

ŽELJKO RUPČIĆ
ĐAKOVO, B. ADŽIJE 59
PRIVREMENI STEČAJNI UPRAVITELJ
GOLF – ISTRAMAGICA d.o.o.
Srijemske Laze, Branka Radičevića 28
OIB: 99081465626

Đakovo, 07. prosinca 2023. godine

Na broj: 7 St-908/2023

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Zagrebačka 2
31000 Osijek

PREDMET: *Izvješće privremenog stečajnog upravitelja-*

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, broj 7 St-908/2023-3 od 10. studeni 2023. godine pokrenut je prethodni stečajni postupak nad dužnikom GOLF – ISTRAMAGICA d.o.o., za turizam, sport i rekreaciju, Srijemske Laze, Branka Radičevića 28, OIB: 99081465626, MBS: 080470062. Navedenim rješenjem imenovan sam privremenim stečajnim upraviteljem sa zadatkom dostave Izvješća o financijsko gospodarskom stanju dužnika te mogućnostima provođenja stečajnog postupka nad njegovom imovinom.

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 22.518.200,00 kn/2.988.678,74 euro, da je jedini član društva Denis Kulović, OIB: 15133110355, Srijemske Laze, Branka Radičevića 28, a koji je ujedno i jedina osoba ovlaštena za zastupanje dužnika. Denis Kulović kao jedini član društva imenovan je Odlukom od 27. listopada 2022. godine. U svezi sa navedenim također napominjem da sam uvidom u povijesni izvadak iz sudskog registra utvrdio da je dužnik nekoliko puta mijenjao sjedište društva, članove društva te zakonske zastupnike društva.

U tijeku ispitnih radnji zakonskom zastupniku sam putem službene mail adrese i pošte uputio pisani Zahtjev za dostavu dokumentacije i obavijesti potrebnih za utvrđenje imovine društva. S obzirom da se zakonski zastupnik nije očitovao niti javljao uspio sam ga telefonskim putem kontaktirati te mi je tom prilikom rekao da on zna za činjenicu vođenja prethodnog stečajnog postupka, da je opunomoćio odvjetnika iz Vinkovaca da ga zastupa u tom predmetu te da im je cilj da se stečajni postupak ne otvori. Na moje opetovano traženje za dostavom dokumentacije i obavijesti potrebnih za provođenje prethodnog stečajnog postupka zakonski zastupnik se oglašio te negirao da je uopće zaprimio ikakav zahtjev. Na dan pisanja ovog izvješća zakonski zastupnik me je kontaktirao putem telefona i obavijestio da mu je u Poreznoj upravi u

Vukovaru uručen Zapisnik o obavljenom poreznom nadzoru kojim je utvrđena nova obveza javnih davanja prema dužniku u iznosu od 5.700.334,94 eura/42.949.173,60 kn. Navedeno mi je putem maila dana 07. prosinca 2023. godine potvrdila Snježana Radilj, Viši porezni revizor iz Službe za nadzor Porezne uprave- Područni ured Vukovar. Osim toga imenovana me je dana 28. studenog 2023. godine izvijestila o provođenju poreznog nadzora nad dužnikom uz konstataciju da odgovorna osoba Denis Kulović ne dostavlja traženu dokumentaciju pa se nadzor obavlja na osnovu podataka dostupnih Poreznoj upravi te na temelju činjenica prikupljenih od drugih obveznika.

Prilog:

- **zahtjev zakonskom zastupniku od 10. studenog 2023. godine**
- **preslika maila poslanog na službeni mail adresu i preslika poštanske povratnice**
- **mail komunikacija sa PU Vukovar od 28.11.2023. godine i 07.12.2023. godine**

Osim navedenog Snježana Radilj usmeno me izvijestila da joj je zakonski zastupnik Denis Kulović napomenuo da društvo ima naplativu financijsku imovinu na području SR Njemačke te da im je to razlog zašto bi htjeli izbjeći stečajni postupak. Zakonski zastupnik Denis Kulović joj na tu okolnost nije dostavio nikakvu dokumentaciju.

Dakle, zakonski zastupnik nije u određenom roku dostavio traženu dokumentaciju i obavijesti. Dakle, nije na temelju pisanog zahtjeva i usmenih zamolbi privremenom stečajnom upravitelju dostavio traženu dokumentaciju, dao potrebne obavijesti odnosno pomagao u ispunjavanju njegovih zadataka, a što je sve u suprotnosti sa člankom 177., a u svezi sa člankom 180. Stečajnog zakona.

Na temelju javno dostupnih podataka utvrdio sam da se društvo inače bavilo realizacijom golf igrališta sa pratećim smještajnim sadržajima poznatih pod nazivom „Biska Golf Istra“ koje se trebalo realizirati na području Istarske županije u mjestu Dajla na površini od 75 hektara zemljišta ukupne predviđene vrijednosti 115 milijuna eura. Prema dopisu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje dužnik ima pet zaposlenih radnika.

Podatke potrebne za provedbu prethodnog stečajnog postupka prikupio sam na temelju javno dostupnih podataka. Uvidom u Potvrdu o blokadi računa od 30. listopada 2023. godine bilo je vidljivo da je dužnik neprekidno blokiran duže od 120 dana te da neizvršene osnove za plaćanje iznose 100.165,12 eura/754.694,09 kn. Sukladno prethodno navedenom utvrđujem da postoji stečajni razlog, nesposobnost za plaćanje, prema članku 6. st. 2. podstavak 1. Stečajnog zakona.

Prema zadnjem javno objavljenom Financijskom izvještaju za 2022. godinu dužnik je u svojim poslovnim knjigama imao evidentiranu slijedeću imovinu:

Red. br.	Knjigovodstveni opis imovine	Knjigovodstvena vr. imovine (euro/kn)
1.	Dugotrajna materijalna imovina	3.642.962,90/27.447.904,00
2.	Dugotrajna financijska imovina	1.471.232,33/11.085.000,00

3.	Potraživanja	20.304.291,99/152.982.688,00
4.	Kratkotrajna financijska imovina	404,80/3.050,00
UKUPNO:		25.418.892,02/191.518.642,00

Ponovno napominjem da zakonski zastupnik nije dostavio dokumentaciju iz koje bi bilo vidljivo o kojoj imovini se radi. Dakle, nije bilo moguće utvrditi da li ista još postoji, analitiku potraživanja, od kojih vjerovnika postoje potraživanja, koliko su stara, da li se vode parnični ili ovršni postupci u svrhu naplate potraživanja itd.

U svrhu utvrđenja imovine dužnika također sam pisanim putem kontaktirao Poreznu upravu, Područni ured Osijek, Ispostava Vinkovci sa zamolbom da mi dostave raspoložive podatke o imovini dužnika (bilancu, informacije o vlasništvu nekretnina, pokretnina ili druge financijske imovine) kao i podatak o stanju poreznog duga. Također sam zatražio podatak o tome da li je dužnik imao promet nekretnina te koji knjigovodstveni servis ili osoba su vodili poslovne knjige dužnika. Od Porezne uprave sam zaprimio karticu dužnika kao poreznog obveznika iz koje je vidljivo da dužnik na dan 04. prosinca 2023. godine ima dugovanje po osnovu javnog davanja u iznosu od 90.193,56 eura/679.563,58 kn.

Nadalje, po pitanju prometa nekretnina od Porezne uprave sam zaprimio slijedeće evidencije:

- dužnik je evidentiran kao otuđitelj nekretnina upisanih u zk.ul. 1182 k.o. Brtonigla, zk.ul. 2589 k.o. Brtonigla te 2627 k.o. Brtonigla (zemljišno knjižni odjel Buje). Predmetne nekretnine su ukupne površine 747.458,00 m². Promet istih je učinjen temeljem rješenja o dosudi Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Bujama, broj Ovr-42/2019-225 od 10. svibnja 2022. godine. Stjecatelj nekretnine je društvo ISTRA GOLF RESORT d.o.o., Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 6b, OIB: 3760222251438 koje je u navedenom ovršnom postupku bilo ovrhovoditelj. Ovrhovoditelj kao založni vjerovnik bio je oslobođen plaćanja kupovnine u iznosu od 69.569.914,99 kn, a koji iznos se prebilo sa njegovom tražbinom kao založnim vjerovnikom. Zaključujem da se u ovom slučaju ne radi o pobojoj pravnoj radnji jer ista nije niti radnja dužnika.
- dužnik je dana 24.05.2023. godine stekao te istog dana otuđio nekretninu upisanu u zk.ul. 1148 k.o. Goranec (zemljišno knjižni odjel Sesvete) i to kč.br. 95/5. Stjecatelj i trenutni vlasnik predmetne nekretnine je društvo AGRAD PROJEKT d.o.o., OIB: 79960056463, Šibenik, Težačka 41. Vrijednost iz ugovora o kupoprodaji je 102.500,00 eura. Nije mi poznato da li je izvršeno plaćanje kupovne cijene jer u ovoj fazi prethodnog stečajnog postupka nije pribavljena dokumentacija na tu okolnost.
- dužnik je dana 24.05.2023. godine stekao te istog dana otuđio nekretnine upisane u zk.ul. 2437 k.o. Gornja Bistra (zemljišno knjižni odjel Zaprešić) i to kč.br. 2673/112 te u zk.ul. 3776 k.o. Gornja Bistra i to kč.br. 2263 i kč.br. 1017/1. Stjecatelj i trenutni vlasnik predmetnih nekretnina je društvo AGRAD PROJEKT d.o.o., OIB: 79960056463, Šibenik, Težačka 41. Vrijednost iz ugovora o kupoprodaji je 279.300,00 eura. Nije mi poznato da li je izvršeno plaćanje kupovne cijene jer u ovoj fazi prethodnog stečajnog postupka nije pribavljena dokumentacija na tu okolnost.
- dužnik je dana 03.07.2023. godine stekao te istog dana otuđio nekretnine upisane u zk.ul. 6228 k.o. Centar (zemljišno knjižni odjel Zagreb) i to kč.br. 5880. Stjecatelj je po evidenciji

