

St-295/2023 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

PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

- kojim se predlaže sazivanje skupštine vjerovnika

1. UVODNE NAPOMENE

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

Ispitno i izvještajno ročište održano je 19. prosinca 2023. godine na kojem su utvrđene tražbine vjerovnika 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.

U tijeku stečajnog postupka stečajni upravitelj podnio je 4 (četiri) izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, zadnje za razdoblje od 01.11.2024. do 31.01.2025.

U prethodnom izvješću kao imovina vodilo se potraživanje po osnovi više uplaćenog PDV-a u iznosu od 1.815,53 EUR-a, te je zatražen povrat po osnovi više uplaćenog PDV-a od Ministarstva financija, Porezne uprave u mjesečnoj prijavi PDV za rujna 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:

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

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 bilanci 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 dopijeva 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 DALJNIH RADNJI

Predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika radi:

- rasprave o izvješću stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase,
- donošenje odluka o daljnjem tijeku stečajnog postupka.

U Čakovcu, 11.03.2025.

Stečajni upravitelj
Dragan Čemerin