

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Bjelovaru
Poslovni broj spisa 7 St-990/2019
Datum izvješća: 25.11.2021.

Dopuna izvješća privremenog stečajnog upravitelja o gospodarsko financijskom stanju dužnika od 3.11.2021.

**AGRO LIJANOVIĆ d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, Kneza Borne 2,
MBS 080485963, OIB 72949091083**

Rješenjem TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU od 8. listopada 2021, po sucu Tomislavu Mrazoviću, povodom prijedloga predlagatelja REPUBLIKA HRVATSKA, OIB 52634238587, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, zastupan po zastupniku po zakonu Županijskom državnom odvjetništvu u Bjelovaru, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom AGRO LIJANOVIĆ d.o.o. za trgovinu i usluge, MBS 080485963, OIB 72949091083, Zagreb, Kneza Borne 2, imenovan je privremeni stečajni upravitelj, te je određeno da će privremeni stečajni upravitelj izvršiti pregled dužnikovog poslovnog prostora, uvid u knjige i poslovnu dokumentaciju dužnika, te ispitati mogu li se imovinom dužnika pokriti troškovi stečajnog postupka i nakon toga podnijeti sudu pisano izvješće u kojem će iznijeti svoje stručno mišljenje o tome postoje li razlozi za otvaranje stečajnog postupka i mogu li se imovinom dužnika pokriti troškovi stečajnog postupka time da će iskazati kolika je vrijednost imovine dužnika a koliko bi koštali predvidivi troškovi stečajnog postupka, sa specifikacijom istih.

Privremeni stečajni upravitelj dostavio je traženo izvješće dana 3.11.2021.

Na održanom ročištu dana 10.11.2021., zastupnik po zakonu predlagatelja RH, Ministarstvo financija ističe da je dužnik suvlasnik više nekretnina, a što proizlazi iz uvida u izvatke iz zemljišnih knjiga i to nekretnina koje dolaze upisane kod Općinskog suda u Bjelovaru, zk odjel Daruvar u z.k. ul. 846 k.o. Gornja Kovačica, te u zk odjel Bjelovar u z.k. ul.1783, k.o. Velika Pisanica, a koja imovina nije obuhvaćena Izvješćem.

Sud je na ročištu donio rješenje kojim nalaže privremenom stečajnom upravitelju da dopuni svoje Izvješće o financijsko gospodarskom stanju dužnika u roku od 15 dana.

Dopunjuje se Izvješće privremenog stečajnog upravitelja o gospodarsko financijskom stanju dužnika od 3.11.2021. kako slijedi:

U poglavlju Prezaduženost, ispred Zaključka dodaje se slijedeći tekst:

Nakon saznanja na ročištu dana 10.11.2021. da u korist stečajnog dužnika postoji upisano pravo vlasništva na nekretninama, a koja imovina nije knjižena u poslovnim knjigama dužnika izvršen je uvid u zemljišne knjige i ostalu dostupnu dokumentaciju, te je zatraženo očitovanje dužnika, iz čega zaključujem slijedeće:

1. Stečajni dužnik je upisani vlasnik nekretnina u ½ dijela, koje dolaze upisane kod Općinskog suda u Bjelovaru, zk odjel Daruvar u zk ul 846 k.o. Gornja Kovačica, k.č. br. 1/2 SJENOKOŠA U LAZINCU sa 4643 m2, k.č. br. 30/2 ORANICA LAZINAC sa 593 m2, k.č.br.33/2 SJENOKOŠA MAJDA sa 2014 m2 odnosno zemljišta ukupne površine 7.250 m2. Vezano za ovo zemljište dužnik izjavljuje kako se radi o nespornom pravu vlasništva. Za potrebe ovog izvješća procjenjujem da bi vrijednost ovog dijela zemljišta mogla iznositi **oko 10.000,00 kn**
2. Stečajni dužnik je upisani vlasnik cijelih nekretnina, koje dolaze upisane kod
- Općinskog suda u Bjelovaru zk odjel Bjelovar u zk 1783, k.o. Velika Pisanica, k.č.br. 1153/38/A ORANICA SOLAREV BRIJEG sa 445 čhv, k.č.br. 1153/39/A ORANICA SOLAREV BRIJEG sa 495 čhv, k.č.br. 1153/54 LIVADA SOLAREV BRIJEG sa 357 čhv, k.č.br. 1350/3 ORANICA VINOGRADCI sa 1 jutro i 244 čhv, k.č.br. 1352/2 ORANICA VINOGRADCI sa 1114 čhv, odnosno ukupno zemljište površine 1 jutro i 2655 čhv, što preračunato u m2 iznosi 15.303,75 m2,
a također je stečajni dužnik upisani vlasnik cijelih nekretnina, koje dolaze upisane kod
- Općinskog suda u Bjelovaru zk odjel Bjelovar u z.k. ul. br. 1011 k.o. Velika Pisanica, k.č.br. 3069/7/1/Š LIVADA GORNJA KOVAČICA sa 950 čhv, odnosno 3.416,82 m2.
Ukupna kvadratura gore navedenih zemljišnih čestica iznosi 18.720,57 m2

Upitan o stanju prava vlasništva nad ovim zemljištem dužnik navodi: „Navedene nekretnine tj zemljišta su prodana trgovačkom društvu Ug. Čović još 2014 godine, dakle prije više od 7 godina.