porezne uprave bio Karapa Time j.d.o.o., OIB: 87128443686, Zagreb, Ilica 71 a kupoprodajna cijena iz ugovora iznosila je 2.400.000,00 eura. Uvidom u povijesni izvadak za predmetnu nekretninu utvrdio sam da dužnik kao niti stjecatelj nikada nisu bili upisani kao zemljišno-knjižni vlasnici predmetne nekretnine.

- dužnik je evidentiran kao stjecatelj nekretnine temeljem ugovora o kupoprodaji od 03.07.2023. godine upisane u zk.ul. 689 k.o. Žbandaj (zemljišno knjižni odjel Poreč). Kupoprodajna cijena iz ugovora iznosila je 188.000,00 eura. Uvidom u povijesni izvadak za predmetnu nekretninu utvrdio sam da dužnik nikada nije bio upisan kao zemljišno-knjižni vlasnik predmetne nekretnine.

Prilog:

- **Bilanca dužnika sa stanjem na dan 31.12.2022.**
- **Dopis porezne uprave**
- **Stanje računa poreznog obveznika**
- **Podaci o otuđenju i stjecanju nekretnina od strane dužnika**

Osim toga, usmenom provjerom u Zemljišno knjižnim odjelima Poreč, Buje i Rovinj utvrdio da dužnik u području nadležnosti navedenih Zemljišno knjižnih odjela nije upisan kao vlasnik nekretnina.

Također sam uvidom u uvjerenje Centra za vozila Hrvatske d.d., „STP ĐAKOVO“, Đakovo od 30. studeni 2023. godine utvrdio da dužnik nije evidentiran kao vlasnik niti korisnik vozila.

Dokaz: uvid u uvjerenje CVH, „ĐAKOVO“, Đakovo od 30. studeni 2023. godine

Z A K L J U Č A K

Temeljem svega prethodno navedenog, zaključujem da je dužnik GOLF – ISTRA MAGICA d.o.o., za turizam, sport i rekreaciju, Srijemske Laze, Branka Radičevića 28, OIB: 99081465626, MBS: 080470062 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 vjerojatno ima imovinu iz koje bi se mogli namiriti vjerovnici nakon namirenja troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase ali mi zbog nedostupnosti podataka nije poznato o kojoj imovini se radi. Dakle da li je ista materijalne ili financijske prirode. Nije mi poznato da li je finacijska imovina zastarjela, da li je naplativa, tko su dužnikovi dužnici itd.

Navedene podatke obvezan je znati zakonski zastupnik i jedini član društva Denis Kulović, OIB: 15133110355, Srijemske Laze, Branka Radičevića 28. Imenovani je dana 25.04.2023. godine predao financijski izvještaj za 2022. godinu u kojem su vidljivi navedeni podaci iz bilance. Dakle, zakonski zastupnik privremenom stečajnom upravitelju nije dostavio traženu dokumentaciju, dao potrebne obavijesti odnosno pomagao u ispunjavanju njegovih zadataka, a što je sve u suprotnosti sa člankom 177., a u svezi sa člankom 180. Stečajnog zakona.

Ukoliko se zakonski zastupnik i jedini član društva Denis Kulović, OIB: 15133110355, Srijemske Laze, Branka Radičevića 28 ne odazove pozivu na saslušanje te ne dostavi potrebnu

dokumentaciju i obavijesti predlažem da stečajni sud sukladno čl. 178. st. 1 Stečajnog zakona odredi dovođenje istoga.

Privremeni Stečajni upravitelj
Željko Rupčić