

Na broj: St-2425/24

TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU

Zagreb, 13.02.2025.

DUŽNIK: URBAN PLAY d.o.o. Zagreb, Ulica Ive Mallina 20, OIB: 51816281684

Privremeni stečajni upravitelj: MARKO RAFAJ iz Zagreba, Kornatska ulica 1c,
OIB: 90972201779

I Z V J E Š Ć E **privremenog stečajnog upravitelja**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: St-2425/2024 od 13.01.2025., imenovan sam za privremenog stečajnog upravitelja gore navedenog dužnika URBAN PLAY d.o.o. Zagreb, Ulica Ive Mallina 20, OIB: 51816281684, te mi je istim dan zadatak utvrditi imovinu stečajnog dužnika i njezinu vrijednost, stanje obveza stečajnog dužnika, zatim je li imovina dužnika dovoljna za namirenje troškova stečajnog postupka te koliko je iznos predvidivih troškova prethodnog i stečajnog postupka.

U cilju pribavljanja potrebnih podataka i izrade izvješća obavljene su sljedeće radnje:

- putem pošte poslao sam dopis zakonskoj zastupnici Jadranki Hotić
- pribavio sam podatke od Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove o upisima dužnika u katastarski operat
- pribavio sam podatke HZMO-a o prijavljenim radnicima
- izvršio sam uvid u javno dostupna financijska izvješća
- pribavio sam potrebne potvrde od Financijske agencije
- kontaktirao sam nadležnu Poreznu upravu i osobe koje su vodile poslovne knjige za dužnika,
- izvršio sam uvid u poslovne knjige i poslovnu dokumentaciju koja mi je dana na uvid,
- izvršio sam uvid u dokumentaciju i podatke dostupne u e-spisu
- kontaktirao sam HAMAG-BICRO i od njih pribavio potrebne podatke i isprave
- kontaktirao sam dobavljača Unutarnje Softplay igraonice
- obišao sam poslovni prostor kojeg je koristio dužnik na adresi Tkalčićeva 88, Zagreb
- obavio sam ostale potrebne radnje.

Zakonskoj zastupnici dužnika poslao sam dopis preporučenom pošiljkom kojeg je ista zaprimila dana 31.01.2025. Nakon nekoliko dana, točnije 03.02.2025., telefonski putem mi se javila zakonska zastupnica dužnika te mi u telefonskom razgovoru navela da dužnik ima od imovine igraonicu koja se nalazi u poslovnom prostoru Hotela Acadmia koji se nalazi u

STEČAJNI UPRAVITELJ

Marko Rafaj

Zagreb, Kornatska ulica 1c

mob. 098/604-938, e-mail: rafaj.pravo@gmail.com

Zagrebu u Tkalčićevoj ulici br. 88. Zatim je navela da je do poteškoća u poslovanju došlo zbog nekoliko razloga. Prvo, tijekom razdoblja pandemije virusa COVID za vrijeme kojeg nisu mogli poslovati i nisu imali prihoda, a morali su vraćati kredit prema HAMAG BICRO. Osim toga, poslovni prostor u kojem se nalazila igraonica je bio loš, (podzemna) voda je curila kroz zidove budući se igraonica nalazila u razini ispod recepcije hotela. Zakonska zastupnica navela mi je da je tražila od Zakupodavca da saniraju propuštanje vode u poslovni prostor, da se ljudi žale i da to nisu uvjeti za držanje igraonice. Uprava Zakupodavca nije ništa napravila po pitanju propuštanja vode kroz zidove, ali je zahtijevala uredno plaćanje zakupnine. Nadalje, zakonska zastupnica je navela da je uzela poslovne prostore u zakup u teškom roh bau stanju i da je firma (dužnik) uredila i uložila novčana sredstva u taj poslovni prostor, ali se propuštanje voda kroz zidove nije moglo riješiti. Sjedište firme je registrirano u stanu bivše članice društva na adresi Ulica Ive Mallina 20 te firma na toj adresi nema poslovnih prostora niti sjedište.

Od nadležne ispostave Porezne uprave dobio sam podatak o ovlaštenom knjigovodstvenom servisu koji je pružao usluge knjigovodstva za dužnika te samo od njih zatražio knjigovodstvenu dokumentaciju iz koje se može vidjeti knjigovodstveno stanje imovine dužnika.

