

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud **Trgovački sud u Bjelovaru**

Poslovni broj spisa **St - 430/2021**

Dužnik (ime i prezime/tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

INAGRO d.o.o. u stečaju iz Križevaca, Paška ulica 15, OIB 97768400261

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 28. 12. 2022. DO
21. 05. 2023.**

Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

1.

Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Bjelovaru pod poslovnim brojem St-430/2021 od 27. prosinca 2022. godine imenovana sam stečajnom upraviteljicom u predmetnom stečajnom postupku dok je istovremeno dužnosti razriješen Zoran Bogojević.

Učinjeno je preuzimanje stečajnog postupka od prethodnog stečajnog upravitelja Zorana Bogojevića te je o tome sastavljen i potpisan primopredajni zapisnik dana 02. siječnja 2023.

Raskinut je poslovni odnos s prethodnim knjigovodstvenim servisom te su usluge knjigovodstva povjerene knjigovodstvenom servisu FRIS Projekt d.o.o. iz Zagreba.

Učinjene su administrativne radnje vezano uz prijenos postupka kao promjena u registru stvarnih vlasnika, poslovnog računa i sl. Sastavljen je i predan GFI za 2022. godinu.

2.

Kontaktiran je zakupnik AGRO-VET d.o.o., Križevci, Ulica Alberta Štrige 7, OIB 22511963466, zastupan po direktoru Darku Celovcu a radi obnove Ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta koji je istekao 29. listopada 2022. te Ugovora o zakupu poslovnog prostora i opreme a koji je istekao 1. listopada 2023. kao i podmirenja otvorenih stavki po osnovi ugovorene zakupnine u ukupnom iznosu od 6.885,37 € / 51.877,84 kn.

Tom prilikom Darko Celovec izjavljuje kako nije zainteresiran za daljnju obnovu Ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta kao ni zakupa poslovnog prostora i opreme ali da će u najkraćem roku podmiriti postojeće dugovanje u slijedećih nekoliko dana. Drago Celovec od isteka Ugovora radi na čišćenju i uređenju zakupljenih prostora koje je prema predmetnim ugovorima dužan vratiti u stanje koje je i zatekao. Također izjavljuje da nije zainteresiran za produženje ugovora isključivo iz razloga osjećaja nesigurnosti odnosno raznih sitnih opstrukcija od strane bivšeg zakonskog zastupnika što mu ne omogućava mirno obavljanje djelatnosti radi kojih je prostor i zakupio. Zajednički pregled i stanje nekretnina koje su bile u zakupu dogovoren je u roku od 15 dana.

3.

Istražen je i interes za davanje u zakup poljoprivrednog zemljišta i prostora za farmu novim zakupoprimcima. Interes načelno postoji, no nekoliko poljoprivrednika s kojima je obavljen razgovor u tom smislu izražava sumnju da će moći neometano obavljati svoju djelatnost radi činjenice da se bivši zakonski zastupnik ne miri s činjenicom da ne bi više bio vlasnik predmetnih nekretnina. Obzirom na sezonski posao kojim se bave, nužna im je garancija vremena zakupa od minimalno jedne godine, jer sve ispod toga im predstavlja poslovni rizik.

4.

Istovremeno pregledom zemljišnih knjiga na svim nekretninama koje čine stečajnu masu u ovom stečajnom postupku a opisane pod točkom II. 2. ovog izvješća u međuvremenu je upisana predbilježba slijedećeg sadržaja:

„PREDBILJEŽBA, PRAVO ZAKUPA, UGOVOR O ZAKUPU BR. OV-7240/2022
26.10.2022, na čkbr. 5905 i 5906 na period od godine dana tekuće od 26.10.2022.,
za korist: MARTINJAK D.O.O., OIB: 07121698092, ZADRKOVEC 41, ZADRKOVEC,
10380 SVETI IVAN ZELINA“ - ista predbilježba upisana je i u ostale ZKU nekretnina
stečajnog dužnika.

Do dana pisanja ovog izvješća stečajna upraviteljica nije uspjela stupiti u kontakt sa zakonskim zastupnikom društva Martinjak d.o.o. Ivanom Martinjakom te će u najskorije vrijeme pribaviti temeljni dokument na osnovu kojeg se izvršio upis – ugovor o zakupu pod gore navedenim brojem.

Iako upis nakon pokretanja stečajnog postupka nema pravni učinak ipak je za istražiti temelje upisa kao i o kakvom se zakupu radi te u konačnici s kim je isti sklopljen. Također nije uspjela stupiti niti u kontakt sa zakonskim zastupnikom do otvaranja predmetnog stečajnog postupka.

5.

Na izvještajnom ročištu održanom 26. svibnja 2022. skupština vjerovnika donijela je odluku da se stečajnom upravitelju daje odobrenje za pokretanje tužbe u svrhu pobijanja dužnikovih radnji temeljem Ugovora o zaloga na nekretnini zaključenog 25. ožujka 2019. između Ane Novosel iz Križevaca, Paška ulica 15, kao založnog vjerovnika, Igora Novosela iz Križevaca, Paška ulica 15, kao dužnika i društva INAGRO d.o.o., iz Križevaca, Paška ulica 15, kao založnog dužnika.

Stečajna upraviteljica je suglasna s prijedlogom prethodnog stečajnog upravitelja da se pokrene tužba radi pobijanja dužnikovih radnji.

Budući da iz podataka o imovini stečajnog dužnika te prijavljenih tražbina proizlazi kako stečajna masa neće biti dostatna za namirenje istih tražbina u cijelosti, stečajna upraviteljica smatra kako predmetno zasnivanje založnog prava u korist Ane Novosel treba razmatrati kao pobjnu pravnu radnju u smislu odredbi čl. 202. Stečajnog zakona.

Naime, predmetnim ugovorom stečajni dužnik je dopustio zasnivanje založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine založnog vjerovnika (Ane Novosel) prema trećoj osobi (Igoru Novoselu). Prema tome, predmetnim založnim pravom nije osigurana tražbina prema stečajnom dužniku, već novčana tražbina prema njegovom osnivaču i direktoru po osnovi bračne stečevine (što nije u vezi s poslovanjem stečajnog dužnika).

Važno je naglasiti da je samo nekoliko mjeseci prije sklapanja predmetnog Ugovora o zalogu na nekretnini stečajni dužnik sa svojim vjerovnicima sklopio predstečajnu nagodbu kojom se obvezao podmiriti novčane obveze od gotovo 20.000.000,00 kuna, dok je njegova imovina prema financijskim izvještajima za 2018. godinu bila značajno manja od tih obveza (16.611.548,00 kuna).

Budući da se Igor Novosel i Ana Novosel imaju smatrati bliskim osobama stečajnog dužnika u smislu odredbi čl. 207. Stečajnog zakona, moralo im je biti poznato da se zasnivanjem predmetnog založnog prava izravno oštećuju vjerovnici (budući da bi se u slučaju prisilne prodaje tih nekretnina prvenstveno namirivala tražbina Ane Novosel po osnovi bračne stečevine, umjesto tražbina vjerovnika stečajnog dužnika).

Obzirom da stečajna upraviteljica nije odvjetnica, u tom smislu zatražila je ponude za zastupanje s predračunom troškova za pokretanje tužbi za brisanje založnog prava nad nekretninama stečajnog dužnika.

U tom smislu kontaktirana je odvjetnica Anita Marković iz Bjelovara čija ponuda za zastupanje kao i izračun predvidivih troškova postupka prileži ovom izvješću. Prema njenom izračunu predvidivi trošak postupaka bi iznosio 3.409,31 € / 25.687,45 kn, a koji bi se trošak u slučaju uspjeha u sporu naplatio od suprotne strane. Predvidivi trošak suprotne strane za koji je nužno rezervirati sredstva slučaju gubitka spora iznosio bi 3.309,77 € + PDV / 24.937,46 kn. Predujem troškova za odvjetnički rad iznosio bi 300,00 € / 2.260,35 kn.

Napominjem da je u predračunu iznos pristojbe kalkuliran po VPS-u od 100.000,00 kn / 13.272,28 €, dakle po većoj tržišnoj cijeni zemljišta od procijenjene vrijednosti (10.472,45 € / 78.904,65 kn) iz razloga što je dolazilo do prigovora od strane Visokog trgovačkog suda, a sama vrijednost zemljišta bi vjerojatno po procjeni u sadašnje vrijeme moguće bila veća iz razloga što su koeficijenti za procjenu zemljišta u odnosu na prošlu godinu porasli i do 20 %, slijedom čega će moguće biti potrebno doraditi izvršenu procjenu vrijednosti zemljišta. Također i iz razloga što će do porasta cijena doći radi ukidanja moratorija na otkup poljoprivrednih zemljišta od 1. srpnja 2023. za strane državljanke.