Sve je uredno podmireno tada od tog trgovačkog društva prema društvu Agro Lijanović.“

Zatraženo je od dužnika da dostavi dokaze o plaćanju predmetnih nekretnina dužnik usmeno obrazlaže kako je dokumentacija društva izgorjela u požaru, no kako postoje elektronski zapisi o knjiženju (kartice) iz kojih je vdljivo da ne postoji dug društva Ugostiteljstvo Čović j.d.o.o. prema društvu Agro Lijanović d.o.o.

Kako je iz izvadaka iz zemljišnih knjiga vidljivo da je Općinski sud u Bjelovaru odbio prijedlog za uknjižbu, zatražena je i dobivena sva dokumentacija iz Z-1203/2015, a koju dokumentaciju prilažem ovoj dopuni izvješća.

Iz priloženog Ugovora ne proizlazi da je izvršeno plaćanje predmetnog zemljišta, a nije priložena ni druga dokumentacija kojom se to dokazuje (tabularna isprava, dokaz o plaćanju ili sl.).

Također je utvrđeno da su kao predmet kupoprodaje ovog Ugovora i nekretnine upisane u zk.ul br. 667 i 847 k.o. Gornja Kovačica, a koje nekretnine više ne dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika jer su iste bile predmet kupoprodaje po Ugovoru od 7.1.2019., dakle stečajni dužnik kasnije je raspolagao nekretninama iz ovog Ugovora.

Iz toga zaključujem da Ugovor o kupoprodaji poljoprivrednog zemljišta vjerojatno nije ispunjen od strane kupca, a u svakom slučaju da se prema načelu povjerenja u zemljišne knjige radi o nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika.

Za potrebe ovog izvješća vrijednost navedenih nekretnina procjenjujem na iznos **oko 75.000,00 kn**, uz napomenu da bi vrijednost ovog zemljišta izvedena iz kupoprodajne

cijene prema Ugovoru iz 2014 godine bila višestruko veća, pa je za utvrđivanje konačne cijene zemljišta potrebno zatražiti procjenu od strane ovlaštenog vještaka.

Dodatno navodim kako je društvo kupca iz ovog ugovora, UGOSTITELJSTVO ČOVIĆ j.d.o.o. za usluge u stečaju, brisano rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu dana 17.02.2017 broj Tt-17/3131-1, nakon provedenog skraćenog stečajnog postupka.

U Izvješću od 3.11.2021. u poglavlju prezaduženost mijenja se Zaključak tako da sada glasi:

Zaključak:

Obveze dužnika iznose najmanje **2.521.762,62 kn**, dok je dužnikova imovina **u poslovnim knjigama** iskazana na iznos od **2.910.126,50 kn**, no, kako je vidljivo iz prethodne analize, radi se većim dijelom o pogrešnim ili nepotpunim knjiženjima, a preostala, ispravna knjiženja, odnose se na imovinu koja nema tržišnu vrijednost ili je ona znatno umanjena. **Također poslovne knjige ne sadrže podatke o nekretninama u vlasništvu dužnika, stoga stvarna vrijednost imovine iznosi procijenjenih 85.500,00 kn**, te iz toga zaključujem da je dužnik prezadužen po kriterijima navedenim u čl.4 st.8 Stečajnog zakona,.

U Izvješću od 3.11.2021. mijenja se tablica Pregled predvidivih troškova stečajnog postupka tako da sada glasi:

Red.br.	PREDVIDIVI TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA	IZNOS (KN) sa uključenim PDV-om
1.	Izrada pečata	187,50
2.	Troškovi otvaranja računa i platnog prometa	1.000,00
3.	Knjigovodstvene usluge (18 mj.x 1.250,00 kn) +završni račun do dana otvaranja st.p.	25.000,00
4.	Arhiviranje građe	1.000,00
5.	Putni troškovi, poštarina, uredski materijal	1.000,00
6.	Troškovi prethodnog postupka	3.000,00
7.	Troškovi procjene nekretnina	10.000,00
7.	Ostali nepredvidivi troškovi	5.000,00
	UKUPNO:	46.187,50

Napomena: u pregled troška nije uključena nagrada stečajnom upravitelju, jer ista ovisi o iznosu za koji će imovina biti unovčena. Također nisu uključeni ni potencijalni odvjetnički i sudski troškovi.

U Izvješću od 3.11.2021. mijenja se poglavlje Uvjeti za otvaranje stečajnog postupka tako da sada glasi:

Uvjeti za otvaranje stečajnog postupka

Prethodnom analizom ustanovljeno je da **postoje oba stečajna razloga.**

Utvrđeno je i da dužnik iskazuje imovinu u poslovnim knjigama, no da ista većim dijelom ne postoji ili nije unovčiva ili je njena unovčivost upitna, a raspoloživa imovina je zanemarive vrijednosti. **No dužnik u poslovnim knjigama ne iskazuje vrijednost zemljišta pa stoga, kada se u obzir uzme i procijenjena vrijednost zemljišta, razumno je pretpostaviti da postoji imovina kojom bi se pokrili troškovi otvorenog stečajnog postupka.**

Privremeni stečajni upravitelj

Prilozi:

- Prijedlog za upis zemljišta
- Ugovor o kupoprodaji poljoprivrednog zemljišta od 3.10.2014
- Rješenje Općinskog suda u Bjelovaru br. Z-12013/2015 od 13.3.2015.

(ostalo iz Z-1203/2015 Općinskog suda u Bjelovaru ispušteno kao nepotrebno)