

ŽELJKO RUPČIĆ
ĐAKOVO, B. ADŽIJE 59
PRIVREMENI STEČAJNI UPRAVITELJ
NEXUS GRADNJA d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu i usluge
Donji Miholjac, Augusta Šenoe 3
OIB 47677293879

Đakovo, 09. rujna 2019. godine

Na broj: 5 St-237/19

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Zagrebačka 2
31000 Osijek

PREDMET: Izvješće privremenog stečajnog upravitelja-

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, broj 5 St-237/19-6 od 17. srpnja 2019. godine pokrenut je prethodni stečajni postupak nad dužnikom NEXUS GRADNJA d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu i usluge, Donji Miholjac, Augusta Šenoe 3, OIB 47677293879.

Navedenim rješenjem imenovan sam privremenim stečajnim upraviteljem sa obvezom dostave Izvješća o financijsko-gospodarskom stanju dužnika te mogućnostima provođenja stečajnog postupka nad njegovom imovinom kao i ispitivanja postojanja razloga za otvaranje stečajnog postupka.

U prethodnom postupku proveo sam sve potrebne i moguće radnje radi utvrđivanja financijsko-gospodarskog stanja dužnika te mogućnostima provođenja stečajnog postupka nad njegovom imovinom. Tijekom navedenog postupka, a uvidom u izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Osijeku utvrdio sam da temeljni kapital dužnika iznosi 20.000,00 kn, a da je jedini član društva Stjepan Matijević iz Donjeg Miholjca, Petra Preradovića 54, OIB: 11506288858 koji je ujedno i jedina osoba za zastupanje dužnika.

U tijeku prethodnog postupka pisanim putem kontaktirao sam zakonskog zastupnika koji mi je uz pomoć knjigovodstva dostavio potrebnu dokumentaciju za utvrđenje imovine dužnika te za utvrđenje postojanja stečajnog razloga. Osim iz knjigovodstvenih podataka informacije potrebne za provođenje prethodnog stečajnog postupka pribavio sam temeljem javno dostupnih podataka.

Prema navodima dužnik je društvo koje je prilikom osnivanja imalo za cilj obavljanje djelatnosti na području izgradnje, stavljanja u funkciju te iznajmljivanja projekata u građevinarstvu. Trenutno društvo ne obavlja djelatnost te nema zaposlenih radnika.

Uvidom u Prijedlog Financijske agencije za otvaranje stečajnog postupka vidljivo je da su na dan 05. travnja 2019. godine računi dužnika neprekidno blokirani duže od 120 dana te da neizvršene osnove za plaćanje iznose 8.165.313,90 kn. Nadalje, za potrebe prethodnog postupka pribavio sam i Očevidnik o redosljedu plaćanja iz kojeg je vidljivo da na dan 04. rujna 2019.

godine stanje blokade računa dužnika iznosi 8.452.092,86 kn. Sukladno prethodno navedenom utvrđujem da postoji stečajni razlog, nesposobnost za plaćanje, prema članku 6. st. 2. podstavak 1. Stečajnog zakona.

Dokaz: preslika Očevidnika o redoslijedu plaćanja od 04. rujna 2019. godine

Prema zadnjoj sastavljenoj bruto bilanci dužnika sa stanjem na dan 31. srpnja 2019. godine vidljivo je da dužnik u svom vlasništvu nema imovine.

Dokaz: bilanca dužnika sa stanjem na dan 31. srpnja 2019. godine

Nadalje, uvidom u Potvrdu Općinskog suda u Osijeku, Zemljišno-knjižni odjel Donji Miholjac od 22. kolovoza 2019. godine vidljivo je da dužnik u području nadležnosti Zemljišno knjižnog odjela Donji Miholjac nije upisan kao vlasnik nekretnina.

Dokaz: uvid u Potvrdu Općinskog suda u Osijeku od 22. kolovoza 2019. godine

Osim toga, uvidom u uvjerenje Centra za vozila Hrvatske d.d., „STP Donji Miholjac“, Donji Miholjac od dana 29. kolovoza 2019. godine vidljivo je da dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila.

Dokaz: Uvjerenje CVH, „STP Donji Miholjac“ od 29. kolovoza 2019. godine

Također napominjem da je zakonski zastupnik dužnika Stjepan Matijević iz Donjeg Miholjca, Petra Preradovića 54, OIB: 11506288858 za potrebe provedbe prethodnog stečajnog postupka, a u svrhu utvrđenja imovine dužnika dana 28. kolovoza 2019. godine kod javnog bilježnika Marije Habude Bučanac iz Donjeg Miholjca, pod brojem OV-2539/2019 ovjerio Prokazni popis imovine kojim se očitovao da dužnik nije vlasnik imovine. Dakle da dužnik u svom vlasništvu nema nekretnina, novčanih sredstava na računima, nema novčanih i nenovčanih tražbina, nije vlasnik imovinskih prava na tuđim stvarima niti je vlasnik pokretnih stvari.

Dokaz: Prokazni popis imovine dužnika, broj OV-2539/2019 od 28. 08. 2019. godine

Isknjižavanje vrijednosti imovine dužnika

A) Vrijednost ulaganja u udjele društva sa povezanim sudjelujućim interesima

U Bruto bilanci dužnika iz 2018. godine, konto 0620 bila je evidentirana imovina u vrijednosti od 98.473.869,84 kn kao ulaganje u udjele društva sa povezanim sudjelujućim interesima. Na pisani zahtjev da dužnik dokumentira o kakvoj imovini se radi te zašto ona više ne postoji u poslovnim knjigama dužnika, knjigovodstveno-pravne službe su mi dostavile određenu dokumentaciju i dale usmena objašnjenja navedenog. Naime, iz dostavljenog Ugovora o zajmu zaključenog dana 01. listopada 2013. godine između društava Agrofructus d.o.o. iz Donjeg Miholjca, Industrijska zona Janjevci 6, OIB: 32439110542 kao zajmodavca i društva NEXUS GRADNJA d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu i usluge, Donji Miholjac, Augusta Šenoe 3, OIB 47677293879 kao

zajmoprimca proizlazi da je zajmodavac davanjem pozajmica stekao tražbinu u iznosu od 87.000.000,00 kn (razlika do 98.473.869,84 kn je nastala knjiženjem kamata na glavnici) prema društvu PLODOVI FRUCTUS d.o.o. iz Donjeg Miholjca, Industrijska zona Janjevci 6, OIB: 073500499058 koju ustupa dužniku sa rokom povrata od pet godina. Stranke ugovora dogovorile su povrat ustupljene tražbine također na način da zajmoprimac ustupa primljenu tražbinu uvećanu za ugovorenu kamatu sve u roku od pet godina. Ukoliko ne postupi na navedeni način dužnik kao zajmoprimac ima obvezu osigurati prijenos poslovnih udjela u društvu PLODOVI FRUCTUS d.o.o. iz Donjeg Miholjca, Industrijska zona Janjevci 6, OIB: 073500499058 koji će zajedno sa već postojećim udjelima iznositi 40% udjela. Napominjem da je u međuvremenu društvo Agrofructus d.o.o. iz Donjeg Miholjca, Industrijska zona Janjevci 6, OIB: 32439110542 kao zajmodavac promijenilo tvrtku-naziv te je poslovalo pod tvrtkom AGRO PANONIJA d.o.o. da bi tijekom 2015. godine bilo pripojeno društvu AGROKOR d.d. iz Zagreba, trg Dražena Petrovića 3, OIB: 05937759187. Slijedom navedenog, društvo AGROKOR d.d. iz Zagreba i dužnik NEXUS GRADNJA d.o.o. su dana 31. ožujka 2015. godine zaključili anex predmetnog Ugovora o zajmu kojim su isključili daljnji obračun kamate na navedenu pozajmicu.

Dokaz: Ugovor o zajmu od 01. listopada 2013. godine, Anex I ugovora o zajmu od 31. ožujka 2015. godine

U svezi poslovnog udjela nad društvom PLODOVI FRUCTUS d.o.o. iz Donjeg Miholjca, Industrijska zona Janjevci 6, OIB: 073500499058 napominjem da društvo sada postoji pod tvrtkom AGROPLUS d.o.o. za proizvodnju, preradu i otkup voća i povrća „u stečaju“. Društvo je izvorno registrirano kao subjekt PLODOVI ZEMLJE MATIJEVIĆ d.o.o., zatim mijenja naziv u PLODOVI FRUCTUS d.o.o., zatim u AGROFRUCTUS d.o.o., a zatim u AGROPLUS d.o.o. Nad društvom AGROPLUS d.o.o. je rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, broj St-7/2018 od 02. ožujka 2018. godine otvoren stečajni postupak. Uvidom u stečajni spis te usmenim razgovorom sa stečajnim upraviteljem društva AGROPLUS d.o.o. razvidno je da su tražbine vjerovnika u predmetnom stečajnom postupku utvrđene u iznosu od cca 418.000.000,00 kn te da imovina u vlasništvu stečajnog dužnika neće biti dostatna niti za namirenje vjerovnika. Prema pretpostavkama stečajnog upravitelja djelomično će se namiriti vjerovnici I višeg isplatnog reda te razlučni vjerovnici. Dakle, predviđanje je da u stečajnom postupku nad dužnikom AGROPLUS d.o.o. nakon namirenja vjerovnika sukladno čl. 285. Stečajnog zakona neće ostati viška sredstava za vlasnike udjela. Slijedom navedenog, mišljenja sam da udjel dužnika NEXUS GRADNJA d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu i usluge, Donji Miholjac, Augusta Šenoe 3, OIB 47677293879 u društvu AGROPLUS d.o.o. za proizvodnju, preradu i otkup voća i povrća „u stečaju“, Donji Miholjac, Industrijska zona Janjevci 6, OIB: 07350499058 nema tržišnu-unovčivu vrijednost.