Dana 07.02.2025. obišao sam poslovni prostor na adresi u Tkalčićevoj ulici br. 88. koji je u vlasništvu trgovačkog društva TIBERIUS HOTELS D.O.O. Zaposlenica navedenog trgovačkog društva i njihov punomoćenik odvjetnik Tomislav Orehovec pokazali su mi poslovni prostor kojeg je koristio dužnik i u kojem se nalaze stvari u vlasništvu dužnika. U predmetnom poslovnom prostoru vidio sam da se nalazi dječja igraonica (Softplay igraonica), nešto namještaja, strunjača, rekvizita i ostalog inventara. Punomoćenik vlasnika poslovnog prostora obećao mi je da će mi do 10.02.2025. dostaviti putem elektronske pošte očitovanje vezano za imovinu dužnika koja se nalazi u njihovim poslovnim prostorima te prava koja na nju polažu kao bivši zakupodavci. Međutim, do dana pisanja ovog izvješća nisam dobio nikakvo očitovanje pisano očitovanje vlasnika poslovnog prostora i njegovog punomoćnika vezano za pravni status stvari koje se nalaze u predmetnom poslovnom prostoru.

1. OSNOVNI PODACI O DUŽNKU

Tvrtka: URBAN PLAY d.o.o.

Sjedište/adresa: Zagreb (Grad Zagreb)
Ulica Ive Mallina 20

Temeljni kapital: 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Osnivači/članovi društva:

JADRANKA HOTIĆ, OIB: 76822765920
Zagreb, Prilaz Gjura Deželića 17
- jedini član d.o.o.

Osobe ovlaštene za zastupanje:

JADRANKA HOTIĆ, OIB: 76822765920
Zagreb, Prilaz Gjura Deželića 17
- direktor

- zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 03.04.2017. godine

STEČAJNI UPRAVITELJ

Marko Rafaj

Zagreb, Kornatska ulica 1c

mob. 098/604-938, e-mail: rafaj.pravo@gmail.com

Prema pribavljenim podacima od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje proizlazi da dužnik URBAN PLAY d.o.o. na dan 17.01.2025. nema prijavljenih radnika (osiguranika) u evidencijama Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Dokaz: - Dopis HZMO-a od 17.01.2025.

Prema Potvrdi Financijske agencije o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika od 03.02.2025. proizlazi da je račun dužnika URBAN PLAY d.o.o. u neprekidnoj blokadi 180 dana. Iz očevidnika redoslijeda osnova za plaćanje dužnik ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u ukupnom iznosu od 54.151,44 €.

*Dokaz: - Potvrda FINA-e o blokadi računa i novčanih sredstava ovršenika od 03.02.2025.
- Očevidnik neizvršenih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate od 03.02.2025.*

2. IMOVINA DUŽNIKA

Pregledom javno dostupnih financijskih izvješća utvrdio sam da je trgovačko društvo URBAN PLAY d.o.o. zadnja financijska izvješća predalo na objavu za 2023. godinu. Međutim, napravljen je uvid u bruto bilancu za period od 01.01.2024. do 31.12.2024. koja mi je dostavljena na uvid od trgovačkog društva MI-NI d.o.o., kojem je uprava dužnika povjerila vođenje poslovnih knjiga, pa se ovo izvješće oslanja upravo na spomenutu bruto bilancu, te na dostavljene prikaze osnovnih sredstava sa stanjem na dan 31.12.2024. i prikaza sitnog inventara sa stanjem na dan 30.09.2023.

*Dokaz: Bilanca analitike za period od 01.01.2024. do 31.12.2024.
Prikaz stanja osnovnih sredstava na dan 30.09.2023., Prikaz sitnog inventara
Prikaz stanja osnovnih sredstava na dan 31.12.2024., Prikaz osnovnih sredstava*

Iz gore nabrojane dokumentacije razvidno je da dužnik ima u poslovnim knjigama evidentirana osnovna sredstva u ukupnoj nabavnoj vrijednosti od 60.673,74 eura, koja su u potpunosti amortizirana te njihova sadašnja knjigovodstvena vrijednost iznosi 0,00 eura.

