

# **AGROPRODUKT LOVAS**

**d.o.o. u stečaju**

OPATOVAC, Lovaska 3

OIB: 13902620275

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**

**Na poslovni broj: 5 St-295/19**

## **I Z V J E Š Ć E**

### **STEČAJNOG UPRAVITELJA U STEČAJNOM POSTUPKU NAD STEČAJNIM DUŽNIKOM AGROPRODUKT LOVAS**

**d.o.o. u stečaju OPATOVAC  
- IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE**

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj 5 St-295/19-24 od 17. siječnja 2020. godine otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom **AGROPRODUKT LOVAS d.o.o. OPATOVAC**, OIB: 13902620275, Lovaska 3, kojim sam imenovan za stečajnog upravitelja.

Istim Rješenjem su pozvani vjerovnici da u roku od 60 dana od dana objave rješenja na e-oglasnoj ploči suda, prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju u skladu s pravilima Stečajnog zakona o prijavi tražbina (članak 257. Stečajnog zakona), i to u dva primjerka sa ispravama iz kojih tražbine proizlaze, a izlučne i razlučne vjerovnike da obavijeste stečajnog upravitelja o svom izlučnom i razlučnom pravu, pravnoj osnovi i predmetu tih prava, sukladno čl. 258. SZ. Pozvani su i svi dužnikovi dužnici da svoje obveze bez odgode ispune stečajnom dužniku.

### **STEČAJNI RAZLOZI**

Na prijedlog vjerovnika RH, Ministarstvo financija, Porezne uprave, zastupana po ŽDO u Vukovaru od 11. travnja 2019. godine, Trgovački sud u Osijeku je donio Rješenje broj St-295/19-10 od 23. srpnja 2019. godine, kojim je pokrenut prethodni postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom. Kao privremeni stečajni upravitelj sam, u pisanom izvješću, između ostalog, tada utvrdio slijedeće:

- 1) tvrtka je upisana u upisnik Trgovačkog suda u Osijeku od 30. studenog 2011.g., te obavlja djelatnost posredovanja u trgovini raznovrsnim proizvodima;
- 2) od mjeseca listopada 2018. godine blokirani su poslovni računi dužnika;
- 3) prema Uvjeranju Stanice za tehnički pregled vozila „Euroosijek“ iz Osijeka, Drinska 123, broj: H126-U-00407-19 od 09.09.2019. godine, dužnik nije evidentiran kao vlasnik cestovnog motornog vozila;
- 4) prema Izvratku iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Vukovaru, zemljišnoknjižnog odjela Ilok od 25.09.2019. godine, dužnik je vlasnik nekretnine upisane u:
  - k.o. Lovas, zk. uložak 1911, k.č. broj 1776/2 (Oranica Gospodarska ulica, ukupne površine 13.314 m<sup>2</sup>), a na kojoj su upisana slijedeća založna prava vjerovnika:

- 1) VALALTA d.o.o. Rovinj, OIB: 94300736117, Cesta za Valaltu – Lim 7, u iznosu od 200.000,00 kuna,
- 2) RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Vukovar, Trg Republike Hrvatske 5, u iznosu od 39.956,33 kune;
- 5) prema evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, utvrđeno je da dužnik nema prijavljenih zaposlenika. Odjava posljednjeg zaposlenika je evidentirana sa 13.09.2016. godine;
- 6) prema Potvrdi Financijske agencije – Regionalnog centra Osijek, ur. broj: 08-6062-19, klasa: 120-11/19-01/65 od 09.09.2019. godine, žiro račun dužnika je imao evidentirane nepodmirene obveze u ukupnom iznosu od 52.587,36 kuna, te blokirane sve račune neprekidno 315 dana.

### **ZATEČENO GOSPODARSKO STANJE DUŽNIKA**

Stečajni dužnik je registriran za obavljanje svoje djelatnosti posredovanja u trgovini poljoprivrednih proizvoda (otkup i preprodaja) u svome sjedištu u Opatovcu, na adresi Lovaska 3. Sjedište stečajnog dužnika je u obiteljskoj kući bliskih osoba zakonskog zastupnika dužnika.

Svoje poslovanje stečajni dužnik stvarno nije ni započeo, budući da su se tek stvarale materijalne pretpostavke kroz realizaciju projekta izgradnje silosa za skladištenje žitarica s pratećim sadržajima, hladnjače za skladištenje voća i povrća, kolne vage i mjeriteljske kućice u Poslovnoj zoni „LOVAS“ na k.č. broj 1776/2, k.o. Lovas, na parceli koju je stečajni dužnik kupio od općine Lovas. Budući da stečajni dužnik nije uspio dobiti sredstva potpore za ulaganje u poljoprivredna gospodarstva Odlukom Agencije za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju iz mjeseca ožujka 2017. godine, cjelokupan projekt je zastao, te se, na koncu, odustalo od daljnjih poslovnih aktivnosti u tom pravcu, što je rezultiralo blokadom žiro računa i otvaranjem stečajnog postupka.

Knjigovodstvena evidencija je uredno vođena do 31.12.2017. godine od strane knjigovodstvenog servisa INCOME j.d.o.o. Vukovar, Kralja Zvonimira 70/19, OIB: 40295081951, a sva kasnija knjiženja su provedena prema dostavljenoj poslovnoj dokumentaciji od strane zakonskog zastupnika dužnika, budući da tijekom 2018. i 2019. godine nije bilo poslovnih aktivnosti.

Od materijalne imovine stečajnog dužnika, popisom je utvrđeno postojanje samo nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Vukovaru, zemljišnoknjižnog odjela Ilok, k.o. Lovas, zk. uložak 1911, k.č. broj 1776/2 (Oranica Gospodarska ulica, ukupne površine 13.314 m<sup>2</sup>).

U poslovnim knjigama stečajnog dužnika nije evidentirana nikakva nematerijalna imovina.

Na temelju završnog računa sa danom koji prethodi danu otvaranja stečajnog postupka i utvrđenog stvarnog stanja imovine stečajnog dužnika, otvorene su poslovne knjige sa početnim stanjem za razdoblje nakon otvaranja stečajnog postupka.

## **ZAPOSLENICI STEČAJNOG DUŽNIKA**

Na dan otvaranja stečajnog postupka, stečajni dužnik nije imao zaposlenih osoba, jer nije bio ni poslovno aktivan. Posljednji zaposlenik stečajnog dužnika je odjavljen sa evidencije 13. rujna 2016. godine.

Temeljem radnog odnosa nisu ostale nikakve neplaćene obveze bilo prema zaposleniku ili po osnovi poreza i doprinosa na plaće.

## **STANJE STEČAJNE MASE**

### **NEKRETNINE**

Na dan otvaranja stečajnog postupka, stečajna masa se sastoji samo od jedne nekretnine, i to Oranice u Gospodarskoj ulici u Lovasu, k.o. Lovas, zk. uložak 1911, k.č. broj 1776/2 (Poslovna zona „Lovas“), ukupne površine 13314 m<sup>2</sup>).

Na predmetnoj nekretnini su upisana slijedeća založna prava:

- pod brojem C-1.1. VALALTA d.o.o., OIB: 94300736117, Rovinj, Cesta za Valaltu – Lim 7, je 17.08. 2012. godine pod brojem Z-874/12 upisano pravo zaloge, temeljem Ugovora o zasnivanju založnog prava na nekretnini stečajnog dužnika od 27.07.2012. godine, u iznosu od 200.000,00 kuna; i
- pod brojem C-2.1. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Vukovar, OIB: 52634238587, Vukovar, Trg Republike Hrvatske 5, je 22.03.2019. godine pod brojem Z-1169/2019 upisano pravo zaloge temeljem Rješenja Općinskog suda u Vukovaru br. Ovr-121/2019-2 od 14.03.2019. godine u iznosu od 39.956,33 kune, uvećano za daljnje zakonske zatezne kamate koje teku od 18.10.2018.g. pa do isplate, te svih troškova iz navedenog Rješenja.

Budući da se predmetna zemljišna čestica nalazi u okviru Poslovne zone „Lovas“, njezina daljnja uporaba je moguća isključivo u okviru utvrđene namjene koja je propisana aktima Općine Lovas.

Nakon otvaranja stečajnog postupka, zaprimio sam dopis Odvjetnika Borisa Hlatkog iz Vukovara, koji je, kao punomoćnik Općine Lovas, dostavio izjavu kojom općina Lovas, kao prodavatelj zemljišta u vlasništvu stečajnog dužnika, raskida Ugovor o kupoprodaji br. 01/12

od 08. veljače 2012. godine, budući da kupac (stečajni dužnik) nije ispunio ugovorom preuzetu obvezu iz čl. 6., st. 1. toč. a, b, c i d, da će, u roku od dvije godine od dana sklapanja kupoprodajnog Ugovora, sagraditi gospodarski objekt u kojem će biti obavljana poslovna aktivnost navedena u Poslovnom planu. U takvim okolnostima, prema tumačenju općine Lovas, prodavatelj ima pravo zahtijevati raskid kupoprodajnog ugovora, te uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja na način da prodavatelj ponovno postane vlasnik predmetne nekretnine.

