

Posl. broj : 36. St-2591/23

TRGOVAČKI SUD U Zagrebu

10000 ZAGREB

Sudac

G. Alen Alić

**IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU
DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA**

RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o.,

OIB: 81244444320, Zagreb, Ulica kneza Branimira 29

Pula, lipanj 2024.

1. TEMELJNI PODACI

Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o., OIB: 81244444320, Zagreb, Ulica kneza Branimira 29 otvoren je pred Trgovačkim sudom u Zagrebu dana 02. travnja 2024. godine pod brojem 36. St-2591/23. Postupajući po odredbama Stečajnog zakona, a nakon poduzetih radnji radi što kvalitetnijeg utvrđivanja stanja podnosim slijedeće **IZVJEŠĆE**

1.1. Društvo je upisano u sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj:

Matični broj subjekta:	080660056
Registarski sud:	Trgovački sud u Zagrebu
Tvrtka:	RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Skraćena tvrtka:	RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju
Sjedište:	Zagreb (Grad Zagreb) Ulica kneza Branimira 29
Pravni oblik	društvo s ograničenom odgovornošću
Temeljni kapital:	75.000,00 kuna / 9.954,21 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)
Matični broj (MB):	02351234
OIB:	81244444320

1.2. Djelatnost

Društvo je registrirano za obavljanje više različitih djelatnosti (predmet poslovanja):

*poslovanje nekretninama, *posredovanje u prometu nekretninama, *projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevine, *nadzor nad gradnjom, *stručni poslovi prostornog planiranja, *kupnja i prodaja robe, *obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu, *zastupanje stranih tvrtki, *istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja, *savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem, *promidžba (reklama i propaganda), *javni prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu, no osnovna djelatnost sukladno razvrstavanju Državnog zavoda za statistiku je bila: Djelatnost: Organizacija izvedbe projekata za zgrade. Šifra djelatnosti prema NKD 2007: 4110 NKD 2002: 70110.

1.3. Društvo je imalo žiro račun

RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d.

IBAN	DATUM OTVARANJA	DATUM ZATVARANJA
HR3624840081104784402	HR362484008110478440224. 7.2008.	19.4.2024.

1.4 Povezana društva

Stečajni dužnik je član grupe društava koji svi imaju istog vlasnika- jedinog člana društva: (Prilog 1) EELD International društvo sgraničenom odgovornošću zatrgovinu i usluge, pod MBS:080947772,, OIB: 99303144663, upisan kod:Trgovački sud u Zagrebu, a čiji jedini član i osnivač je

EMERGING EUROPE LAND DEVELOPMENT AS, Norveška, Broj iz registra: 992394781, Naziv registra: Registar trgovačkih društava, Nadležno tijelo: Registarski ured Brønnøysund, OIB: 83558939767 (Norveška, 0250 Oslo, Tyveholmen Kontorfelleskap Tjuvholmen allé 19

2. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA

Stečajna upraviteljica je nastojala sveobuhvatno utvrditi gospodarski položaj dužnika kao i uzroke koji su doveli do otvaranja stečajnog postupka:

2.1. STANJE DRUŠTVA

Sjedište društva nalazi se Zagrebu, Ulica Kneza Branimira 29, prostor je u naravi poslovni prostor u kome se nalazi sjedište nekoliko povezanih društava. Društvo ne obavlja djelatnost i nema zaposlenih. Poslovne knjige se uredno vode.

2.2. UZROCI GOSPODARSKOG POLOŽAJA DRUŠTVA

Društvo je osnovano Društvenim ugovorom od 24.01.2008. godine. Imalo je više statusnih promjena, povećanje i smanjenje kapitala. Funkcioniralo je kao projektno društvo- vezano uz nekretnine u k.o. Kupinec. No, 2022. godine prodaje većinu svojih nekretnina, a 2023-2024. godine i preostale nekretnine.

Istovremeno, društvo ulazi u projekt na području Županje, i s g. Tomislav Radoš 2010. godine sklapa predugovor o prijenosu i stjecanju poslovnog udjela.Predmet stjecanja je 100% udio u trgovačkom društvu Županja d.o.o. OIB: 08827330899 (a a koje je vlasnik većeg broja nekretnina na tom području). No, projekt nije realiziran do kraja, odnosi su se bitno poremetili, što za posljedicu ima desetak postupaka (parnica, registarskih predmeta, privremenih mjera). VTS je presudom od 08. ožujka 2023. godine preinačio presudu trgovačkog suda u Zagrebu, što je za posljedicu imalo pravomoćno dosuđen iznos parničnog troška od 168.177,56 eura, blokadu stečajnog dužnika, te ovaj stečajni postupak.