Osnovna sredstva po knjigovodstvenoj dokumentaciji čine:

		nabavna vrijednost
1.	Uredska oprema (pisači strojevi, računala, telefoni, blagajne, alarmi)	2.576,41 €
2.	Telefonske centrale sa pripadajućim instalacijama i aparatima i mobilni telefoni	1.479,28 €
3.	Audio video oprema, video sustav, čitač beskontaktnih kartica	7.071,71 €
4.	Ostala oprema-motorički kompleti, strunjače, tobogani, visilice	5.844,04 €
2.	Unutarnja Softplay igraonica	36.188,20 €
3.	Namještaj	7.514,10 €
	Ukupno:	60.673,74 €

Iz dostavljene knjigovodstvene dokumentacije razvidno je da dužnik u poslovnim knjigama ima evidentiranog sitnog inventara u ukupnoj nabavnoj vrijednosti od 16.020,55 €, koji je u potpunosti amortiziran te njegova sadašnja knjigovodstvena vrijednost iznosi 0,00 €. Obzirom da Prikaz sitnog inventara prikazuje stanje sitnog inventara na dan 30.09.2023. smatram da on ne prikazuje realno stanje te vrste imovine. U poslovnim prostorima gdje se nalazi Softplay igraonica i ostala osnovna sredstva, ima raznovrsne nesortirane roba koja vjerojatno spada u jedan dio sitnog inventara.

STEČAJNI UPRAVITELJ

Marko Rafaj

Zagreb, Kornatska ulica 1c
mob. 098/604-938, e-mail: rafaj.pravo@gmail.com

Iz bruto bilance vidljivo je da u poslovnim knjigama postoji depozit u poslovnim bankama u iznosu od 26.544,56 €, za koji sam u razgovoru sa knjigovodstvom utvrdio da ne prikazuje realno stanje. Navodno je navedenim depozitom zatvoren kredit koji je dobiven od Agram banke (obveze na kontima 25111 i 25112.) ali navedeni poslovni događaj nije knjižen budući da knjigovodstvo dužnika nema nikakav dokument o tom poslovnom događaju, a Agram banka nije htjela poslati knjigovodstvu dužnika konto kartice radi usklađenja knjigovodstvenog stanja.

U bruto bilanci razvidno je da postoje potraživanja u iznosu od 5.816,03 €, za koje u ovom trenutku nije moguće ocijeniti je li ista još uvijek postoje i jesu li naplativa.

Obilaskom poslovnog prostora na adresi Tkalčićeva ulica 88 koji je u vlasništvu TIBERIUS HOTELS D.O.O., može se zaključiti da imovinu dužnika čini uglavnom:

- Softplay igraonica
- strunjače, igračke, razni rekviziti i sl.
- namještaj, ormarići, stolovi, stolice, prijemni pult i sl.
- nešto od sitnog inventara.

Dokaz: - Fotografije poslovnog prostora, Softplay igraonice i ostalih stvari

Na većini stvari dužnika koje se nalaze u poslovnom prostoru TIBERIUS HOTELS D.O.O. vidljivi su znakovi habanja i korištenja. Na jednom djelu poslovnog prostora može se uočiti da kaplje voda sa stropa i pada po strunjačama i trampolinu, tako da je moguće da je jedan dio opreme znatno oštećen. Koliku bi vrijednost predmetna igraonica i ostale stvari mogle postići na tržištu nemoguće je procijeniti. Ovdje treba uzeti u obzir da je Softplay igraonica po svojem obujmu velika, da je značajne težine te da ju nije moguće bez rastavljanja maknuti iz poslovnog prostora. Glavninu vrijednosti sve imovine dužnika činila bi Softplay igraonica čija je nabavna vrijednost po poslovnim knjigama 2017. godine bila 36.188,20 € te oprema koja je usko povezana s tom igraonicom (strunjače, igračke i sl.), dok namještaj i ostali sitni inventar nema neku tržišnu vrijednost. Treba napomenuti da je iz **ulaznog računa br. 02-30-17** kojeg je izdala firma FUNEXPERTS d.o.o. **razvidno da je Softplay igraonica koštala 261.137,50 HRK / 34.658,90 EUR**, a što je nešto manji iznos od onog koji je unesen u poslovne knjige.

