

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 19.03.2024. do 30.06.2024.
(Broj 2 - 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.

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, 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
- obavljeni su i drugi poslovi u skladu sa Stečajnim zakonom.

Novi račun u stečaju nije još otvoren radi smanjenja troškova.

3. STANJE STEČAJNE MASE (IMOVINA)

Stanje stečajne mase na dan 19.12.2023. utvrđeno je u iznosu 68.292,52 EUR a odnosi se na:

Red br	IMOVINA	Knjigovodstvena vrijednost na dan 20.09.2023.	Početna procijenjena vrijednost
1.	Nekretnina	68.292,52	68.292,52
	DUGOTRAJNA IMOVINA	68.292,52	68.292,52
2.	Potraživanja od kupaca	5.944,20	0,00
3.	Novac na računu/blagajni	0,00	0,00
4.	Ostala kratkotrajna imovina	74.839,94	0,00
	KRATKOTRAJNA IMOVINA	80.784,14	0,00
	UKUPNA IMOVINA	149.076,66	68.292,52

3.1. Nekretnina

Odnosi se na nekretninu upisanu 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.

AGROFIN d.o.o. je predmetnu Nekretninu prethodno stekao u ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Zadru.

Prodajna cijena iz predmetnog predugovora ugovorena je u iznosu od 76.919,50 EUR, plaćanje u obrocima sukladno predugovoru. Kupac je do sada platio prodavatelju 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. Kupcu je ponuđeno sklapanja glavnog ugovora o prodaji, ali on je to odbio zbog postojanja upisa založnog prava na nekretnini (Z-24168/2023). Kupac se cijelo vrijeme nalazi u posjedu nekretnine.

Razlučna prava:

Na nekretnini je upisano založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagrebačka županija, zastupano po ŽDO u Varaždinu u ukupnom iznosu od 1.132.057,58 EUR / 8.529.487,81 kn.

Prijedlog stečajnog upravitelja na izvještajnom ročištu vezano uz odluku o načinu u uvjetima unovčenja nekretnine bio je da se kupcu nekretnine koji je prijavio izlučno pravo na istoj, omogućiti kupnja nekretnine na način da plati razliku kupoprodajne cijene u iznosu od 7.900,63 EUR-a, a da se onda iz toga provede namirenje razlučnog vjerovnika RH Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagrebačka županija, te izvrši brisanje založnog prava.

Na izvještajnom ročištu dan je rok razlučnom vjerovniku od 30 dana sudu dostaviti očitovanje vezano uz unovčenje nekretnine na kojoj je zasnovano razlučno pravo u korist Republike Hrvatske kako bi se mogla donijeti odluka o načinu unovčenja.

Podnesak Županijskog državnog odvjetništva u Varaždinu od dana 15. svibnja 2024.g. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb u očitovanju Klasa: 423-05/23-01/1594, Urbroj: 513-07-01-24-11 od 2.. ističe kako Željko Škara nije izlučni vjerovnik budući da nikad nije sklopio kupoprodajni ugovor, te da Porezna uprava nije u mogućnosti izdati brisovno očitovanje.

Izlučna prava:

Vjerovnik Željko Škara, Škabrnja, Gojka Šuška 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.

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.

Izlučni vjerovnik predlaže, 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.

3.2. Potraživanja od kupaca

Knjigovodstvena vrijednost potraživanja od kupaca na dan otvaranja stečajnog postupka procijenjena je na 0,00 EUR/ 0,00 kn.

Mada je u dostavljenoj bruto bilanci na dan koji prethodi stečaju 20.09.2023. iskazana vrijednost potraživanja u iznosu od 5.944,20 EUR/ 44.786,57 kn uvidom u analitiku otvorenih stavaka kupaca utvrđeno je da su sva potraživanja u zastari te su kao takva nenaplativa.

3.3. Novac na računu/blagajni

Budući da je stečajni dužnik u neprekidnoj blokadi više od 500 dana na računu nema nikakvih novčanih sredstava.

3.4. Ostala kratkotrajna imovina

Uvidom u dostavljenu bruto bilancu sa 20.09.2023. u kategoriji ostale kratkotrajne imovine (predujmovi) iskazana je potraživanje za uplaćene predujmove poreza na dobit u iznosu od 65.832,72 EUR/ 496.016,63 kn. Nakon uvida u poreznu knjigovodstvenu karticu utvrđeno je da stečajni dužnik na dan 03.12.2023. po osnovi poreza na dobit duguje 322.480,25 EUR. Isto tako i ostale stavke manje materijalne značajnosti iskazane u ovoj kategoriji bruto bilance na dan koji prethodi stečaju ne predstavljaju u stvarnosti utrživu imovinu stoga je vrijednost ostale kratkotrajne imovine procijenjena na 0,00 EUR/ 0,00 kn.

4. PRIJEDLOZI ODLUKA

Prijedlog stečajnog upravitelja na izvještajnom ročištu vezano uz odluku o načinu u uvjetima unovčenja nekretnine bio je da se kupcu nekretnine koji je prijavio izlučno pravo na istoj, omogući kupnja nekretnine na način da plati razliku kupoprodajne cijene u iznosu

od 7.900,63 EUR-a, a da se onda iz toga provede namirenje razlučnog vjerovnika RH Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagrebačka županija, te izvrši brisanje založnog prava.

Kupac nekretnine Željko Škara dostavio je sudu potvrda o uplati zadnje rate kupoprodajne cijene u iznosu od 7.903,64 EUR na depozitni račun Trgovačkog suda u Varaždinu, 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., te zatražio da mu se omogući sukladno čl.3. Predugovora o Ugovora o kupoprodaji nekretnine, zaključenje Ugovora o kupoprodaji nekretnine čest.zem. 94/63 k.o. Škabrnja.

Razlučni vjerovnik Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb smatra da kupac nekretnine nema pravni temelj za priznanje izlučnog prava jer nije sklopio Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine.

Nemam točna saznanja o daljnim postupcima kupca nekretnine s obzirom da nije prihvaćen prijedlog stečajnog upravitelja s izvještajnog ročištu vezano uz odluku o načinu u uvjetima unovčenja nekretnine od strane razlučnog vjerovnika Ministarstvo financija, Porezne uprave.

Stečajni upravitelj

Dragan Čemerin

U Čakovcu, 05.07.2024. godine