Broj dana u blokadi

2022	2023	2024
0	222	109

RAZDOBLJE BLOKADE		BROJ DANA U BLOKADI
24.5.2023.	18.4.2024.	331
24.3.2020.	26.3.2020.	3
BROJ BLOKADA		2
UKUPAN BROJ DANA U BLOKADI		334

2.3 PREUZIMANJE POSLOVNE DOKUMENTACIJE

Gđa odvjetnica Leila Dragčević kao punomoćnik ranijeg zakonskog zastupnika je odmah nakon otvaranje stečajnog postupka kontaktirala stečajnu upraviteljicu. Sačinila je pregled i sažetak sporova stečajnog dužnika sa g. Rtadošem. Organizirala je i primopredaja, te je stečajna upraviteljica preuzela cc 40 registratora financijsko knjigovodstvene dokumentacije, a dostavljen joj je i spomenuti pregled sporova sa priložima, te dva registratora starijih predmeta koji nisu na e-komunikaciji (Prilog 1)

3. RADNI ODNOSI

Prema obavijesti HZMO od 03.05.2024.. godine (Prilog 2) društvo nije prijavljeno u registar obveznika uplate doprinosa za mirovinsko osiguranje radnika.

4. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA - PREDMETI STEČAJNE MASE

Imovina stečajnog dužnika po popisu predmeta stečajne mase temeljem poslovne dokumentacija stečajnog dužnika na dan 09.04.2024. godine iznosi 2.485.728,74 eura

		eur
1	NEKRETNINE k.o. Kupinec	97.844,00
2	NOVAC	90.604,09
8	POTRAŽIVANJA	2.297.280,65
	UKUPNO	2.485.728,74

4.1.. NEKRETNINE**4.1.1. K.o. KUPINEC-nekretnine u vlasništvu**

Uvidom u poslovne knjige stečajnog dužnika, te provjerom na portal e-građani (poslovni. E-izvadak, moje nekretnine) utvrđeno je da je društvo vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu Jastrebarsko,

□ nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.o. Kupinec, zk.ul. 4892 (Zaprmljeno 14.06.2024.g. pod brojem Z-17018/2024 UPIS k.č. 5023/10, 5023/11, 5023/12, 5023/13, 5023/7, 5023/8, 5023/9, 5024/10, 5024/11, 5024/12, 5024/5, 5024/6, 5024/7, 5024/8, 5024/9, 5025/5, 5025/6, 5025/7, 5025/8, 5196/4, 5196/5, 5196/6 iz zk.ul. 23502350 i, sve oznake oranica, ukupne površine 43.884 m².

□ nekretnina upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.o. Kupinec, zk.ul. 3353 (Zaprmljeno 14.06.2024.g. pod brojem Z-17018/2024 UPIS k.č. 5196/3 iz zk.ul. 1579 .) oznake oranica i površine 5.038 m².

Na z.k.ulošcima evidentirana je jedna odnosno tri aktivne plombe. (Prilog 3)

Navedene nekretnine su prodane povezanom društvu EMERGING EUROPE LAND DEVELOPMENT AS iz Norveške Ugovorom od 01.12.2023. godine na kojem je potpis kupca ovjeren 11.03.2024. godine. Nismo našli Elaborat o procjeni ili neki drugi dokumenta sukladno kojem je utvrđena kupoprodajna cijena. Po stanju poslovnih knjiga stečajnog dužnika nekretnine nisu plaćene. Kupac je podnio Obavijest o izlučnom pravu i priložio predugovor i ugovor o kupoprodaji nekretnina, ali ne i dokaz isplati.

Inače plaćanje nekretnina je uređeno člankom 3 ugovora, kako slijedi:

1. Ugovorne strane suglasno određuju da je Kupac dužan Prodavatelju za Predmet kupoprodaje isplatiti kupoprodajnu cijenu u iznosu od:

97.844,00 EUR
(devedesettisućaošamstočetrestetiri eura
i ništa centi)

plativo prema srednjem tečaju HNB-a na dan sklapanja ovoga Ugovora.

2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će o načinu i rokovima isplate kupoprodajne cijene sklopiti zaseban sporazum, koji će između ostalog uključiti i umanjenje kupoprodajne cijene za obveze Prodavatelja prema založnom pravu koje je uknjiženo u korist založnoga vjerovnika NORDIC TRUSTEE AS. Kupac nije dužan konzumirati ovaj ugovor ukoliko se hipoteka uknjižena u korist NORDIC TRUSTEE AS ne izbriše iz zemljišne knjige do dana 31. ožujka 2024.

4.1.2. k.o. KUPINEC ranije prodane nekretnine

U 2022. godini stečajni dužnik je povezanom društvu RAZVOJ ZEMLJIŠTA JUGISTOČNA EUROPA 1 prodao zemljište

#	Vrsta robe - usluge	Kol.	JM	Cijena bez PDV-a
1.	Zemljište ZK uložak 2349 prema kupoprodajnom ugovoru	1	-	29.949.682,78
2.	Zemljište ZK uložak 2351 prema kupoprodajnom ugovoru	1	-	15.379.159,22

Kontrolna količina 2,00

Rekapitulacija PDV-a:

Odnosno ukupno 45.328.842,00 kuna. Iste godine izvršeno je smanjenje temeljnog kapitala stečajnog dužnika pokrićem gubitka i isplatom članu društva EELD INTERNATIONAL d.o.o. Sukladno odluci o isplati uloga članu društva od 15. studenog 2022. godine isplata iznosa od 32.297.355,30 kuna izvršit će se prijenosom potraživanja društva (stečajnog dužnika) prema društvu RAZVOJ ZEMLJIŠTA JUGOISTOČNA EUROPA 1 d.o.o. a koje stečajni dužnik ima temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 27. travnja 2022. godine na osnivača. Za napomenuti je da se pred trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim

brojem P-919/2023 vodi parnica tužitelja Odvjetničko društvo Mihalić@Pikija d.o.o. protiv stečajnog dužnika i RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o., a radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji. Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da je potraživanje prema kupcu zatvoreno s tri prijeboja. Jedan je opisan (ustup potraživanja na ime smanjenja kapitala), a za ostala dva: (iznosi u kunama)

15.11.22 000002 RAZVOJ ZEMLJIŠTA JUGOISTOČNA EUROPA 1 d.o.o.

ugovor o ustupu i prijeboju iznos 998.516,73

15.11.22 000002 RAZVOJ ZEMLJIŠTA JUGOISTOČNA EUROPA 1 d.o.o.

ugovor o ustupu i prijeboju iznos 12.032.970,23

dokumentacija se još prikuplja.

4.2. VOZILA

Uvidom u uvjerenje Stanice za tehnički pregled vozila Agram TIS d.o.o. CVH STP EUROPULA, Industrijska 15/c Pula utvrđeno je da je, prema službenoj evidenciji registracije vozila na dan 30.04.2024.. godine stečajni dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila (Prilog 4). Vozila nisu evidentirana ni u poslovnim knjigama stečajnog dužnika.

4.3. NOVČANA SREDSTVA

FINA je dopisom od 10.04.2024. godine obavijestila Općinski građanski sud u Zagrebu i stečajnu upraviteljicu da je izvršila povrat zaplijenjenih sredstava na račun ovršenika. Stečajna upraviteljica je podnijela zahtjev Raiffeisenbank Austria d.d. Austria da sa zatvorenog računa društva prebace sredstva na novootvoreni račun u stečaju, što je i provedeno (Prilog 5)

4.4. POTRAŽIVANJA

TOMISLAV RADOŠ	620.730,24
TOMISLAV RADOŠ	1.406.861,77
OPĆINA KLINČA SELA	178.828,75
POTRAŽIVANJA OD DRŽAVE	90.859,89
UKUPNO	2.297.280,65

Potraživanje od g. Radoša je u sporu.

Potraživanje od općine Klinča sela- prikuplja se domumentacija kako bi se utvrdilo o čemu se točno radi (dvije privremene situacije iz 2019. godine)

Potraživanje od države, zatražen je povrat pretporeza u travnju 2024., nastavljamo postupak.

Evidentirano je i potraživanje za prodane nekretnine, ali ga ovdje nećemo iskazivati kako ne bi došlo do dvostrukog evidentiranja, već, dokle god su nekretnine zemljišno knjižno na stečajnom dužniku, kupovna će se iskazivati kao vrijednost nekretnina (Prilog 6)

5. PODUZETE RADNJE

Odmah po otvaranju stečajnog postupka

- Izrađen je novi pečat dužnika u stečaju, koji ima otisnutu skraćenu tvrtku društva i glasi RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju OIB: 81244444320,
- Otvoren je novi žiro račun kod KENT BANK d.d. IBAN računa HR HR93 4124 0031 1990 1780 1
- Državnom zavodu za statistiku RH prijavljena je promjena podataka kod dužnika
- Izrađen je akt o fiskalizaciji
- Izvršena je promjena u registru stvarnih vlasnika,
- Prijavljena je promjena e-adrese društva,
- Organizirana je inventura
- Popisani su predmeti stečajne mase,
- Izrađen je popis svih vjerovnika,
- Pripremljen je popis imovine i obveza,
- Sklopljen je ugovor o obavljanju knjigovodstvenih poslova s društvom BIND d.o.o. iz Labina
- Ažurirani su knjigovodstveni podaci, doveden je u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnog postupka temeljem raspoložive dokumentacije
- Otvorena je nova poslovna godina i pristupilo se izradi početne bilance
- Ispitane su sve prispjele tražbine.
- Popis predmeta stečajne mase, popis vjerovnika te pregled imovine i obveza bit će izloženi u sudskoj pisarnici sukladno SZ,

6. POTENCIJALNI IZVORI PRIHODA

Jedini izvor prihoda je unovčenje stečajne mase prodajom, te naplatom potraživanja.

7. ZAKLJUČAK

Stečajna upraviteljica predlaže donošenje slijedećih odluka:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i odobravaju poduzete radnje u dosadašnjem tijeku postupka,

2. Poslovanje stečajnog dužnika se neće nastaviti,

Stečajni upravitelj
Vlasta Majstorović

Prilog: kao u tekstu