B) Prijenos prava građenja

Dana, 28. ožujka 2019. godine dužnik NEXUS GRADNJA d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu i usluge, Donji Miholjac, Augusta Šenoe 3, OIB 47677293879 i Stjepan Matijević iz Donjeg Miholjca, Petra Preradovića 54, OIB: 11506288858 zaključili su Ugovor o kupoprodaji i prijenosu prava građenja kojim je dužnik kao prodavatelj na kupca kao stjecatelja prodao-prenio pravo građenja na nekretnini upisanoj u zk.ul. 302 k.o. Donji Miholjac i to kč.br. 1674/1 Poslovna zgrada-trgovački centar kbr. 3 sa 1759 m2. Pravo građenja upisano je u posebni zk.ul. 3449 k.o.

Donji Miholjac. Pravo građenja zasnovano je na rok od 50 godina (pod brojem Z-1538/2012), a na pravu građenja upisani su i slijedeći tereti i zabilježbe:

- Zaprimitljeno, 30.11.2012. broj Z-2716/12 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 10.10.2012. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Dinku Đurđević iz D.Miholjca, pod brojem OV-5242/12 dana 29.11.2012. godine uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u kunsnoj protuvrijednosti iznosa od 1.600.000,00 EUR (jedan milijun šestotisuća eura) po srednjem tečaju Hypo -Alpe- Adria- Bank d.d.za EUR, uvećano za pripadajuće kamate sve ostale troškove za korist: ***HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6***
- zabilježuje se zajednička hipoteka, tako što je glavna hipoteka upisana u z.k. ul. 302 ove opć., a sporedna hipoteka u zk. ul. 3449 ove opć.
- zabilježuje se obveza brisanja hipoteke upisane temeljem ovosudnog rješenja br. Z-2716/2012.

Stranke ugovora ugovorile su kupoprodajnu cijenu u iznosu od 609.806,36 kn uz obvezu kupca-stjecatelja da na sebe preuzme daljnju otplatu kredita založnom vjerovniku Addiko bank d.d. za koji kredit preostalo potraživanje iznosi 6.276.819,85 kn. Plaćanje kupoprodajne cijene u iznosu od 609.806,36 kn izvršeno je međusobnim prijebojem prodavatelja i kupca. Prema Izvodu otvorenih stavki sadašnjeg vlasnika prava građenja preostala obveza prema založnom vjerovniku Addiko bank d.d. na dan 03. rujna 2019. godine iznosi 5.718.768,16 kn.

S obzirom da sam točkom 7. rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, broj 5 St-237/19-6 od 17. srpnja 2019. godine kojim je pokrenut prethodni stečajni postupak obvezan provjeriti da li postoje poboje pravne radnje dužnika u svezi sa navedenim dajem svoje mišljenje odnosno osvrt na radnju prodaje-prijenosa predmetne imovine. U postupku pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika smatram bitnim dva elementa, prvi pravna osnovanost tužbenog zahtjeva, a drugi svrsishodnost tužbenog postupka te njegovo trajanje.

Naime, općim odredbama Stečajnog zakona o pobijanju pravnih radnji stečajnog dužnika iz čl. 198. određeno je da se pravne radnje poduzete prije otvaranja stečajnog postupka kojima se remeti ujednačeno namirenje odnosno kojima se pojedini vjerovnici stavljaju u povoljniji položaj mogu pobijati u skladu sa odredbama Stečajnog zakona. Nadalje, u posebnim odredbama Stečajnog zakona o pobijanju pravnih radnji, kao kumulativna pretpostavka za pobijanje pravnih radnji određeno je oštećenje vjerovnika te znanje druge strane o nesposobnosti dužnika za plaćanje. U konkretnom slučaju mišljenja sam da se u postupku pobijanja navedene pravne radnje teško može dokazati prva od dvije kumulativne pretpostavke-oštećenje vjerovnika. Naime, ukoliko bi kao utvrđenu vrijednost prava građenja prilikom prodaje u stečajnom postupku uzeli knjigovodstvenu vrijednost u iznosu od 6.787.878,55 kn, predmetna nekretnina bi se u stečajnom postupku na prvoj javnoj prodaji prodavala po početnoj cijeni od 5.090.908,91 kn (3/4 utvrđene vrijednosti). Prema dosadašnjim iskustvima na području Slavonije vrlo mali broj nekretnina bude prodano na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi. U slučaju kada bi nekretnina i bila unovčena na prvoj javnoj elektroničkoj dražbi po početnoj cijeni, od kupovnine ostvarene prodajom djelomično bi se namirio samo založni vjerovnik Addiko banka d.d. dok za ostale vjerovnike ne bi bilo sredstava za namirenje. Također mi je poznato da pravomoćno okončanje parničnih postupaka u pobijanju pravnih radnji (osim što je u najvećem dijelu bezuspješno) traje cca 4-6 godina.

Slijedom navedenih razloga, mišljenja sam da bi stečajni dužnik u postupku pobijanja predmetne pravne radnje teško uspio u pravnom zahtjevu, postupak bi dugo trajao, akumulirao bi visoke troškove, a vjerojatno bi se samo namirio založni vjerovnik (u stečajnom postupku razlučni

vjerovnik) Addiko banka d.d., Po ovom pitanju svakako odluku prepuštam vjerovnicima te ih pozivam na uplatu predujma za vođenje eventualnog postupka u iznosu kako će to biti kasnije navedeno i obrazloženo.

**Dokaz: Ugovor o kupoprodaji i prijenosu prava građenja
Zemljišno-knjižni izvadci za predmetne nekretnine i pravo građenja
IOS sadašnjeg nositelja prava građenja i otplatni plan**

C) Prijenos prava građenja II

Dana, 03. kolovoza 2017. godine dužnik NEXUS GRADNJA d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu i usluge, Donji Miholjac, Augusta Šenoe 3, OIB 47677293879 i društvo POSLOVNI PLAN d.o.o. iz Donjeg Miholjca, Matije Gupca 21, OIB: 49087274218 zaključili su Ugovor o prijenosu prava građenja i kupoprodaji objekata i opreme kojim je dužnik kao prodavatelj na kupca kao stjecatelja prodao-prenio pravo građenja na nekretnini upisanoj u zk.ul. 302 k.o. Donji Miholjac i to kč.br. 1674/10 Pomoćna zgrada sa 95m², pomoćna zgrada sa 10 m². Ugovorena kupoprodajna cijena je iznosila 50.000,00 kn uvećana za pdv koja je plaćena međusobnim prijebojem. Pravo građenja upisano je u posebni zk.ul. 3602 k.o. Donji Miholjac. Pravo građenja upisano je pod brojem Z-17666/2017), a na pravu građenja upisani su i slijedeći tereti i zabilježbe:

- Zaprimljeno, 30.11.2012. broj Z-2716/12 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 10.10.2012. godine , solemniziranog po javnom bilježniku Dinku Đurđević iz D.Miholjca, pod brojem OV-5242/12 dana 29.11.2012. godine uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u kunsjoj protuvrijednosti iznosa od 1.600.000,00 EUR (jedan milijun šestotisuća eura) po srednjem tečaju Hypo -Alpe- Adria- Bank d.d.za EUR, uvećano za pripadajuće kamate sve ostale troškove za korist: ***HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6***
- Zaprimljeno 04.08.2017.g. pod brojem Z-17664/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 302 k.o DONJI MIHOLJAC
- Zaprimljeno 04.08.2017.g. pod brojem Z-17664/2017 Prvenstveni red upisa: Z-2716/2012 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE zabilježuje se obveza brisanja hipoteke upisane temeljem ovosudnog rješenja br. Z-2716/2012.

Po pitanju eventualnog pobijanja predmetne pravne radnje upućujem na pravno mišljenje, svrsishodnost te prijedlog vjerovnicima kao iz prethodne točke uz napomenu da smatram da se u eventualnoj parnici za pobijanje navedene radnje još teže može uspjeti jer je radnja poduzeta u vrijeme kada nije bilo blokade računa dužnika. Iz navedenog razloga u prijedlogu vjerovnicima za predujam troškova će ovaj trošak biti izuzet. U slučaju da vjerovnici na ročištu ili eventualno kasnije zatraže specifikaciju troškova isti ću im dostaviti u najkraćem mogućem roku.

