentacije stečajnog dužnika na temelju koje je izrađen popis predmeta stečajne mase te pregled imovine i obveza stečajnog dužnika
- zaprimljeno je 5 prijava tražbina vjerovnika (od kojih jedna prijava sadrži i obavijest o razlučnom pravu) i obavijest o izlučnom pravu nad nekretninom, te je izvršena analiza tražbina radi utvrđivanja njihove osnovanosti
- sastavljene su tablice prijavljenih tražbina vjerovnika po isplatnim redovima i tablica razlučnih prava
- poslan je trgovačkom sudu odgovor na tužbu radi priznavanja tražbine stečajnog vjerovnika A. Vekić sa svim dokazima osporavanja
- obavljani su i drugi poslovi u skladu sa Stečajnim zakonom
- otvoren je žiro-račun stečajnog dužnika IBAN HR9723900011101488997 kod HPB d.d.
- zatražen je povrat po osnovi više uplaćenog PDV-a od Ministarstva financija, Porezne uprave u mjesečnoj prijavi PDV za rujan 2024. od strane knjigovodstvenog servisa dužnika
- plaćen je račun od knjigovodstvenog servisa FINSense d.o.o. za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do 30.09.2024. prema ugovoru i ispostavljenom računu u iznosu od 900,00 EUR

3. STANJE STEČAJNE MASE (IMOVINA)

Stanje stečajne mase na dan 01.02.2024. utvrđeno je u iznosu 10.480,49 EUR a odnosi se

PRIHODI (stečajna masa - opis)	Iznos u EUR
Uplaćena zadnja rata kupoprodajne cijene od kupca nekretnine (Željko Škara, Škabrnja, Gojka Suška 107, OIB: 30125817452) temeljem kupoprodajnog ugovora na depozitni račun TS Varaždin	7.903,64
Uplaćen predujam za trošak stečajnog postupka	1.044,62
Ukupno	8.948,26

RASHODI	Iznos u EUR
Plaćanje računa za knjigovodstvene usluge za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do 30.09.2024. prema ugovoru	900,00
Naknade banke za vođenje računa	29,70
Ukupno	929,70

Razlika prihoda i rashoda	8.018,56
----------------------------------	-----------------

AGROFIN d.o.o. u stečaju
Zagreb, Slavenska avenija 26 /9, OIB: 74735820157
Posl.broj: **St-295/2023**
Dragan Čemerin, stečajni upravitelj

U prethodnom izvješću kao imovina vodilo se potraživanje po osnovi više uplaćenog PDV-a, te je zatražen povrat po osnovi više uplaćenog PDV-a od Ministarstva financija, Porezne uprave u mjesečnoj prijavi PDV za rujan 2024. od strane knjigovodstvenog servisa dužnika.

Zahtjev za povrat po osnovi više uplaćenog PDV temeljio se na knjigovodstvenoj kartici poreznog obveznika, odnosno stanju kakvo je bilo na dan 14. listopada 2024:

KNJIGOVODSTVENA KARTICA			
OIB:	74735820157	Knjigovodstvena godina:	2024.
Naziv poreznog obveznika:	AGROFIN d. o. o. u stečaju	Datum obračuna:	14.10.2024.
Adresa obveznika:	ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 0026/009	Nadležna ispostava:	3408, Peščenica
Valuta:	EUR		

Računi								
Račun	Duguje	Potražuje	Ukupni saldo	Glavnica	Zadužene nenaplaćene kamate	Dosp. dug	Obračunate tekuće kamate	Ukupno dosp.
1201 porez na dodanu vrijed.	0,00	1.815,53	-1.815,53	-1.815,53	0,00	-1.815,53	0,00	-1.815,53
1651 porez na dobit	104,16	0,00	104,16	0,00	104,16	104,16	195,61	299,77
1880 por.i pri.na doh.nes.rad	0,00	21,77	-21,77	-21,77	0,00	-21,77	0,00	-21,77
2283 dopr.mirov-II-radni odn.	0,00	5,88	-5,88	-5,88	0,00	-5,88	0,00	-5,88
8168 dopr.mirov.gen.sol.rad.	0,00	18,85	-18,85	-18,85	0,00	-18,85	0,00	-18,85
8486 dopr.zdrav.radni odn.	0,00	14,59	-14,59	-14,59	0,00	-14,59	0,00	-14,59
SVEUKUPNO:	104,16	1.876,62	-1.772,46	-1.876,62	104,16	-1.772,46	195,61	-1.576,85

Nakon zaprimljene prijave porezna uprava osporila je potraživanje po osnovi više uplaćenog PDV-a uz obrazloženje:

„Porezni obveznik AGROFIN d. o. o. u stečaju, OIB: 74735820157 nakon otvaranja stečajnog postupka Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, broj 4 St-295/2023-18 dana 21.09.2023. nije obavljao gospodarsku djelatnost. Vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb prema stečajnom dužniku AGROFIN d. o. o. u stečaju, OIB: 74735820157 ima novčanu tražbine u iznosu od 1.775.020,74 EUR. Prilikom prijenosa duga od 1.775.020,74 EUR na Sistemski broj: 3408500017902 greškom su stornirane kamate sa knjigovodstvene kartice, te zbog toga obrazac PDV za 09. mjesec 2024. godine kojeg ste poslali dana 01.11.2024. godine nije bilo moguće preuzet jer preplata nije stvarna.“