Dana 13.02.2025. kontaktirao sam direktora dobavljača predmetne Softplay igraonice koji je rekao da je njegova firma isporučila navedenu igraonicu i da ju je montirala u neki poslovni prostor na Cvjetnom trgu gdje je prvotno poslovao dužnik te da je kasnije čuo da je navedena igraonica premještena u Centar Kaptol, ali da njegova firma nije vršila preseljenje. Navodi da njegova firma može doći do nacrtu i shema predmetne igraonice ukoliko je potrebno te da garancija na konstrukcijske dijelove traje više od 10 godina, a na ostale dijelove kao što su plastični tobogani, mreže, tapecirung i sl. od 2-3 godine.

Osim toga, na Softplay igraonici postoji založno pravo u koristi HAMAG-BICRO u iznosu od 368.000,00 HRK / 48.841,99 EUR, koje je upisano u Upisnik založnih prava kojeg vodi Financijska agencija, pod brojem 4622-301/17. Iznos nepodmirenog duga prema HAMAG-BICRO (prema podacima dobivenim od HAMAG-BICRO) koji je osiguran založnim pravom na dan 13.02.2025. iznosi 11.908,49 eura.

Dokaz. - Izvadak iz glavne knjige, uložak broj 4622-301/17

- *Sporazum o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na pokretninama br. 70/9774 kojeg je sastavni dio Račun br. 02-30-17 od 11.07.2017. kojeg je izdala firma FUNEXPERTS d.o.o.*

STEČAJNI UPRAVITELJ

Marko Rafaj

Zagreb, Kornatska ulica 1c

mob. 098/604-938, e-mail: rafaj.pravo@gmail.com

- E-mail HAMAG-BICRO od 13.02.2025.

Stečajni dužnik nema u vlasništvu nekretnina i motornih vozila.

3. OBVEZE

Iz poslovnih knjiga razvidno je da dužnik ima evidentirane obveze u iznosu od 162.111,40 €, od čega kratkoročnih u iznosu od 78.435,08 €, a dugoročnih u iznosu od 83.676,32 €. Obveze za koje postoje ovršne isprave i koje su zavedene u očevidniku redosljeda osnova za plaćanje iznose sveukupno 54.151,44 €.

Dokaz: - Bilanca analitike za period od 01.01.2024. do 31.12.2024.

- Očevidnik neizvršenih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate od 03.02.2025.

Ukoliko dođe do otvaranja stečajnog postupka stvarni iznos obveza utvrditi će se nakon prijava i utvrđivanja tražbina vjerovnika.

4. SUDSKI POSTUPCI

Uvidom u sustav e-komunikacija nisam pronašao sudske postupke u tijeku u kojima je stečajni dužnik stranka.

5. PREDVIDIVI TROŠKOVI STEČJANOG POSTUPKA

a) prethodni postupak

Vrsta troška	Iznos
Trošak poštarine	2,25 €
Trošak pribave izvataka iz Upisnika založnih prava	4,15 €
Bruto nagrada privremenom stečajnom upravitelju	500,00 €
Ukupno:	506,40 €

b) otvoreni stečajni postupak

Vrsta troška	Iznos
Knjigovodstvene usluge 6 mj x 130 €	780,00 €
Naknade banci za vođenje računa 6 mj x 10 €	60,00 €
Naknada banci za zatvaranje računa	30,00 €
Izrada pečata	25,00 €
Troškovi poštarine	10,00 €
Predvidiva bruto nagrada stečajnom upravitelju	700,00 €
Troškovi koji se mogu pojaviti vezano za stvari koje čine stečajnu masu, upravljanje, čuvanje, rastavljanje, transport i sl.	1.500,00 €
Ukupno:	3.105,00 €

Predvidivi troškovi prethodnog i stečajnog postupak iznose sveukupno **3.611,40 €**.

6. ZAKLJUČAK

Analizom imovine i obveza dužnika može se zaključiti slijedeće:

Kod dužnika postoji stečajni razlog **nesposobnost za plaćanje** s obzirom da je poslovni račun stečajnog dužnika u blokadi više od 180 dana.

Imovina dužnika utvrđena na ovaj način i iz dostupnih podataka trebala bi biti dovoljna za namirenje predvidivih troškova stečajnog postupka.

Privremeni stečajni upravitelj
Marko Rafaj