U odnosu na ovaj dopis, kao stečajni upravitelj sam mišljenja da je Općina Lovas, kao prodavatelj ove nekretnine temeljem odredbi iz potpisanog kupoprodajnog Ugovora, imala pravo pokrenuti postupak raskida tog Ugovora, ali samo do dana otvaranja stečajnog postupka. Međutim, ona to pravo nije iskoristila, tako da predmetna nekretnina ostaje dijelom stečajne mase sukladno članku 134. st. 1. Stečajnog zakona (pojam stečajne mase) i članka 171. st. 1. Stečajnog zakona (isključenje drugih oblika pravnog stjecanja).

### **PRIJAVLJENE TRAŽBINE VJEROVNICA U STEČAJNOM POSTUPKU**

Do isteka roka za dostavljanje prijava tražbina stečajnih vjerovnika, ukupno su pristigle **tri prijave**, a sve se odnose na drugi viši isplatni red, u ukupnom iznosu od 47.996,08 kuna. Sve pristigle prijave tražbina su ispitane i u cijelosti priznate.

Zaprimljena je i **jedna obavijest razlučnog vjerovnika** o pravu odvojenog namirenja na nekretnini, i to od strane RH, Ministarstvo financija, Porezne uprave, Područni ured Vukovar, Trg Republike Hrvatske 5, u iznosu od 39.956,33 kune, koji iznos je upisan u C – 2.1. vlasničkog lista.

Uvidom u isti Izvadak iz zemljišnih knjiga i knjigovodstvenu dokumentaciju, utvrdio sam **upis još jednog razlučnog prava**, i to od strane trgovačkog društva VALALTA d.o.o. Rovinj, Cesta za Valaltu – Lim 7, sa upisanim iznosom tražbine u C – 1.1. vlasničkog lista u visini od 200.000,00 kuna.

Na temelju poslovne dokumentacije dužnika, te prijavljenih tražbina stečajnih vjerovnika, sastavio sam slijedeće Tablice i dostavio stečajnom sudu u spis:

1. Popis predmeta stečajne mase (sukladno čl. 221. SZ),
2. Popis vjerovnika (sukladno čl. 222. SZ),
3. Pregled imovine i obveza (sukladno čl. 223. SZ),
4. Tablica prijavljenih tražbina višeg isplatnog reda,
5. Tablica razlučnih prava

## **PRIJEDLOZI ODLUKA SKUPŠTINE VJEROVNICA**

Uzimajući u obzir naprijed navedeno, predlažem da Skupština vjerovnika donese slijedeće odluke:

1. Da se **prihvća Izvješće stečajnog upravitelja** za izvještajno ročište;
2. Da se donese odluka o **obustavi poslovanja stečajnog dužnika** (prema čl. 217. st. 2. SZ);
3. Da se donese odluka o **utvrđivanju vrijednosti nekretnine u Lovasu** (zk.ul. broj 1911, kč. br. 1776/2, ORANICA GOSPODARSKA ULICA na površini od 13314 m2), uz angažiranje ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke;
4. Da se donese odluka o **načinu i uvjetima unovčenja utvrđene imovine stečajnog dužnika** – Oranice Gospodarska ulica u poslovnoj zoni „Lovas“, na čestici upisanoj u zk.ul. broj 1911, kč.br. 1776/2, k.o. Lovas, ukupne površine od 13314 m2), i to primjenom članka 247. Stečajnog zakona (unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo);
5. Da se **ovlašćuje stečajni upravitelj na slanje pisanog očitovanja Općini Lovas** na dostavljeni dopis i Izjavu o raskidu Ugovora o kupoprodaji broj 01/12 od 08.02.2012.g. na način da se ne prihvaća dostavljena Izjava, jer je ona u suprotnosti sa člankom 134. st. 1. i 171. st. 1. Stečajnog zakona;
6. Da se za poslove vođenja knjigovodstvene evidencije u stečajnom postupku, odobri stečajnom upravitelju **angažiranje knjigovodstvenog servisa CEKIN**, vl. Ivica Grabovac, matični broj: 92262848, na adresi Miroslava Krleže 1, Gunja. Visina mjesečne naknade bi iznosila 600,00 kuna uvećano za PDV.

## **Z A K L J U Č A K**

S obzirom na ukupan broj stečajnih vjerovnika (tri), predlažem nastavak stečajnog postupka u pravcu unovčenja stečajne mase i namirenja vjerovnika **bez posebnog osnivanja Odbora vjerovnika**, sukladno članku 96. stavak 7. Stečajnog zakona.

Isto tako, treba naglasiti da dinamika unovčenja imovine stečajnog dužnika je, u najvećoj mjeri, određena propisanom procedurom prodaje nekretnina u stečajnom postupku i stanjem ponude i potražnje na tržištu ovakve vrste nekretnina.

U Gunji, 30. travnja 2020. godine

Stečajni upravitelj: