

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**

Poslovni broj spisa: **St-231/18**

Dužnik: **AGRO KULTURA d.o.o.** za poljoprivredu, trgovinu i usluge "u stečaju", Zagreb, Gradišćanska ulica 34, MBS: 030115928, OIB: 92691049760

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 14.rujna do 14.studenog 2019.

Vezano uz dosadašnji tijek stečajnog postupka možemo konstatirati da je utvrđena stečajna masa, te su poduzete radnje vezano za prodaju nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajna masa sastoji se od:

- Zemljišta – zemljište pod građevinama i gospodarsko dvorište, kč.br. 1271, k.o. Karanac, zk.ul.br. 179, ukupne površine 43643 m²:

U cilju okončanja stečajnog postupka, i namirenja vjerovnika, stečajni sudac je dana 15.03.2019.g. donio Zaključak o prodaji nekretnine putem FINA-ine elektroničke javne dražbe.

Do dana sastavljanja ovog Izvješća podnesene su tri objave prodaje i to ovim slijedom:

I OBJAVA – FINA je objavila poziv na sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je započela 16.04.2019., i završila 10.07.2019., a na kojoj se nekretnina ne može prodati ispod iznosa od 19.170.000,00 kn. Nekretnina nije prodana.

II OBJAVA - FINA je objavila poziv na sudjelovanje u drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je započela 11.07.2019. i traje do 01.10.2019., a na kojoj se nekretnina ne može prodati ispod iznosa od 12.780.000,00 kn. Nekretnina nije prodana.

III OBJAVA - FINA je objavila poziv na sudjelovanje u trećoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je započela 02.10.2019. i traje do 24.12.2019., a na kojoj se nekretnina ne može prodati ispod iznosa od 6.390.000,00 kn., a krajnji rok za uplatu jamčevine na račun Agencije do 02.12.2019.

Za navedenu nekretninu sklopljen je ugovor o najmu između stečajnog dužnika kao najmodavca, i društva Belje plus d.o.o., Mece, Industrijska zona 1, OIB: 92404445155, kao najmoprimca, koji je započeo sa danom otvaranja stečajnog postupka, 29. svibnja 2018. godine. Ugovori se sklapaju na određeno vrijeme, te se po isteku obnavljaju.

Ugovor koji je bio važeći do 04.08.2019.g. nije obnovljen iz razloga što je društvo Belje plus d.o.o. poslalo zahtjev stečajnom upravitelju u kojemu traže da se iznos mjesečnog najma smanji sa dosadašnjih 300.000,00 kn + PDV, na 100.000,00 kn + PDV. S obzirom da je riječ o značajnom smanjenju iznosa najma (gotovo 67%), stečajni upravitelj je predložio stečajnom sucu da sazove skupštinu vjerovnika na kojoj će se glasati o zahtjevu društva Belje plus d.o.o., te je sudac istu

zakazao za dan 09. listopada 2019. U međuvremenu, društvo Belje plus d.o.o. nastavilo je plaćati mjesečni najam u iznosu od 300.000,00 kn + PDV, budući da zakazana skupština vjerovnika još tada nije održana, a društvo i dalje koristilo nekretninu koja je predmet najma.

Na održanoj skupštini vjerovnika od 9. listopada 2019.g. izglasano je smanjenje iznosa zakupnine sa 300.000,00 kn na predloženi iznos od 100.000,00 kn., + PDV., u korist predlagatelja- zakupnika Belje plus, Sv. Ivana Krstitelja 1/a., zbog većinskog prava glasa za 24.678.690,68 kn., u odnosu na ostala dva stečajna vjerovnika RH – Ministarstvo financija Porezna Uprava Područni ured Zagreb, u iznosu na utvrđenu tražbinu od 465.450,65 kn i stečajnog vjerovnika Addiko Bank d.d. Slavenska 6., Zagreb na utvrđenu tražbinu od 9.939.857 kn. glasa protiv odluke.

