

AGROPRODUKT LOVAS

d.o.o. u stečaju

OPATOVAC, Lovaska 3

OIB: 13902620275

- STEČAJNI UPRAVITELJ

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Na poslovni broj: 5 St–295/19

I Z V J E Š Ć E

STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE ZA RAZDOBLJE OD LIPNJA DO KOLOVOZA 2020. godine

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.

Sukladno članku 89. stavak 2. Stečajnog zakona, podnosim pisano Izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, kao i radnjama koje se trebaju poduzeti u cilju unovčenja imovine stečajnog dužnika i provedbe diobe unovčene stečajne mase vjerovnicima.

I TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U OVOM IZVJEŠTAJNOM RAZDOBLJU

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.

U svrhu ostvarenja stečajnih ciljeva u ovom izvještajnom razdoblju je poduzeto nekoliko aktivnosti, sukladno donesenim odlukama Skupštine vjerovnika na Izvještajnom ročištu od 15. svibnja 2020. godine.

Cjelokupna imovina stečajnog dužnika se sastoji samo od zemljišta u Poslovnoj zoni „LOVAS“ na k.č. broj 1776/2, k.o. Lovas, na parceli koju je stečajni dužnik, svojevremeno, kupio od općine Lovas.

Zemljište je upisano 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 m²).

II UNOVČENJE IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA

Na dan otvaranja stečajnog postupka, stečajna masa se sastojala 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 m².

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.

Odlukom Skupštine vjerovnika na Izvještajnom ročištu od 15. svibnja 2020. godine, određeno je da se uradi procjena vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke, te da se nekretnina u vlasništvu 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), unovčava primjenom članka 247. Stečajnog zakona (unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo);

Sukladno navedenoj odluci Skupštine vjerovnika, angažirao sam ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke da izvrši procjenu vrijednosti nekretnine u Lovasu (zk.ul. broj 1911, kč. br. 1776/2, ORANICA GOSPODARSKA ULICA na površini od 13314 m²). Trošak izrade Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine iznosi 1.850,00 kuna uvećano za pripadajući PDV. Elaborat je urađen i dostavljen, čiji primjerak je proslijeđen stečajnom sudu u papirnom obliku i elektroničkim putem.

Vrijednosti nekretnine je tim Elaboratom procijenjena u visini od 142.000,00 kuna (bez pripadajućih poreza).

U daljnjem tijeku aktivnosti, stečajni sud će odrediti ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, što je potrebno za provedbu daljnjeg postupka elektroničke javne dražbe putem Financijske agencije.

Isto tako, temeljem ovlaštenja Skupštine vjerovnika, kao stečajni upravitelj stečajnog dužnika **očitovao sam se općini Lovas pisanim očitovanjem** 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.

Naime, odmah 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 iznio svoje mišljenje Skupštini vjerovnika 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).

III STANJE STEČAJNE MASE

U ovom izvještajnom razdoblju nije unovčena stečajna masa, tako da nisu evidentirani nikakvi prihodi.

Ukupno zaduženje **ostalih obveza stečajne mase** za razdoblje 01.06. do 31.08.2020. godine, prema strukturi troškova, iznosi **4.562,50 kuna**, i to:

1. troškovi procjene vrijednosti i knjigovodstvene usluge u iznosu od 4.562,50 kuna;
2. troškovi oglašavanja prodaje, u iznosu od 0,00 kuna;
3. troškovi platnog prometa i uredskog materijala u iznosu od 0,00 kuna;
4. poštanske, bankovne i usluge FINE u iznosu od 0,00 kuna.

RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Nakon što Skupština vjerovnika utvrdi vrijednost nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, te po donošenju Rješenja o prodaji i Zaključka o prodaji, Financijskoj agenciji će se dostaviti zahtjev za provedbu elektroničke javne dražbe. Po Pozivu za sudjelovanje u prvom krugu elektroničke javne dražbe, pristupiti će se i oglašavanju prodaje.

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, 21. rujna 2020. godine

Stečajni upravitelj: