

13 St-460/13- 90 319

Ref

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU  
Primljeno neposredno preko pošte (obično - preporučeno)  
**14-03-2016** u 1 primjeraka sa 1 prilo  
rubrika.  
Podnesak stigao poštom otvoren - s oštećenim omotom  
Predan na poštu preporučeno dana \_\_\_\_\_ god.  
Plaćena pristojba \_\_\_\_\_ kuna u državnim biljezima - man  
plaćeno: \_\_\_\_\_ kuna - primljeni novac  
Primljena vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.) \_\_\_\_\_  
Potpis djelatnika: *[signature]*

Obrazac 20

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Stečajni postupak - St-460/13

Stečajni dužnik: AGRO-LOVAS d.o.o. – u stečaju, Lovas, A. Starčevića 2  
OIB: 45896364044

### I. Tijek stečajnog postupka u razdoblju od 23.12.2013. do 10.03.2016. godine

#### a. Radnje stečajnog upravitelja

- Stečajni postupak otvoren je Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj 13 St-460/13-8 od 23. prosinca 2013. godine,
- dana 30.12.2013. godine, preuzeo sam upravljanje nad imovinom stečajnog dužnika i imenovao inventurnu komisiju,
- dana 30.12.2013. godine, angažirao sam knjigovodstveni servis „Fides obrt za računovodstvene usluge i poslovno savjetovanje“ iz Osijeka, radi vođenja računovodstvenih poslova,
- dana 03. i 04. siječnja 2014. godine, izvršena je inventura i popisani su svi predmeti stečajne mase,
- sukladno odredbi članka 146. Stečajnog zakona ugašen je račun dužnika,
- dana 02.01.2014. godine, otvoren novi račun stečajnog dužnika,
- u suradnji s ranijim knjigovođom stečajnog dužnika doveden u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnog postupka,
- sastavljena je početna bilanca stečaja,
- svim dužnicima poslani su pozivi na plaćanje duga, odnosno opomene pred tužbu,
- kao najpovoljnijeg procjenitelja za procjenu vrijednosti nekretnina izabrao sam sudskog vještaka Zvonimira Rogač, dipl. ing. građ., kome sam pokazao predmete procjene,
- izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika,
- Ispitane su prijavljene tražbine,
- uz podnesak od 04.03.2014. godine, stečajnom sucu su dostavljene: *tablice prijavljenih i ispitanih tražbina I i II višeg isplatnog reda, Obavijest razlučnih vjerovnika, popis vjerovnika, popis predmeta stečajne mase i pregled imovine i obveza*
- dana 12.03.2014. godine, podneseno je I. izvješće stečajnog upravitelja,
- dana 12.03.2014. godine, stečajni sudac je odgodio ispitno i izvještajno ročište jer je dužnik (po ranijem zz) podnio žalbu protiv Rješenja o otvaranju stečajnog postupka, o kojoj žalbi VTS još nije odlučio.
- dana 24.03.2014. godine zaprimljeno je Rješenje VTS Pž-346/14-3 od 04.03.2014. godine, kojom je žalba stečajnog dužnika odbačena.
- Dana 15.04.2014. godine, sklopio sam Ugovor o poslovnoj suradnji s OPG Sabadoš iz Mikluševaca, radi očuvanja imovine stečajnog dužnika,
- dana 15.05.2014. godine, održano je ispitno i prvo izvještajno ročište,
- na ročištu održanom 15.05.2014. godine, razlučni vjerovnik Croatia banka d.d. se obvezao da će se u roku od 30 dana očitovati o načinu prodaje nekretnina opterećenih razlučnim pravom,
- Rješenjem suda posl. br. 13 St-460/13-36 utvrđene su tražbine vjerovnika I i II višeg isplatnog reda,

e-oslova pboq



- podneskom od 21. svibnja 2014. godine, razlučni vjerovnik Croatia banka d.d. je izvijestio stečajnog upravitelja da je suglasan da se nekretnine opterećene razlučnim pravom prodaju u stečajnom postupku, ali osporava procjenu vrijednosti sudskog vještaka Zvonimira Rogača, te predlaže da stečajni sudac zatraži procjenu vrijednosti nekretnina od nadležne porezne uprave,
- dopisom od 23.05.2014. godine izvijestio sam stečajnog suca o zahtjevu razlučnog vjerovnika,
- podneskom od 09.07.2014. godine, predložio sam stečajnom sucu donošenje rješenja o prodaji nekretnina stečajnog dužnika opterećenih razlučnim pravom u stečajnom postupku, temeljem odredbe članka 164. st. 3. Stečajnog zakona
- Rješenjem suda posl. br. 13 St-460/13-43 od 10.07.2014. godine, određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika, u stečajnom postupku,
- Dana 11.07.2014. godine, predložio sam stečajnom sucu sazivanje 1. sjednice odbora vjerovnika i imenovanje drugog člana odbora vjerovnika,
- dopisima od 11.07.2014., 22.10.2014. i 31.10.2014. godine, zatražio sam od Ministarstva financija procjenu vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika,
- dana 01.10.2014. godine, u Glasu Slavonije je oglašena prodaja pokretnina stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda,
- podneskom od 09.10.2014. godine, razlučni vjerovnik Croatia banka d.d. predložio je prodaju nekretnina opterećenih razlučnim pravom po početnoj cijeni od 1.679.013,00 kuna (tadašnja tržišna vrijednost po procjeni sudskog vještaka iznosila je 885.532,00 kuna),
- podneskom od 13.10.2014. godine, izvijestio sam stečajnog suca o prijedlogu razlučnog vjerovnika,
- dana 21.10.2014. godine, održana je 1. sjednica Odbora vjerovnika, na kojoj sam podnio izvješće o radu (i u pisanom obliku)
- dana 23.10.2014. godine, u uredu javnog bilježnika Tatjane Kovačev u Osijeku, izvršeno je otvaranje pristiglih pisanih ponuda za kupnju pokretnina stečajnog dužnika  
*Pristiglo je pet ponuda, a kao najpovoljnije ponude prihvatio sam:*
  - ponudu ponuditelja ČEGETEK – Radionica za elektroniku, elektromehaniku, ugostiteljstvo i trgovinu iz Zagreba za kupnju Traktora Landini 95, Bizzard 95, Br. šasije 7022E44105, god. proizvodnje 1996. neregistriran, za kupoprodajnu cijenu od 66.895,00 kuna (s PDVom)*
  - ponudu društva LORI FRUCTUS d.o.o. iz Vukovara, za kupnju Malčera ZANON za kupoprodajnu cijenu od 21.200,00 kuna (s PDVom) i Platforme za branje voća za kupoprodajnu cijenu od 20.200,00 kuna (s PDVom)*
- dana 05.11.2014. godine, u Glasu Slavonije sam oglasio 2. prodaju pokretnina stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda,
- dana 13.11.2014. godine, zamolio sam stečajnog suca da zatraži od Porezne uprave Vukovar, procjenu tržišne vrijednosti nekretnina opterećenih razlučnim pravom,
- dana 02.12.2014. godine, u Uredu javnog bilježnika Tatjane Kovačev u Osijeku, izvršeno je otvaranje pristiglih pisanih ponuda za kupnju pokretnina stečajnog dužnika  
*Pristiga je samo jedna ponuda, koju sam prihvatio i to:*
  - ponudu ponuditelja Općine Lovas, za malčer INO, po cijeni od 13.000,00 kn (s PDVom)*
- dana 05.12.2014. godine, predao sam Izvješće o radu (IV), i izvješće o troškovima postupka,
- dana 24.12.2014. godine, stečajni sudac je zaprimio dopis PU Vukovar, o kretanju tržišnih cijena nekretnina u poslovnoj zoni Lovas,
- dana 02.02.2015. godine, razlučni vjerovnik Croatia banka d.d. e-mail porukom upućenoj stečajnom upravitelju, suglasio se da se početna cijena za nekretnine opterećene razlučnim pravom utvrdi u visini od 1.120.000,00 kuna.
- dana 04.02.2015. godine, predao sam prijedlog za donošenje zaključka o prodaji nekretnina,



- dana 02.2.2015. godine, u Glasu Slavonije je oglašena 3. prodaja pokretnina stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda, bez isticanja početne cijene
- dana 23.02.2015. godine, zapisnički je utvrđeno da nije stigla niti jedna ponuda,
- dana 04.02.2015. godine, izvijestio sam stečajnog suca o otvaranju ponuda i otkazu ugovora o koncesiji,
- Zaključkom stečajnog suca posl. br. 13 St-460/13-64 od 05. veljače 2015. godine, određena je prva prodaja nekretnina stečajnog dužnika,
- u Glasu Slavonije, dana 11. veljače 2015. godine, oglasio sam 1. prodaju nekretnina stečajnog dužnika, a oglas je objavljen na oglasnim stranicama HGK
- prva usmena javna dražba radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika održana je 10. ožujka 2015. godine, nije bilo zainteresiranih kupaca,
- dana 24.03.2015. godine, predao sam Izvješće stečajnog upravitelja, s prijedlogom za zakazivanje 2. sjednice Odbora vjerovnika,
- Zaključkom stečajnog suca posl. br. 13 St-460/13-71 od 20. ožujka 2015. godine, određena je druga prodaja nekretnina stečajnog dužnika,
- u Glasu Slavonije, dana 25. ožujka 2015. godine, oglasio sam 2. prodaju nekretnina stečajnog dužnika, a oglas je objavljen na oglasnim stranicama HGK
- druga usmena javna dražba radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika održana je 14. travnja 2015. godine, nije bilo zainteresiranih kupaca,
- dana 14.04.2015. godine, održana je 2. sjednica Odbora vjerovnika, na kojoj sam podnio izvješće o radu (i u pisanom obliku)
- Zaključkom stečajnog suca posl. br. 13 St-460/13-73 od 14. travnja 2015. godine, određena je treća prodaja nekretnina stečajnog dužnika,
- u Glasu Slavonije, dana 23. travnja 2015. godine, oglasio sam 3. prodaju nekretnina stečajnog dužnika, a oglas je objavljen na oglasnim stranicama HGK
- treća usmena javna dražba radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika održana je 20. svibnja 2015. godine, nije bilo zainteresiranih kupaca,
- dana 23.04.2015. godine, u Glasu Slavonije je oglašena 4. prodaja pokretnina stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda, bez isticanja početne cijene
- dana 20.05.2015. godine, zapisnički je utvrđeno da je stigla jedna ponuda,
- dana 02. lipnja 2015. godine, održana je 3. sjednica odbora vjerovnika, ponuda za kupnju pokretnina stečajnog dužnika je ocijenjena neprihvatljivom,
- dana 08.06.2015. godine, podnio sam Izvješće o radu, stečajnom sucu,
- dana 31. kolovoza 2015. godine, sklopio sam ugovor o prodaji uroda jabuka, rod 2015. godine,
- dana 09.10.2015. godine, podnio sam Izvješće stečajnom sucu, s prijedlogom za određivanje 4. dražbe,
- Zaključkom stečajnog suca posl. br. 13 St-460/13-77 od 09. listopada 2015. godine, određena je četvrta prodaja nekretnina stečajnog dužnika,
- u Glasu Slavonije, dana 14. listopada 2015. godine, oglasio sam 4. prodaju nekretnina stečajnog dužnika, a oglas je objavljen na oglasnim stranicama HGK
  - četvrta usmena javna dražba radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika održana je 03. studenoga 2015. godine, nije bilo zainteresiranih kupaca,
- dana 06.11.2015. godine, predao sam izvješće o radu, s prijedlogom za određivanje 5. dražbe,
- Zaključkom stečajnog suca posl. br. 13 St-460/13-83 od 10. studenoga 2015. godine, određena je peta prodaja nekretnina stečajnog dužnika,
- u Glasu Slavonije, dana 16. studenoga 2015. godine, oglasio sam 5. prodaju nekretnina stečajnog dužnika, a oglas je objavljen na oglasnim stranicama HGK
- peta usmena javna dražba radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika održana je 08. prosinca 2015. godine, nije bilo zainteresiranih kupaca,



- Zaključkom stečajnog suca posl. br. 13 St-460/13-86 od 21. siječnja 2016. godine, određena je šesta prodaja nekretnina stečajnog dužnika,
- u Glasu Slavonije, dana 17. siječnja 2016. godine, oglasio sam 6. prodaju nekretnina stečajnog dužnika, a oglas je objavljen na oglasnim stranicama HGK
- šesta usmena javna dražba radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika održana je 11. veljače 2016. godine, nije bilo zainteresiranih kupaca,
- nakon prikupljenog mišljenja razlučnog vjerovnika i članova odbora vjerovnika dana 19.02.2016. godine, dao sam prijedlog stečajnom sucu za određivanje 7. javne dražbe radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika opterećenih razlučnim pravom,

#### **b. Popis postupaka pred sudovima**

Stečajni dužnik nema postupaka pred sudovima u tijeku.

#### **c. Popis radnika koji su nastavili s radom**

S radom u stečajnom postupku nije nastavio niti jedan radnik

#### **d. Izgledi za nastavak poslovanja**

Dužnik nije imao mogućnosti nastavka s radom i nije bilo izgleda za nastavak poslovanja, niti mogućnosti za izradu stečajnog plana.

#### **e. Mišljenje o mogućnostima zaključenja stečajnog postupka**

U ovom stečajnom postupku potrebno je unovčiti nekretnine opterećene razlučnim pravom za korist Croatia banka d.d. Zagreb.

Procijenjena vrijednost nekretnina je znatno veća od tržišne. Nekretnine se nalaze u poslovnoj zoni Lovas, tako da ima dvadesetak sličnih građevinskih zemljišta s kojima Općina raspolaže i prenosi u vlasništvo zainteresiranim poduzetnicima, po znatno povoljnijoj cijeni (1 kn/m<sup>2</sup>). Potrebno je uzastopnim oglašavanjem prodaje uz znatno snižavanje početne cijene unovčiti nekretnine.

U ovom stečajnom postupku unovčena je imovina – pokretnine stečajnog dužnika, traktor Landini, Malčer INO, malčer Zanon i platforma za branje voća,

Nakon unovčenja imovine – nekretnina stečajnog dužnika opterećenih razlučnim pravom za korist Croatia banka d.d., treba zakazati ročište radi diobe kupovnine, te završno ročište.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

### **1. Pregled predmeta stečajne mase**

Stečajnu masu AGRO-LOVAS d.o.o. Lovas, na dan otvaranja stečajnog postupka činila je materijalna imovina – nekretnine i pokretnine.

#### **Nekretnine**

upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Vukovaru, ZK Odjel Ilok, u **zk.ul. 1854 za ko Lovas, i to kč.br. 1776/5**, oranica rana jabuka, **površine od 14704 m<sup>2</sup>**

Prema procjeni sudskog vještaka građ. struke gosp. Zvonimira Rogač, dipl.inž. građ. nekretnina ima **tržnu vrijednost od 885.532,00 kuna**. Navedena čestica nalazi se u zoni gospodarske namjene – proizvodnja – pretežno industrijska. Čestica je neizgrađena što se tiče građevina, ali je uređena infrastruktura (struja – trafo stanica izgrađena, voda, kanalizacija, plin, telefon, kao i asfaltirane ceste i parking prostor).

Predmetne nekretnine opterećene su uknjiženim zalogom u iznosu od 148.000,00 kuna, zatim od 200.000,00 kuna, te 80.000.- Eura, za korist Croatia banke d.d. Zagreb

### **Pokretnine**

Pokretnine u vlasništvu stečajnog dužnika na dan otvaranja stečajnog postupka su:  
 Traktor Landini 95, Bizzard 95, Br.šasije 7022E44105, god. proizvodnje 1996. neregistriran,  
 Malčer ZANON  
 Platforma za branje voća  
 Malčer INO  
 Priključni uređaj – viličar marke OLT,  
 Betonski stupci ukopani u voćnjaku podignutom na pravu koncesije,

### **Ugovor o koncesiji**

Stečajni dužnik je imao sklopljen Ugovor o koncesiji od 15.10.2008. godine, na rok od 30 godina, za nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Vukovaru, zk. odjel Ilok u zk.ul. 215 ko Opatovac, i to kč.br. 593 u naravi oranica i vinograd Lapovac, površine 54798 m<sup>2</sup>. Na površini od cca 35 hektara podignut je nasad jabuka, od čega je 17 ha zasađeno 2006. godine, a dio od 18 ha posađen je 2008. godine.  
 Preostalih cca 20 hektara je poljoprivredno zemljište.

Koncesija poljoprivrednog zemljišta je neprenosiva, pa je ugovor raskinut otvaranjem stečajnog postupka.

Ulaganja u voćnjak jabuka, bez prava koncesije su bezvrijedna. Nasadi jabuka koji se ne obrađuju, praktično su bezvrijedni.

## **2. Unovčena stečajna masa**

### **Pokretnine**

U ovom stečajnom postupku unovčena je imovina – pokretnine stečajnog dužnika koje nisu opterećene razlučnim pravima, kako slijedi:

**Traktor Landini 95, Bizzard 95, Br.šasije 7022E44105, god. proizvodnje 1996. neregistriran**, po cijeni od 66.895,00,00 kuna (s PDVom).  
**Malčer ZANON** po cijeni od 21.200,00 kuna (s PDVom)  
**Platforma za branje voća**, po cijeni od 20.200,00 kuna (s PDVom)  
**Malčer INO** po cijeni od 13.000,00 kuna (s PDVom)

## **3. Neunovčena stečajna masa**

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka nisu unovčeni slijedeći predmeti stečajne mase:

- Nekretnina:  
 upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Vukovaru, ZK Odjel Ilok, u **zk.ul. 1854 za ko Lovas, i to kč.br. 1776/5**, oranica rana jabuka, **površine od 14704 m<sup>2</sup>**
- Pokretnine  
 priključni uređaj – viličar marke OLT,  
 betonski stupci ukopani u voćnjaku

## **4. Razlučna prava**

Razlučno pravo za iznos od 736.420,53 kuna, ima Croatia banka d.d. na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Vukovaru, ZK Odjel Ilok, u **zk.ul. 1854 za ko Lovas, i to kč.br. 1776/5**, oranica rana jabuka, **površine od 14704 m<sup>2</sup>**



### 5. Izlučna prava

Nemam saznanja o izlučnim zahtjevima trećih osoba na predmetima stečajne mase.

### 6. Namirenje vjerovnika stečajne mase

Vjerovnici stečajne mase biti će namireni u potpunosti.

### 7. Plaće radnika

Stečajni dužnik nije nastavio s radom. S danom otvaranja stečajnog postupka zatečen je samo jedan radnik, zakonski zastupnik stečajnog dužnika,.

Zbog navedenog razloga stečajni dužnik nema obveze isplate plaća radnicima.

### 8. Namirenje stečajnih vjerovnika

U ovom stečajnom postupku nije bilo diobe.

Prikupljena sredstva koja nisu opterećena razlučnim pravima dostatna su za podmirenje troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase.

Iz do sada unovčene stečajne mase procjenjujem da se stečajni vjerovnici neće uspjeti namiriti niti djelomično.

### 9. Ostali podaci - stanje žiro računa

Na žiro računu stečajnog dužnika s danom 10. ožujka 2016. godine, nalazi se 194.275,15 kn.

#### Pregled priljeva i odljeva novca za razdoblje od 23.12.2013. godine do 10.03.2016. godine

	Opis	23.12. 2013- 31.12. 2013	01.01.14- 31.12.14	01.01.15.- 31.12.15.	01.01.15- 10.03.16.	Sveukupno
I.	<b>PRILJEV SREDSTAVA NA ŽIRO RAČUN</b>					
1.	Naplaćena potraživanja od kupaca u zemlji - u stečaju		127.445,00	129.050,00	-	256.495,00
2.	Kamate na stanje na ž.r.		94,21	228,52	48,71	371,44
3.	Prihodi od subvencija		45.586,71	-	-	45.586,71
4.	Primljene jamčevine		5.250,00	-	-	5.250,00
5.	<b>Ukupno priljev sredstava na žiro račun (od 1 do 4)</b>	-	<b>178.375,92</b>	<b>129.278,52</b>	<b>48,71</b>	<b>307.703,15</b>
II.	<b>ODLJEV SREDSTAVA SA ŽIRO RAČUNA</b>					
1.	Naknade troškova stečajnom upravitelju (bruto)		-	19.881,36	-	19.881,36
2.	Računovodstvene usluge, ured.mat, poštarina		7.777,98	8.301,26	2.231,70	18.310,94
3.	Troškovi objave oglasa		5.500,00	23.500,00	2.750,00	31.750,00
4.	Odvjetničke i bilježničke usluge		540,00	-	-	540,00
5.	Stručna mišljenja i procjene		-	2.500,00	-	2.500,00
6.	Troškovi platnog prometa		387,55	576,25	94,60	1.058,40



7	Udaci troškovi i pristojbe		240,16	-	-	240,16
8	Premije osiguranja		-	4.800,00	-	4.800,00
9	PDV		20.871,50	13.475,64	-	34.347,14
10	Zadužnica Ov-4036/2010 - Agronom		-	107.949,81	-	107.949,81
11	Povrat sredstava po Ov-4036/2010 Agronom		-	107.949,81	-	-107.949,81
12	Ukupno odljev sredstava sa žiro računa (od 1 do 11)	-	35.317,19	73.034,51	5.076,30	113.428,00
13	Povećanje (+) / smanjenje (-) novca za tekuće razdoblje (4-12)	-	143.058,73	56.244,01	5.027,59	194.275,15
14	Stanje novca na početku izvještajnog razdoblja	-	-	143.058,73	194.275,15	-
	Ukupno novac na dan izvještajnog razdoblja (13+14)	-	143.058,73	199.302,74	189.247,56	194.275,15

### III. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

U ovom stečajnom postupku potrebno je uzastopnim oglašavanjem prodaje uz znatno snižavanje početne cijene unovčiti nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Vukovaru, ZK Odjel Ilok, u **zk.ul. 1854 za ko Lovas, i to kč.br. 1776/5**, oranica rana jabuka, **površine od 14704 m**

Neunovčene pokretnine stečajnog dužnika mogu se unovčiti u svako vrijeme, po nižim cijenama, za koje je stečajni upravitelj zaprimio ponude, no uzastopnim oglašavanjem prodaje na oglasnim stranicama Njuškalo pokušavam ostvariti bolju cijenu.

Nakon unovčenja predmetne nekretnine potrebno je zakazati ročište radi diobe kupovnine i namirenja razlučnog vjerovnika.

Nakon održanog ročišta za diobu kupovnine biti će potrebno održati završno ročište.

U Osijeku, 14. ožujka 2016.godine

stečajni upravitelj  
Zoran Subotić

**AGRO-LOVAS d.o.o.**  
- u stečaju -  
LOVAS, A. Starčevića 2  
OIB: 45896364044

OGLASNA PLOČA  
TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU

Stavljeno: 16. 03. 16

Skinuto: \_\_\_\_\_

Potpis i pečat