

# STEČAJNI UPRAVITELJ

## IVAN GJURAŠIĆ

Petrinjska 28  
HR-10000 ZAGREB

T: +385 1 6381 225  
F: +385 1 6381 226  
E: gjurasic@vip.hr

Posl. br.: St-1473/2024

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Trg J. F. Kennedyja 11  
10000 ZAGREB

### LUXURY REAL ESTATE d.o.o. u stečaju

Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima (čl. 227. SZ), predračun troškova stečajnog postupka (čl. 89. st.1. t. 2 SZ), te prijedlog odluka skupštine vjerovnika za izvještajno ročište zakazano za dan 02.10.2024.godine

Sastavio: Ivan Gjurašić, dipl. iur., stečajni  
upravitelj

Zagreb, 27.09.2024.g.

### 1. Uvodni dio s osnovnim podacima o stečajnom dužniku

#### 1.1. Osnovni podaci

Stečajni dužnik bio je registriran kao LUXURY REAL ESTATE d.o.o., Zagreb, Bednjanska 14, OIB: 24032764718.

Glavna djelatnost društva, LUXURY REAL ESTATE d.o.o., Zagreb, Bednjanska 14, OIB: 24032764718, je - posredovanje u prometu nekretninama i poslovanje nekretninama.

Trgovački sud u Zagrebu je Rješenjem posl. br. St-1473/2024 od 05.06.2024. otvorio stečajni postupak nad dužnikom LUXURY REAL ESTATE d.o.o., Zagreb, Bednjanska 14, OIB: 24032764718.

## 1.2. Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka

Rješenjem Naslova posl. br. St-2413/2022 od 24.01.2024. obustavljen je postupak radi sklapanja predstečajne nagodbe, te kako iz potvrde FINA-e proizlazi da je račun dužnika blokiran, te je isti nesposoban za plaćanje, sud je utvrdio postojanje stečajnog razloga iz čl. 6. st. 4. Stečajnog zakona, te otvorio stečajni postupak pod gornjim poslovnim brojem.

## **2. Aktivnosti stečajnog upravitelja**

Stečajni upravitelj je odmah po donošenju rješenja o nastavku postupka, počeo obavljati dužnost stečajnog upravitelja u redovnom stečajnom postupku i preuzeo obveze koje proističu iz čl. 89. SZ, a temeljem toga poduzeo sam i izvršio propisane radnje, i to:

- zatražio poslovnu dokumentaciju od bivšeg direktorice gđe. Anite Zlopaše i knjigovodstva dužnika;
- zatražio od Centra za vozila Hrvatske d.d., CVH STP da li je isti upisan kao vlasnik vozila;
- izradio pregled imovine stečajnog dužnika (čl. 221 SZ),;
- izradio popis vjerovnika stečajnoga dužnika (čl. 222 SZ);
- izradio pregled imovine i obveza stečajnog dužnika (čl. 223 SZ);
- sastavio tablicu prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava za ispitno ročište;
- izradio izvješće o gospodarsko financijskom stanju stečajnoga dužnika (čl. 227. SZ.)
- na osnovu prethodno pripremljene dokumentacije, izradio prijedloge za Skupštinu vjerovnika;

## **3. Imovina stečajnog dužnika**

U prilogu ovoga izvješća je prikaz predmeta imovine stečajnog dužnika

### 3.1. pokretnine

37.891 dionica dioničarskog društva TEHNIKA d.d., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 (20% uvrštene količine) nad kojim dionicama je vjerovnik AUTO BENUSSI d.o.o. pokrenuo ovrhu koja se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, pod posl. br. Ovr-2017/2022.

Sukladno podacima CVH, stečajni dužnik nije vlasnik vozila.

### 3.2. potraživanja

Stečajni upravitelj je iz dostavljenog izvještaja dužnika na dan 31.12.2023. utvrdio da postoje potraživanja u iznosu od 3.570.224,55 EUR, ali do dana sastavljanja ovog izvještaja nije dobio niti od direktora, niti od knjigovodstva dužnika potrebnu dokumentaciju iz

koje bi mogao nesporno utvrditi kolika su potraživanja, te da li su naplativa ili eventualno u zastari.

### 3.3. nekretnine

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnina koje su predmet izlučnog prava i to:

- kčbr. 1522 - oranica, površine 466 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 4840 k.o. Krnica, Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Puli;
- kčbr. 1527 - oranica, površine 2025 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 1179 k.o. Krnica, Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Puli;
- kčbr. 1529, 1530, 1534/1, sve pripis iz uložka 6104 - upisane u zk.ul. 5292 k.o. Krnica, Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Puli;
- kčbr. 1520/12 - vrt, pripis iz uložka 636, upisana u zk.ul. 5161 k.o. Krnica, Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Puli;
- kčbr. 1525/3, 1526, sve pripis iz uložka 636, upisano u zk.ul. 6160 k.o. Krnica, Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Puli;
- kčbr. 1496/4, 1496/7, sve pripis iz uložka 5161, upisano u zk.ul. 6158 k.o. Krnica, Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Puli;
- kčbr. 1531, 1533, sve pripis iz uložka 1360, upisano u zk.ul. 6154 k.o. Krnica, Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Puli;
- kčbr. 1523 - vrt, pripis iz uložka 1498, upisana u zk.ul. 13313 k.o. Krnica, Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Puli.

