

STEČAJNI UPRAVITELJ
MATEO ERCEG
Radnička cesta 30, Zagreb
tel: 01/488 00 99; mob: 091/ 153 20 06
e.mail: m.erceg@odvjetnici-cge.hr

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Posl.br: St-2745/18

stečajni sudac Maja Praljak

Zagreb, 25.11.2019. godine

Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika

RAAFOURTY d.d. u stečaju, Zagreb, Vlačka 79, OIB: 17742557834;

Izvršajno ročište dana 10. prosinca 2019. godine

I/ Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, pod brojem St-2745/18 od dana 10. rujna 2019. godine, otvoren je stečajni postupak nad dužnikom RAAFOURTY d.d. u stečaju, sa sjedištem u Zagrebu, Vlačka 79, OIB: 17742557834 (dalje u tekstu: Stečajni dužnik), te je istim Rješenjem za stečajnog upravitelja u konkretnom predmetu imenovan gosp. Lovro Badžim iz Zagreba. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, pod brojem St-2745/18 od dana 23. rujna 2019. godine, u istom predmetu gosp. Lovro Badžim razriješen je dužnosti stečajnog upravitelja, te sam istim Rješenjem ja imenovan stečajnim upraviteljem.

II/ Poduzete radnje stečajnog upravitelja od dana otvaranja stečajnog postupka:

- od Državnog zavoda za statistiku pribavljena je obavjest o razvrstavanju poslovnog subjekta u stečaju;
- izrađen je novi pečat Stečajnog dužnika;
- otvoren je poslovni račun Stečajnog dužnika u Erste & Steiermarkische bank d.d., IBAN: HRHR4424020061100947393;
- sklopljen je Ugovor o pružanju knjigovodstvenih usluga s društvom FBS promet d.o.o., Stankovo na tri mjeseca za iznos od 3.000,00 kn mjesečno;
- od bivšeg zakonskog zastupnika Stečajnog dužnika preuzeta je financijsko knjigovodstvena dokumentacija;
- pribavljeno je Uvjerenje Državne geodetske uprave Klasa: 932-01/19-02/15152, ur.broj: 541-05-02-02/11-19-3 od dana 23.10.2019. godine (*dalje: Uvjerenje DGU*), a iz kojeg je vidljivo kako je Stečajni dužnik u posjedovnim listovima upisan kao nositelj prava na nekretninama;
- pribavljeno je Uvjerenje stanice za tehnički pregled vozila, broj: H061-U-00139-19 od 2.10.2019. godine (*dalje: Uvjerenje Stanice za tehnički pregled vozila*), a iz kojeg je vidljivo kako Stečajni dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila;
- od Središnje klirinško depozitarno društvo (*dalje: SKDD*) pribavljano je stanje pozicija na dan 24.10.2019. godine (popis dioničara);
- od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pribavljen je podatak o osiguranicima;
- Izvršen je obilazak imovine Stečajnog dužnika;

- Angažiran je sudski vještak Anto Rajić dipl. ing. šumarstva iz Siska, radi procjene imovine stečajnog dužnika u vidu količine i vrijednosti posjećene drvene mase koja se nalazi na k.č.br. 484/95 i k.č.br. 484/98, k.o. Utolica;
- Sudski vještak Anto Rajić za iznos od 3.000,00 kn izradio je Elaborat o procjeni količine i vrijednosti posjećene drvene mase koja se nalazi na k.č.br. 484/95 i k.č.br. 484/98, k.o. Utolica;
- na portalu Sudačka mreža i portalu Njuškalo, objavljen je oglas za prodaju posjećene drvene mase koja se nalazi na k.č.br. 484/95 i k.č.br. 484/98, k.o. Utolica;