Sukladno prethodno navedenome u najskorijem roku predložiti će se sazivanje Skupštine vjerovnika a radi pribavljanja potrebnih suglasnosti za angažiranje odvjetnika za pobijanje dužnikovih radnji. U prijedlogu za sazivanje skupštine vjerovnika će se dodatno detaljnije pojasniti sadržaj i tijek tužbenog zahtjeva a priložiti će se još jedna ponuda za zastupanje od odvjetničkog ureda iz Zagreba.

6.

Stečajna upraviteljica zaprimila je **Obavijest o ustupu tražbina** od strane vjerovnika DDM Invest III AG a po punomoći Lovre Plejića u kojem je izvještava da su sve tražbine **DDM Invest III AG, 6300 Zug, Landis + Gyr Strasse 1, Švicarska, OIB 42497989050** (istome ustupljene od strane ZAGREBAČKE BANKE d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB 92963223473) prema stečajnom dužniku INAGRO d.o.o. u stečaju, Križevci, Paška ulica 15, OIB 97768400261, zajedno sa svim sporednim pravima i sredstvima osiguranja ustupljene **LJILJANI LELJAK, kao vlasnici obrta RUDY, obrt za poljoprivredu, ugostiteljstvo, trgovinu, prijevoz i usluge, Križevci, Ulica Ivana Zakmardija Dijanovečkog 15, OIB 09654016064** kao novom vjerovniku.

Isto je razvidno i iz pregleda zemljišnih knjiga jer je u ZKU izvršen upis od strane novog vjerovnika. (Obavijest o ustupu tražbine i ZKU u privitku).

7. Posebna napomena

Razlog kašnjenja s dostavom redovnog izvješća o tijeku stečajnog postupka stečajne upraviteljice jest što je radi greške u sustavu dodjele predmeta e-spis istoj dodijeljen istovremeno prekomjerno velik broj predmeta – te je stoga od sredine rujna prošle godine imenovana u 14 redovnih stečajnih postupaka, 15 prethodnih, 4 predstečajna te su na njen zahtjev 4 postupka radi naknadne diobe (proizašli iz preko 200tinjak skraćenih postupaka), radi čega je unatoč izuzetno visokoj radnoj energiji dovedena vrlo nezahvalnu situaciju, dok istovremeno nije bilo puno mogućnosti za traženje razrješenja osim potpunog brisanja s lista stečajnih upravitelja. Greška u e spisu je djelomično otklonjena.

Do sada je od svih dodijeljenih predmeta odrađeno svih 15 prethodnih postupaka i 2 predstečajna postupka a i nekoliko redovnih stečajnih postupaka je u završnim fazama. Vezano za predmetni stečajni postupak, stečajna upraviteljica odradila je sve nužne korake ali naprosto radi svega navedenog nije uspjela ispisati sva potrebna izvješća u zadanim rokovima. Naime, najveći problem dodjele prevelikog broja predmeta jest obveza istovremenog predavanja izvješća gotovo za sve predmete.

Osim u izvješću opisanih radnji stečajna upraviteljica je više puta pozivana na radnje i od drugih institucija vezanih za dužnika. No, obzirom da nemaju direktnog učinka na imovinu stečajnog dužnika, ovdje se spominju samo informativno.

U svakom slučaju, naposljetku stečajna upraviteljica naglašava kako će izvještavanje o predmetnom stečajnom postupku u budućnosti biti značajno ažurnije radi smanjenja njenih obveza.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona

Imovina stečajnog dužnika – pokretnine:

- Vozilo M1, marke RENAULT CLIO 1,5 DCI, god. proizvodnje 2004, broj šasije VFIBB07CF31058567, reg.oznake KŽ324AF, datum odjave 03.05.2019.

Imovina stečajnog dužnika – nekretnine:

- a) nekretnine upisane u zk.ul.br. 2022 k.o. Vojakovac
 - kč.br. 5905 Oranica Palače površine 12.448 m²
 - kč.br. 5906 Livada Palače površine 5.619 m²
 - ukupno površine: 18.067 m²
- b) nekretnine upisane u zk.ul.br. 2277 k.o. Vojakovac
 - kč.br. 7480 Livada Đurđevac površine 5.615 m²
- c) nekretnine upisane u zk.ul.br. 1664 k.o. Potočec
 - kč.br. 4082 Oranica Bukvić površine 6.111 m²
 - kč.br. 4083 Livada Bukvić površine 1.494 m²
 - kč.br. 4170 Oranica Kranjec površine 1.299 m²
 - kč.br. 4257 Livada Kranjec površine 439 m²
 - kč.br. 4259 Livada Kranjec površine 343 m²
 - kč.br. 4267 Livada Ledine površine 2.809 m²
 - kč.br. 4643 Oranica Fijemberica površine 11.907 m²
 - ukupno površine: 24.402 m²
- d) nekretnine upisane u zk.ul.br. 1655 k.o. Potočec
 - kč.br. 3920/1 Oranica Široko Brezje površine 9.673 m²
 - kč.br. 4108 Livada Kranjec površine 128 m²
 - kč.br. 4173 Livada Kranjec površine 2.118 m²
 - ukupno površine: 11.919 m²
- e) nekretnine upisane u zk.ul.br. 1663 k.o. Potočec
 - kč.br. 4471 Livada Jazavac površine 2.040 m²
 - kč.br. 4472 Livada Jazavac površine 2.028 m²
 - ukupno površine: 4.068 m²

Imovina stečajnog dužnika – novčana sredstva:

U trenutku slanja ovog izvješća na računu stečajnog dužnika nalaze se novčana sredstva u iznosu od 5.086,31 € / 38.322,78 kn, uprihodovana po osnovi zakupnog odnosa s društvom Agro Vet d.o.o. iz Križevaca.

2. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga

Nije unovčeno:

- Pokretnine - Vozilo M1, marke RENAULT CLIO 1,5 DCI, god. proizvodnje 2004, broj šasije VFIBB07CF31058567, reg.oznake KŽ324AF, datum odjave 03.05.2019. iz razloga što nije bilo ponuda
- Nekretnine – opisane pod točkom II. 2. nisu unočene jer su opterećene založnim pravo za koje je nužno podići tužbu radi pobijanja dužnikovih radnji
- Potraživanje od zakupnine – preostaje za unovčiti po Ugovorima o zakupu 6.885,37 € / 51.877,84 kn.

3. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju _____

Nije bilo namirenja vjerovnika u ovom izvještajnom razdoblju.

4. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka _____

Nema radnika koji su nastavili sa radom.

5. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe) _____

U izvještajnom razdoblju nije bilo namirenja stečajnih vjerovnika.

6. ostali podaci _____

Nema

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU _____

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 22.05.2023. do 23.08.2023.

1. Predložiti će se skupština vjerovnika radi davanja odobrenja stečajnoj upraviteljici da angažira odvjetnika za zastupanje radi pokretanja tužbe radi pobijanja dužnikovih radnji a radi brisanja zasnovanog založnog prava na nekretninama koje čine stečajnu masu u ovom predmetu.
Naime, na izvještajnom ročištu održanom 26. svibnja 2022. skupština vjerovnika donijela je odluku da se stečajnom upravitelju daje odobrenje za podizanje tužbe u svrhu pobijanja dužnikovih radnji temeljem Ugovora o zaloga na nekretnini zaključenog 25. ožujka 2019. između Ane Novosel iz Križevaca, Paška ulica 15, kao založnog vjerovnika, Igora Novosela iz Križevaca, Paška ulica 15, kao dužnika i društva INAGRO d.o.o., iz Križevaca, Paška ulica 15, kao založnog dužnika.
No kako stečajna upraviteljica nije odvjetnica, za angažman odvjetnika nužno je ishoditi odobrenje od Skupštine vjerovnika
2. U prijedlogu za sazivanje skupštine će dodatno pojasniti pravne pretpostavke opće i posebne za pobijanje dužnikovih radnji, te sadržaj i tijek postupka.
3. Nastaviti će aktivnosti na unovčenju vozila za koje do sada nije bilo zaprimljenih ponuda.
4. Nastaviti će se istražiti mogućnosti davanja u zakup predmetnih nekretnina.

Ako stečajni upravitelj izvješće podnosi radi donošenja odluka pojedinog tijela stečajnoga postupka, izvješće sadrži i prijedlog odluka.

Mjesto i datum,
Zadar, 21.05.2023.

Stečajni upravitelj
Sanja-Pola Katavic

Privici:

1. Obavijest o ustupu potraživanja od strane vjerovnika DDM Invest III AG
2. Ponuda za zastupanje uz predračun troškova od odvjetnice Anite Marković
3. ZK ulošci s upisanim promjenama od 21. 05. 2023.
4. Knjigovodstvena kartica AGROVET doo