U tijeku su parnični postupci pod posl. br. P-255/2022, P-254/2022 i P-258/2022 koji se vode pred Općinskim sudom u Puli.

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnina na kojim je upisan vjerovnik AUTO BENUSSI d.o.o. kao fiducijarni vlasnik i to:

- kčbr. 1275/21 i 1417/16 - pašnjak sveukupne površine 3500 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul. 5931 k.o. Zaton, Općinskog suda u Šibeniku.

## **4. Obveze stečajne mase**

### 4.1. Vjerovnici stečajnog dužnika

Do dana sastavljanja ovog izvješća, tražbinu I. višeg isplatnog reda prijavio je vjerovnik Ministarstvo financija, Porezna uprava u iznosu od 26.986,02 EUR, a tražbinu II. višeg isplatnog reda prijavio je vjerovnik Ministarstvo financija, Porezna uprava u iznosu od 157.600,58 EUR, FINA u iznosu od 298,22 EUR, Katarina Bašić u iznosu od 1.122,93 EUR, DI WAGNER d.o.o. u iznosu od 157.960,28 EUR, EUROGATE d.o.o. u iznosu od 2.354.630,98 EUR, GORDON MEDIA d.o.o. u iznosu od 67.161,12 EUR, HITA d.d. u iznosu od 1.740,47 EUR, HZZO u iznosu od 265,45 EUR, ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d. u iznosu od 995,42 EUR, IV NAKLADNIŠTVO d.o.o. u iznosu od 12.224,27 EUR, Nika Zlopaša u iznosu od 812,76 EUR, Mauricio Peruško u iznosu od 5.419,74 EUR, SPILLER FARMER d.o.o. u iznosu od 22.956,75 EUR, ZAGORSKI DVORAC d.o.o. u iznosu od 775.324,15 EUR,

ZHONGYA NEKRETNINE d.o.o. u iznosu od 222.666,99 EUR, Anita Zlopaša u iznosu od 2.111,37 EUR, AUTO BENUSSI d.o.o. u iznosu od 329.377,00 EUR.

#### 4.2. Troškovi stečajnog postupka

Dosadašnji troškovi:

1. Materijalni troškovi rada stečajnog upravitelja  
(telefon, uredski materijal, pohrana dokumentacije).....70,00 EUR

**Ukupno.....70,00 EUR**

Predračun troškova stečajnog postupka u narednom razdoblju od 6 mjeseci:

1. Materijalni troškovi rada stečajnog.....200,00 EUR  
upravitelja (ured. materijal, pohrana dokumentacije, telefon, pošta)

2. Bankarski troškovi (6 x 10,00 EUR).....60,00 EUR

3. Troškovi procjene nekretnina.....1.500,00 EUR

4. Sudski troškovi (pristojbe i sl.).....150,00 EUR

5. Angažiranje knjigovodstva.....1.500,00 EUR

**Ukupno..... 3.480,00 EUR**

**+ eventualni putni troškovi**

Napomena:

U predračun troškova provedbe stečajnog postupka nisu uključeni troškovi nagrade stečajnog upravitelja koja se utvrđuje s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnih upravitelja (NN 105/15, u daljnjem tekstu Uredba) te s osnove dodatne i s osnove posebne nagrade sukladno čl. 8. i 9. Uredbe, nakon unovčenja stečajne mase.

#### **5. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI**

Temeljem raspoložive dokumentacije vidljivo je da imovinu u vlasništvu stečajnog dužnika čine gore navedene pokretne, potraživanja i nekretnine, a da prijavljene tražbine I. i II. višeg isplatnog reda, ukupno iznose 4.139.654,50 EUR.

Stečajni upravitelj napominje da bi predmetna imovina stečajnog dužnika mogla biti dostatna za namirenje troškova stečajnog postupka, nagrade stečajnom upravitelju i dijela prijavljenih tražbina vjerovnika.

Shodno iznesenom stečajni upravitelj

**predlaže sljedeće zaključke**

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja, a poglavito u odnosu na utvrđenje stečajne mase, utvrđenje obveza stečajnog dužnika i sve druge radnje koje je učinio stečajni upravitelj u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka,

2. predlaže se donijeti odluka o načinu unovčenja nekretnina kčbr. 1275/21 i 1417/16 - pašnjak sveukeupne površine 3500 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul. 5931 k.o. Zaton, Općinskog suda u Šibeniku sukladno čl. 247. Stečajnog zakona,
3. ovlašćuje se stečajni upravitelj sukladno odredbama čl. 230. st. 2. Stečajnoga zakona (NN 71/15) da ukoliko se ukaže potreba za provedbu radnji kao što su pokretanje ili preuzimanje parnica da izda punomoć odvjetniku za zastupanje stečajnog dužnika,
4. odobravaju se troškovi stečajnoga postupka prema predračunu u tablici 4.2. ovoga izviješća,
5. Prihvaćaju se dosad poduzete radnje stečajnog upravitelja.

STEČAJNI UPRAVITELJ  
Ivan Gjurašić