III/ **Gospodarski položaj dužnika i uzroci prestanka poslovanja**

Puni naziv društva: RAAFOURTY d.d. za savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem, putnička agencija u stečaju, skraćeni naziv: RAAFOURTY d.d. u stečaju, sjedište društva: Zagreb, Vlaška 79, OIB: 17742557834, pravni oblik: dioničko društvo. Državni zavod za statistiku razvrstao je društvo pod matičnim brojem: 1463977, a kao djelatnost određena je: Djelatnost restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane. Društvo je registrirano na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod MBS: 080314722. Temeljni kapital društva iznosi 25.000.000,00 kn, unesen je u cijelosti u novcu, stvarima i pravima, te je podijeljen na 25.000 redovnih dionica na ime. Redovna dionica na ime, nominalne vrijednosti 1.000,00 kn. Prema podacima SKDD na dan 24.10.2019. godine, stanje pozicija je sljedeće:

- ARCHART d.o.o., u stečaju, OIB: 37483006619 - 13.000, odnosno 52,00% temeljnog kapitala;
- OKOLUS d.o.o. – 1.500, odnosno, 6,00% temeljnog kapitala;
- Marina Žuvić OIB: 25843729040, odnosno, 42,00% temeljnog kapitala.

Osobe ovlaštene za zastupanje:

- Davor Žuvić iz Zagreba, Vlaška 78, OIB: 93006732500;

Društvo RAAFOURTY d.d. u stečaju osnovalo je i podružnicu čiji je puni naziv RAAFOURTY d.d. za savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem, putnička agencija - Podružnica Rujevac u stečaju. Podružnica je registrirana na adresi Rujevac, Rujevac 100 i obavljala je djelatnost šumskih radova.

Društvo RAAFOURTY d.d. poslovalo je u okviru tri grupe djelatnosti i to organizacija građenja, turizam i ugostiteljstvo, te gospodarenje šumama. U okviru djelatnosti organizacije građenja društvo se bavilo projektiranjem i izvođenjem građevinskih radova. U okviru djelatnosti gospodarjenja šumama, društvo se bavilo proizvodnjom i prodajom drvene mase, dok je u okviru djelatnosti turizma i ugostiteljstva društvo ulagao sredstva u izgradnju i obnovu ugostiteljsko turističkog objekta u Dubrovniku. Upravo ulaganje sredstva u ugostiteljsko turistički objekt u Dubrovniku, koji je bio u vlasništvu treće osobe, dovelo je društvo u stanje nalikvidnosti. U tom trenutku jedan od vjerovnika blokira poslovni račun društva, poslovne banke uslijed blokade računa odbijaju dalje financirati društvo i dolazi do trajne nelikvidnosti i stečaja.

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom, podnijela je Financijska agencija, Regionalni centar Zagreb iz razloga što je Stečajni dužnik na dan 29. listopada 2018. godine, u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje imao evidentirane osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana, a u ukupnom iznosu od 3.713.925,66 kn, kao i 19 zaposlenika. Jednako tako, na dan otvaranja stečajnog postupka, Stečajni dužnik u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje imao je evidentirane osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 60 dana, a u ukupnom iznosu od 5.180.687,63 kn

IV/ **Imovina stečajnog dužnika**

A/

U pogledu imovine Stečajnog dužnika, iz Uvjerenja DGU, evidentno je kako je Stečajni dužnik upisan u katastarski operat u posjedovne listove broj: 1762 i 1763, k.o. Lipik, 72 k.o. Utolica, 32, k.o. Meminska, 638, k.o. Vrgorac, 738, k.o. Slabinja i 657, k.o. Gornji Hrastovac.

1. Pregledom zemljišnih knjiga Općinskog građanskog suda u Zagrebu, utvrdio sam kako je Stečajni dužni vlasnik nekretnine upisane u poduložak broj 20950/zk.ul 2521, Knjiga PU: Grad Zagreb, Stambena zgrada VLAŠKA 78, ZAGREB sagrađena na čest. br. 2385/1, po novoj izmjeri čest. br. 6213 k.o. CENTAR, povezano s pravom vlasništva stana br.3 na IV (četvrtom) katu koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, blagovaone, izbe, dvije kupaoalice, nužnika, predsoblja, degažmana i lođe u površini od 121.49 čm, zajedno sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, sukladno članku 68., 69. i 370. st. 4., Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Na prethodno navedenoj nekretnini upisana su sljedeće razlučna prava:

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNIH DUŽNIKA BR. 120/08-2016 05.09.2016

radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.975.000,00 kn (slovima: četirimilijunadevetstosedamdesetpettisuća kuna), valutna klauzula, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, s rokom povrata od 30 (slovima: trideset) mjeseci od dana prijenosa kredita u otplatu, u polugodišnjim anuitetima, uvažavajući valutnu klauzulu i uz fiksnu ugovornu kamatnu stopu od 6,80% (slovima: šestzarezosamdeset posto) godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz navedenog Ugovora, a kao ovlaštenik prava upisuje se:

SLATINSKA BANKA D.D. , OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINI ZALOŽNOG DUŽNIKA BROJ 100/05-2017 24.05.2017, UGOVOR O KRATKOROČNOM KREDITU BROJ 510120-9056417 24.05.2017

radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 430.000,00 kn, valutna klauzula, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, s rokom vraćanja od 6 mjeseci od dana plasmana sredstava, u mjesečnim ratama i uz promjenjivu ugovornu kamatnu stopu od 6,80 % godišnje, uvećano za sve pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz navedenog ugovora za korist:

SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ZALOGU BR. 40/2017 30.11.2017, OPĆA PUNOMOĆ BR. 562-1/2017 17.07.2017

u iznosu od 1.400.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, preračunato po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika na dan korištenja kredita, s tim da iznos u eurima predstavlja stvarno zaduženje Dužnika, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenom Ugovoru, kao i svim njihovim eventualnim dodacima, za korist:

KREDITNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O JAMSTVU NA PRVI POZIV I SPORAZUM O OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA BR. 53/9768 21.12.2017

na iznos od 634.480,00 EUR što obračunato po srednjem tečaju HNB na dan donošenja Odluke od 5. rujna 2017.godine u visini 1 EUR = 7,412597 kn iznosi 4.703.144,54 kn, uvećano za

zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za Protustranku po naplati potraživanja iz solemniziranog sporazuma, za korist:
HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE,
OIB: 25609559342, KSAVER 208, 10000 ZAGREB

- **Vanjknjižno vlasništvo garaže br.2. površine 14,45m², koja se nalazi u podrumu Stambene zgrade VLAŠKA 78, ZAGREB sagrađene na čest. br. 2385/1, po novoj izmjeri čest. br. 6213 k.o. CENTAR, zajedno sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, sukladno članku 68., 69. i 370. st. 4., Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a koju je Stečajni dužnik stekao temeljem Ugovora o kupoprodaji zaključenog s Davorom Žuvićem iz Zagreba, Vlačka 78, OIB: 93006732500, dana 12.12.2016. godine.**
- 2. Pregledom zemljišnih knjiga Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižni odjel Pakrac, utvrdio sam kako je Stečajni dužnik vlasnik sljedećih nekretnina:
- **Nekretnine označene kao zk.čbr. 1484/3, broj D.L. 28, k.o. Lipik, Domišljan Oranica, ukupne površine 9960 m², upisane u zk.ul. 1762, k.o. Lipik.**

Na prethodno navedenoj nekretnini upisano je sljedeće razlučno pravo:

- Na temelju Sporazuma od 22.04.2004. g., Ugovora o kreditu od 05.12.2003. g., Aneksa ugovora od 14.04.2004. g. i Ugovora o poslovnoj suradnji te Ugovora o obavljanju poslova u ime i za račun broj: FRZ-01/02 zaključenih dana 10.01.2003. g. između Fonda i Banke te Odluke o odobrenom kreditu Upravnog odbora Fonda od 25.11.2003. g. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A za kredit u iznosu od 4.500.000,00 kuna za projekt proizvodnje dizajnerskog stakla time da dužnik kredit može koristiti za osnovna sredstva s rokom korištenja kredita do 31.12.2004. g. s rokom otplate kredita od 7 godina od dana iskorištenja kredita uz dvije godine počeka s otplatom kredita u 28 jednakih uzastopnih mjesečnih rata od kojih prva dospijeva 31.12.2006. g. s kamatom od 6 % godišnje dok se ne ostvari 40 i više postotka izvoza u poslovnom prihodu u jednoj poslovnoj godini kada će se primjenjivati kamatna stopa kako je određeno kriterijima za financiranje razvojnih programa glava 3. točka 3. na iznos kredita koja se obračunava konformnom metodom i dospijeva na naplatu zajedno s ratom kredita tromjesečno s interkalarnom kamatom koja će se obračunavati za vrijeme korištenja kredita do prijenosa u otplatu tromjesečno u visini redovne kamate i pripisati iskorištenom iznosu kredita uz obvezu dužnika na plaćanje zatezne kamate na sve dospjele, a ne naplaćene tražbine iz Ugovora u visini zakonske zatezne kamate te uz sva ostala prava kao i obveze iz odnosnog Ugovora o kreditu broj: 131/71/03, za korist:

FOND ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE ZAGREB, ZAGREB, PREOBRAŽENSKA 4

-
- **Nekretnine označene kao zk.čbr. 1484/7, broj D.L. 28, k.o. Lipik, Domišljan Oranica, ukupne površine 10015 m², upisane u zk.ul. 1763, k.o. Lipik.**

Na prethodno navedenoj nekretnini upisano je sljedeće razlučno pravo:

- Na temelju Sporazuma od 01.10.2004. g. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A za kredit u iznosu od 4.000.000,00 kuna, temeljem Ugovora broj: 84/44/04, s rokom otplate kredita od 7 godina s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatama od 6 %, za korist:
FOND ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE ZAGREB, ZAGREB, PREOBRAŽENSKA 4
- 3. Pregledom zemljišnih knjiga Općinskog suda u Metkoviću, zemljišnoknjižni odjel Metković, utvrdio sam kako je Stečajni dužnik vlasnik sljedećih nekretnina:

- **Nekretnine označene kao zk.č.br. 4982/3 k.o. Vrgorac, Dvorište, ukupne površine 7235 m2, upisana u zk.ul. 2302, k.o. Vrgorac;**
- **Nekretnine označene kao zk.č.br. 704 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 280 m2, upisana u zk.ul. 2302, k.o. Vrgorac;**
- **Nekretnine označene kao zk.č.br. 705 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 800 m2, upisana u zk.ul. 2302, k.o. Vrgorac;**

Na prethodno navedenim nekretninama upisana su sljedeća razlučna prava:

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o zemljišnoknjižnom zalogu br. 40/2017 od dana 30. studenog 2017. god., solemniziranog kod javnog bilježnika Branko Jakić iz Zagreba pod br. OV- 16998/2017 dana 1. prosinca 2017. god., na teret nekretnine u listu A. zk tijelo I, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine odobrene Raafourty d.d. Zagreb, Vlačka 79, OIB: 17742557834, u iznosu od EUR 1.400.000,00 (slovima: jedanmilijunčetristotisućaeur) u kunsjoj protuvrijednosti, preračunato po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika na dan korištenja kredita, s tim da iznos u eurima predstavlja stvarno zaduženje Dužnika, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenom Ugovoru, kao i svim njihovim eventualnim dodacima, , za korist:
KREDITNA BANKA ZAGREB DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 70663193635, ZAGREB, (GRAD ZAGREB) ULICA GRADA VUKOVARA 74
- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o jamstvu na prvi poziv i sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 53/9768 od 21. prosinca 2017. god., solemniziran kod javnog bilježnika Lucija Popov iz Zagreba pod br. OV- 12461/2017 dana 21. prosinca 2017. god., na teret nekretnine u listu A. zk tijelo I, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine odobrene Raafourty d.d. Zagreb, Vlačka 79, OIB: 17742557834, u iznosu od EUR 634.480,00 (slovima: šestotridesetčetiristisućeeitiristoosamdeseteuranulacenti) što obračunato po srednjem tečaju HNB na dan donošenja Odluke od 5. rujna 2017. godine u visini 1 EUR = 7,412597 kn iznosi 4.703.144,54 kn, uvećano za Protustranku po naplati potraživanja iz solemniziranog sporazuma, za korist:
HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, KSAVER 208, 10000 ZAGREB
- 4. Pregledom zemljišnih knjiga Općinskog suda u Sisku, zemljišnoknjižni odjel Hrvatska Kostajnica, utvrdio sam kako je Stečajni dužnik vlasnik sljedećih nekretnina:
- **Nekretnina upisanih u zk.ul. 855, k.o. Gornji Hrastovac, ukupne površine 183949 m2**

Na prethodno navedenim nekretninama upisana su sljedeća razlučna prava:

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNIH DUŽNIKA BROJ: 120/08-2016 05.09.2016, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ: 510150-9053306 05.09.2016, SPOREDNI ULOŽAK, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja nastale temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 510150-9053306 od 05.09.2016. godine u iznosu od =4.975.000,00 kn (slovima: četirimilijunadevetstosedamdesetpettisuća kuna), valutna klauzula, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, s rokom povrata od 30 (slovima: trideset) mjeseci od dana prijenosa kredita u otplatu, u polugodišnjim anuitetima, uvažavajući valutnu klauzulu i uz fiksnu ugovornu kamatnu stopu od 6,80% (slovima: šestzarezosamdeset posto)

godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz navedenog Ugovora, u korist:
SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA

- ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI BROJ: OVR-2490/2018 21.12.2018, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, te uplatom ostvarenog iznosa na račun ovrhovoditelja.

- **Nekretnine označene kao zk.č.br. 464/1, k.o. Mračaj, Oranica Paljevina u Alapićevoj kosi, površine 9452 m2, upisana u zk.ul. 89, k.o. Mračaj;**

- **Nekretnine označene kao zk.č.br. 465/1, k.o. Mračaj, Oranica Paljevina u Alapićevoj kosi, površine 1708 m2, upisana u zk.ul. 89, k.o. Mračaj;**

Na prethodnim nekretninama upisano je sljedeće razlučno pravo:

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNIH DUŽNIKA BROJ: 120/08-2016 05.09.2016, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ: 510150-9053306 05.09.2016, SPOREDNI ULOŽAK, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja nastale temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 510150-9053306 od 05.09.2016.godine u iznosu od =4.975.000,00 kn (slovima: četirimilijunadevetsedamdesetpettisuća kuna), valutna klauzula, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, s rokom povrata od 30 (slovima: trideset) mjeseci od dana prijenosa kredita u otplatu, u polugodišnjim anuitetima, uvažavajući valutnu klauzulu i uz fiksnu ugovornu kamatnu stopu od 6,80% (slovima: šestzarezosamdeset posto) godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz navedenog Ugovora, u korist:
SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA

- ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI BROJ: OVR-2490/2018 21.12.2018, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, te uplatom ostvarenog iznosa na račun ovrhovoditelja.

- **Nekretnina upisanih u zk.ul. 596, k.o. Meminska, ukupne površine 52337 m2;**

Na prethodnim nekretninama upisano je sljedeće razlučno pravo:

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNIH DUŽNIKA BROJ: 120/08-2016 05.09.2016, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ: 510150-9053306 05.09.2016, SPOREDNI ULOŽAK, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja nastale temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 510150-9053306 od 05.09.2016.godine u iznosu od =4.975.000,00 kn (slovima: četirimilijunadevetsedamdesetpettisuća kuna), valutna klauzula, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, s rokom povrata od 30 (slovima: trideset) mjeseci od dana prijenosa kredita u otplatu, u polugodišnjim anuitetima, uvažavajući valutnu klauzulu i uz fiksnu ugovornu kamatnu stopu od 6,80% (slovima: šestzarezosamdeset posto) godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz navedenog Ugovora, u korist:

SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA

- ZABILJEŽBA, OVRHA, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, te uplatom ostvarenog iznosa na račun ovrhovoditelja.
-

- **Nekretnine označene kao 264/59, k.o. Slabinja, šuma u brdu, površine 5816 m2, upisane u zk.ul. 884, k.o. Slabinja;**

Na prethodno navedenoj nekretnini upisano je sljedeće razlučno pravo:

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNIH DUŽNIKA BROJ: 120/08-2016 05.09.2016, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ: 510150-9053306 05.09.2016, GLAVNI ULOŽAK, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja nastale temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 510150-9053306 od 05.09.2016.godine u iznosu od =4.975.000,00 kn (slovima: četirimilijunadevetstosedamdesetpettisuća kuna), valutna klauzula, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, s rokom povrata od 30 (slovima: trideset) mjeseci od dana prijenosa kredita u otplatu, u polugodišnjim anuitetima, uvažavajući valutnu klauzulu i uz fiksnu ugovornu kamatnu stopu od 6,80% (slovima: šestzarezosamdeset posto) godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz navedenog Ugovora, u korist:
SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA
 - ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI BROJ: OVR-2490/2018 21.12.2018, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, te uplatom ostvarenog iznosa na račun ovrhovoditelja.
-

- **Nekretnina upisanih u zk.ul. 764, k.o. Slabinja, ukupne površine 548690 m2;**

Na prethodnim nekretninama upisano je sljedeće razlučno pravo:

- KNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNIH DUŽNIKA BROJ: 120/08-2016 05.09.2016, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ: 510150-9053306 05.09.2016, SPOREDNI ULOŽAK, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja nastale temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 510150-9053306 od 05.09.2016.godine u iznosu od =4.975.000,00 kn (slovima: četirimilijunadevetstosedamdesetpettisuća kuna), valutna klauzula, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, s rokom povrata od 30 (slovima: trideset) mjeseci od dana prijenosa kredita u otplatu, u polugodišnjim anuitetima, uvažavajući valutnu klauzulu i uz fiksnu ugovornu kamatnu stopu od 6,80% (slovima: šestzarezosamdeset posto) godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz navedenog Ugovora, u korist:
SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA

- ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI BROJ: OVR-2490/2018 21.12.2018, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, te uplatom ostvarenog iznosa na račun ovrhovoditelja.
-

- **Nekretnina upisanih u zk.ul. 987, k.o. Utolica, ukupne površine 329220 m2;**

Na prethodnim nekretninama upisano je sljedeće razlučno pravo:

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNIH DUŽNIKA BROJ: 120/08-2016 05.09.2016, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ: 510150-9053306 05.09.2016, SPOREDNI ULOŽAK, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja nastale temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 510150-9053306 od 05.09.2016.godine u iznosu od =4.975.000,00 kn (slovima: četirimilijunadevetstosedamdesetpettisuća kuna), valutna klauzula, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, s rokom povrata od 30 (slovima: trideset) mjeseci od dana prijenosa kredita u otplatu, u polugodišnjim anuitetima, uvažavajući valutnu klauzulu i uz fiksnu ugovornu kamatnu stopu od 6,80% (slovima: šestzarezosamdeset posto) godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz navedenog Ugovora, u korist:
SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA
 - ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI BROJ: OVR-2490/2018 21.12.2018, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, te uplatom ostvarenog iznosa na račun ovrhovoditelja.
-

- **Nekretnina upisanih u zk.ul. 355, k.o. Selište, ukupne površine 48185 m2;**

Na prethodnim nekretninama upisano je sljedeće razlučno pravo:

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNIH DUŽNIKA BROJ: 120/08-2016 05.09.2016, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ: 510150-9053306 05.09.2016, SPOREDNI ULOŽAK, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja nastale temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj: 510150-9053306 od 05.09.2016.godine u iznosu od =4.975.000,00 kn (slovima: četirimilijunadevetstosedamdesetpettisuća kuna), valutna klauzula, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, s rokom povrata od 30 (slovima: trideset) mjeseci od dana prijenosa kredita u otplatu, u polugodišnjim anuitetima, uvažavajući valutnu klauzulu i uz fiksnu ugovornu kamatnu stopu od 6,80% (slovima: šestzarezosamdeset posto) godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz navedenog Ugovora, u korist:
SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA
 - ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI BROJ: OVR-2490/2018 21.12.2018, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, te uplatom ostvarenog iznosa na račun ovrhovoditelja.
-
-
-

Nakon otvaranja stečajnog postupka, stečajni upravitelj je došao do informacije kako se na k.č.br. 484/95 i k.č.br. 484/98, k.o. Utolica, koje su u vlasništvu Stečajnog dužnika, nalazi već ranije posječena drvena masa kojoj prijeti daljnje propadanje. Stečajni upravitelj je sukladno članku 217. stavak 1. Stečajnog zakona, a da bi spriječio nastak daljnje štete, angažirao sudskog vještaka Antu Rajića iz Siska radi procjene vrijednosti posječene drvene mase s ciljem prodaje iste. Sudski vještak Anto Rajić izradio je Elaborat procjene količine i vrijednosti posječene drvene mase od dana 25. listopada 2019. godine, te u istom utvrdio kako se na prethodno navedenoj parceli nalazi drvena masa u količini od 410 m³ koja je procijenjena u ukupnoj vrijednosti od 80.360,00 kn. Sukladno Elaboratu sudskog vještaka, stečajni upravitelj je oglašio prodaju predmete drvene mase na portalu Sudačka mreža i Njuškalo. Do dana pisanja ovog izvješća pristigla je samo jedna ponuda i to društva Aviana promet d.o.o., Sunja, u iznosu od 10.770,08 kn, koju je stečajni upravitelj odbio kao neprihvatljivu.

Pregledom zemljišnih knjiga Općinskog suda u Sisku, zemljišnoknjižni odjel Sisak i zemljišnoknjižni odjel Hrvatska Kostajnica, utvrdio sam kako su nekretnine u vlasništvu Stečajnog dužnika, temeljem Ugovora o kupoprodaji od dana 12.07.2019. godine, prenesene u vlasništvo društva Banovina Raafourty Holding d.o.o., Zagreb, Josipa Marohnića 1, OIB: 29138652181.

Nekretnine u vlasništvu Stečajnog dužnika koje su temeljem Ugovora o kupoprodaji od dana 12.07.2019. godine, prenesene u vlasništvo društva Banovina Raafourty Holding d.o.o., Zagreb, su sljedeće:

- ¼ dijela nekretnina upisanih u zk.ul. 51, k.o. Gornji Hrastovac, ukupne površine 39389 m²;
- ½ dijela nekretnina upisanih u zk.ul. 106, k.o. Gornji Hrastovac, ukupne površine 3215 m²;
- 5/8 dijela nekretnina upisanih u zk.ul. 231, k.o. Gornji Hrastovac, ukupne površine 44086 m²;
- ½ dijela nekretnina upisanih u zk.ul. 398, k.o. Gornji Hrastovac, ukupne površine 9819 m²;
- nekretnine upisane u zk.ul. 463, k.o. Kostreši Šaški, ukupne površine 38923 m²;
- nekretnine upisane u zk.ul. 599, k.o. Meminska, ukupne površine 74183 m²;
- 6/12 dijela nekretnina upisanih u zk.ul. 53, k.o. Mračaj, ukupne površine 4535 m²;
- nekretnine upisane u zk.ul. 157, k.o. Mračaj, ukupne površine 4319 m²;
- 11/18 dijela nekretnina upisanih u zk.ul. 244, k.o. Selište, ukupne površine 24623 m²;
- 5/6 dijela nekretnina upisanih u zk.ul. 292, k.o. Selište, ukupne površine 10154 m²;
- 1/2 dijela nekretnina upisanih u zk.ul. 293, k.o. Selište, ukupne površine 2417 m²;

Uz prethodno opisane nekretnine, Stečajni dužnik je temeljem Ugovora o kupoprodaji od dana 27.12.2018. godine, nekretnine koje su bile u njegovom vlasništvu, prenio u vlasništvo društva Eko energo sistem d.o.o., Zagreb, 2. Cvjetni naselje 11, OIB: 92522952372.