Trgovački sud u Osijeku dana 22.10.2019. godine, po stečajnom sudcu mr.sc. Borisu Vukoviću u stečajnom postupku nad dužnikom AGRO KULTURA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Gradišćanska ul.34., OIB: 92691049760, donio je Rješenje o ukidanju Odluke skupštine vjerovnika od 09.listopada 2019.godine, zbog prevladavajućeg broja glasova na skupštini vjerovnika stečajnog vjerovnika Belje plus d.o.o.Darda, Izglasana Odluka o bitnom smanjenju mjesečnog iznosa zakupnine ide u korist zakupniku koji je ujedno i stečajni vjerovnik, što nije u zajedničkom interesu svih stečajnih vjerovnika. Sud je ukinuo Odluku skupštine vjerovnika i odlučio kao u izreci u smislu čl.108.st.1.SZ-a.

Dana 22.10.2019.g. ponovo je dostavljen Ugovor o zakupu za Farmu tova teladi u Karancu, za period od 05.08.2019. godine do trenutka prodaje (putem elektroničke javne dražbe).

Poslani Ugovor nije potpisan, te nije plaćena zakupnina za mjesec listopad i studeni 2019., te dio premije osiguranja imovine, što ukupno iznosi 755.407,24 kn.duga na dan 14.11.2019.g.

Novčana sredstva na računu stečajnog dužnika na dan 11.11.2019. g. iznose 4.852.878,28 kuna. Do sada je naplaćeno 6.146.628,64 kn na ime zakupa nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika.

Od dana otvaranja stečajnog postupka do danas, plaćene su obveze u iznosu od 1.176.869,25 kn, a odnose se na plaćeni PDV, naknade banci, odvjetničke, bilježničke i knjigovodstvene usluge, članarinu HGK, naknadu za HŠ, plaćenu uslugu vještačenja, arhiviranja dokumentacije, policu osiguranja nekretnine koja je plaćena, ali je prefakturirana najmoprimcu, i naplaćena od njega, plaćeni predujam FINA-i za provedbu prodaje el. javnom dražbom.

Stečajni dužnik pokrenuo je ovrhu nad imovinom Martine Kolovrat za primljene pozajmice od društva Agro Kultura d.o.o. u iznosu od 467.951,57 kn, a na koju je ovršena Martina Kolovrat uložila prigovor. Odvjetnik stečajnog društva uložio je požurnicu za rješavanje ovršnog postupka.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju će se nastaviti sa prodajom nekretnine putem FINA-ine elektroničke javne dražbe, budući da je treća elektronička javna dražba još uvijek u tijeku.

Sa najmoprimcem Belje Plus d.o.o. Mece, pokušava se postići dogovor vezano za plaćanje zaostale zakupnine, po ranije ugovorenim uvjetima.

Međutim stečajni upravitelj ponovo je dobio dopis u vidu ponude od strane zakupnika Belje plus d.o.o. Mece, u kojem se traži smanjenje zakupnine uz obrazloženje da je zakupnina previsoka i ekonomski neisplativa.

Ponuđena je već ranije predložena visina mjesečne zakupnine u iznosu od 100.000,00 kn+ PDV. Predlažu da se ponovo održi nova Skupština vjerovnika, iako je dana 09.10.2019. godine donesena Odluka skupštine vjerovnika u njihovu korist, ali je ista ukinuta Odlukom Suda dana 22.10.2019.g. temeljem čl.108 st.1.SZ-a.

Također će se nastaviti voditi postupak protiv Martine Kolovrat za primljene pozajmice od društva Agro Kultura d.o.o. Zagreb.OIB: 92691049760.

Osijek, 14.11.2019

AGRO KULTURA d.o.o.
— U STEČAJU —
Josipovac, Ulica knez Branimira 9
OIB: 92691049760

Stečajni upravitelj

Ivan Perković, dipl.oec.