**Dokaz: Ugovor o prijenosu prava građenja i kupoprodaji objekata i opreme
Zemljišno-knjižni izvadak za predmetnu nekretninu**

ZAKLJUČAK

Temeljem svega prethodno navedenog, zaključujem da je dužnik NEXUS GRADNJA d.o.o. za graditeljstvo, trgovinu i usluge, Donji Miholjac, Augusta Šenoa 3, OIB 47677293879 nesposoban za plaćanje te da je sukladno članku 6. st. 2. podstavak 1. Stečajnog zakona nastupio stečajni razlog, nesposobnost za plaćanje.

Također zaključujem da dužnik nema imovinu iz koje bi se mogli namiriti vjerovnici nakon namirenja troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase.

Nadalje, predlažem da sud sukladno čl. 132. st. 1. Stečajnog zakona rješenjem pozove osobe koje imaju pravni interes za provedbom stečajnog postupka da u roku od 15 dana uplate predujem u iznosu od 500.983,87 kn za namirenje troškova otvorenog stečajnog postupka, a prema slijedećoj specifikaciji:

| Redni broj | Opis troška | Iznos (kn) |
|------------|---|------------|
| 1. | Izrada dva pečata (trošak izrade pečata obračunat je prema uobičajenoj tržišnoj cijeni te do sada ispostavljanim računima društva Graver d.o.o. iz Osijeka za izradu pečata) | 300,00 |
| 2. | Knjigovodstvene usluge (trošak knjigovodstveno računovodstvenih usluga obračunat je na temelju mjesečne cijene usluge u iznosu od 1.250,00 kn sa uračunatim pdv-om od knjigovodstvenog servisa HRDA za vođenje knjigovodstvenih poslova dužnika na temelju predvidivog trajanja stečajnog postupka od 5 godina, a sve pod pretpostavkom otvaranja i vođenja postupka do pravomoćnog okončanja eventualne parnice za pobijanje pravne radnje stečajnog dužnika) Ponuda za vođenje knjigovodstva i računovodstva se nalazi u prilogu izvještaja | 75.000,00 |
| 3. | Uredski materijal, biljezi, ptt. usluge, jav. bilježnik i dr. (trošak po ovoj kategoriji je obračunat temeljem uobičajenih tržišnih cijena za nabavku uredskog materijala, biljega, ptt usluga te troškova javnog bilježnika za sastavljanje zapisnika o otvaranju ponuda ponuditelja za kupovinu imovine u vlasništvu stečajnog dužnika) | 4.000,00 |
| 4. | Putni trošak stečajnog upravitelja (predvidivo je da bi u tijeku stečajnog postupka nastati putni troškovi stečajnom upravitelju za prijeđenih predvidivih 5000,00 km x 2,00 kn po prijeđenom kilometru, a na što treba obračunati i platiti pripadajuće poreze i doprinose) | 16.228,87 |
| 5. | Naknada banke za vođenje i zatvaranje računa (navedeni trošak je obračunat po cijeni mjesečne usluge 43,75 kn mjesečno za predvidivi period trajanja stečajnog postupka od pet godina te naknade od 150,00 kn za zatvaranje računa, a sve po odluci o cijenama usluga Slatinske banke d.d, Slatina) | 2.775,00 |
| | Trošak sređenja, popisa i čuvanja arhivskog gradiva stečajnog dužnika (sastoji se od troška sređenja i popisa arhivskog gradiva od strane ovlaštenih osoba u iznosu od 1.000,00 kn te od troška čuvanja trajnog | 2.680,00 |

| | | |
|----------------|---|-------------------|
| | arhivskog gradiva u dužini od cca 20 dužnih metara po cijeni od 84,00 kn po dužnom metru temeljem cjenika društva Filmoteka d.o.o. iz Osijeka | |
| 6. | Trošak zastupanja i pristojbi za eventualno pokretanje i vođenje parnice za pobijanje pravne radnje stečajnog dužnika prijenosa prava građenja kojim je dužnik kao prodavatelj na kupca kao stjecatelja prodao-prenio pravo građenja na nekretnini upisanoj u zk.ul. 302 k.o. Donji Miholjac i to kč.br. 1674/1 Poslovna zgrada-trgovački centar kbr. 3 sa 1759 m2, a sve prema ponudi odvjetnice Biljane Mikulić iz Osijeka koja se nalazi u prilogu ovog Izvješća | 400.000,00 |
| UKUPNO: | | 500.983,87 |

Ukoliko pozvane osobe ne postupe po rješenju suda predlažem da stečajni sud u skladu s čl. 132. st. 2. Stečajnog zakona donese rješenje o istovremenom otvaranju i zaključenju stečajnog postupka.

Privremeni stečajni upravitelj
Željko Rupčić