U početnoj stečajnoj bilance kao imovina navodila se nekretnina upisana kod Zemljišnoknjižnog odjela Zadar, Općinski sud u Zadru i to: k.č.br. 94/63 u naravi kuća, gospodarska zgrada, dvorište ukupne površine 600 m² od čega kuća površine 200 m², gospodarska zgrada površine 77 m² i dvorište površine 323 m², sve upisano u zk.ul. broj 742 k.o. Škabrnja. U pogledu navedene nekretnine dana 07. svibnja 2015. godine sklopljen je ugovor o kupoprodaji nekretnina, na kojem je potpis prodavatelja (stečajnog dužnika) ovjeren kod javnog bilježnika Željka Krajine, posl. br. OV-3918/15 dana 14.05.2015. godine, te je ovaj ugovor raskinut zbog činjenice što kupac Željko Škara, Škabrnja, Gojka Suška 107, OIB: 30125817452 u ugovorenom roku nije platio kupoprodajnu cijenu.

Dana 30. svibnja 2018. godine s istim kupcem sklopljen je Predugovor ugovora o kupoprodaji nekretnine na kojem su ovjereni potpisi Prodavatelja i Kupca kod javnog bilježnika Zorana Vrsalovića, posl. br. OV-5351/2018, dana 30.05.2018. godine i OV-5373/2018 dana 01.06.2018. godine. Prodajna cijena iz predmetnog predugovora ugovorena je u iznosu od 76.919,50 EUR, plaćanje u obrocima sukladno predugovoru.

Kupac je prodavatelju platio na ime kupoprodajne cijene iznos od 520.000,00 kn, sve sukladno ugovorenoj dinamici iz članka 5. stavak 1. Predugovora, te je ostao dužan Prodavatelju iznos zadnjeg obroka od 59.550,00 kn (7.903,64 EUR) koji dospijeva 15. lipnja 2024. godine.

Kupac nekretnine Željko Škara, Škabrnja, Gojka Suška 107, OIB: 30125817452 podneskom od 14.06.2024. dostavio je sudu potvrda o uplati zadnje rate kupoprodajne cijene u iznosu od 7.903,64 EUR na depozitni račun Trgovačkog suda u Varaždinu HR4023900011300002754 poziv na broj odobrenja: 22029523, čime je kupoprodajnu cijenu kupac sukladno Predugovoru o Kupoprodaji nekretnine od 2018.g. u cijelosti otplatio nekretninu kč.br. 94/63 k.o. Škabrnja, sa danom 10. lipnja 2024.g.

Vjerovnik Željko Škara, Škabrnja, Gojka Suška 107, OIB: 30125817452 putem punomoćnice odvjetnice Monike Grabovac Herceg prijavio je izlučno pravo na nekretnini temeljem Predugovora Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog dana 30.05.2018. godine između prodavatelja ovdje stečajnog dužnika AGROFIN d.o.o. i kupca Željka Škare ovdje izlučnog vjerovnika.

Izlučni vjerovnik napominje da je stečajnim dužnikom zaključio prvi Ugovor o kupoprodaji nekretnine još 2015. g (OV-3918/15, OV-3456/15) po kojem ugovoru je sporna nekretnina prodana za iznos od 500.000,00 kn, a na koji iznos je izlučni vjerovnik u Državni proračuna-Općina Škabrnja platio porez na promet nekretnina 5%, što je ukupno iznosilo 25.000,00 kn.

Kupcu je bilo ponuđeno sklapanja glavnog ugovora o prodaji od strane prodavatelja, ovjerenog od javnog bilježnika Željka Krajine, broj OV-8239/2023, dana 07.08.2023. ali on je to početno odbio zbog postojanja upisa založnog prava na nekretnini (Z-24168/2023), a koji je naknadno potpisao, te najavio da će temeljem potpisanog i ispunjenog predugovora o kupnji nekretnine, te potpisanog ugovora upisati pravo vlasništva u zemljišnim knjigama kod nadležnog suda.

Kupac se cijelo vrijeme nalazi u posjedu nekretnine.

Kupac je predložio, sukladno čl.3. Predugovora o Ugovora o kupoprodaji nekretnine, zaključenje Ugovora o kupoprodaji nekretnine čest.zem. 94/63 k.o. Škabrnja, te ističe da su neutemeljena i neosnovana očitovanja Ministarstva financije porezne uprave područnog ureda Zagreb od dana 10.04.2024.g., kao i Podnesak Županijskog državnog odvjetništva u Varaždinu od dana 15. svibnja 2024.g., u kojim podnescima osporavaju Željku Škara status izlučnoga vjerovnika navodeći da isti nije zaključio Kupoprodajni ugovor, pa iz tog razloga isto Porezno tijelo nije u mogućnosti izdati brisovno očitovanje založnog prava na nekretnini stečajnog dužnika AGROFIN d.o.o., a koje založno pravo je uknjiženo upravo na gore navedenoj imovini izlučnog vjerovnika.

4. PRIJEDLOZI ODLUKA

Daljnji prijedlozi odluka bit će podnijeti nakon više saznanja o poduzetim radnjama kupca nekretnine (izlučnog vjerovnika) vezano uz upis prava vlasništva.

U Čakovcu, 04.02.2025.

Stečajni upravitelj

Dragan Čemerin