Nekretnine u vlasništvu Stečajnog dužnika koje su temeljem Ugovora o kupoprodaji od dana 27.12.2018. godine, prenesene u vlasništvo društva Eko energo sistem d.o.o., Zagreb, su sljedeće:

- nekretnine upisane u zk.ul. 223, k.o. Kostreši Šaški, ukupne površine 6834 m²;
- nekretnine upisane u zk.ul. 1187, k.o. Slabinja, ukupne površine 85666 m²;

Nastavno na prethodno navedeno, nekretnine koje je Stečajni dužnik prenio na društvo Banovina Raafourty Holding d.o.o., Zagreb i društvo Eko energo sistem d.o.o., Zagreb, prenio je u trenutku kada je njegov poslovni račun bio u blokadi, te nakon što je nad Stečajnim dužnikom podnesen prijedlog za otvaranje stečaja. Iz knjigovodstvene dokumentacije koju je stečajni upravitelj zaprimio, vidljivo je kako kupoprodajna cijena za nekretnine koje su prenesene u vlasništvo društva Banovina Raafourty Holding d.o.o., Zagreb nije uplaćena na račun Stečajnog dužnika, već je, koliko se može vidjeti iz knjigovodstvene dokumentacije, namirena kompenzacijom, dok kupoprodajna cijena za nekretnine koju su prodane društvu Eko energo sistem d.o.o., Zagreb, nije plaćena. Stečajni dužnik je prethodno opisane

nekretnine prodao društvu Banovina Raafourty Holding d.o.o., Zagreb za iznos od 104.998,80 kn, dok je nekretnine društvu Eko energo sistem d.o.o., Zagreb, prodao za iznos od 185.000,00 kn.

B/

Uvidom u Uvjerjenje stanice za tehnički prijenos vozila vidljivo je kako stečajni dužnik na dan 02.10.2019. godine, nije evidentiran ako vlasnik vozila.

Iz dokumentacije u spisu, a i iz Rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad Stečajnim dužnikom, vidljivo je kako je Stečajni dužnik na dan 6.12.2018. godine u vlasništvu imao sljedeće automobile:

- M1, marka AUDI 3.2 V6 FSI QUATTRO, godina proizvodnje 2008., broj šasije WAUZZZ4E96N005326, reg. oznake ZA020AA;
- M1, marka LAND ROVER 2.0 D TURBO, godina proizvodnje 1998. broj šasije SALLNAAB8XA643053, reg. oznake ZG6505FZ
- M1, marka MINI 1.5 RECE EDITION, godina proizvodnje 2015, broj šasije WMWXM5107G2A66719, reg. oznake ZG020RA.

Nakon otvaranja stečajnog postupka, provjerom službenih evidencija, utvrdio sam kako Stečajni dužnik više nije vlasnik automobila. Provjerom službene evidencije MUP-a i knjigovodstvene dokumentacije Stečajnog dužnika, utvrdio sam kako je Stečajni dužnik dana 07.03.2019. godine, automobil marke LAND ROVER, prenio u vlasništvo gđe. Marine Žuvić iz Zagreba za iznos od 25.000,00 kn, te dana 17.05.2019. godine, automobil marke AUDI za iznos od 130.000,00 kn i automobil MINI za iznos od 225.000,00 kn, u vlasništvo društva Banovina Raafourty Holding d.o.o., Zagreb.

Dakle, Stečajni dužnik je vlasništvo predmetnih automobila prenio na prethodno navedene fizičke i pravne osobe u trenutku kada je njegov poslovni račun bio u blokadi, te nakon što je nad Stečajnim dužnikom podnesen prijedlog za otvaranje stečaja. Iz knjigovodstvene dokumentacije koju je stečajni upravitelj zaprimio, vidljivo je kako kupoprodajna cijena za predmetne automobile nije uplaćena na račun Stečajnog dužnika, već je, koliko se može vidjeti iz knjigovodstvene dokumentacije, namirena kompenzacijom.

V/ Obveze stečajnog dužnika;

Obveze Stečajnog dužnika utvrdio sam temeljem prijavljenih tražbina vjerovnika Stečajnog dužnika, i to:

- Prijavljene tražbine prvog višeg isplatnog reda u bruto iznosu: **3.501.804,62 kn;**
- Priznate tražbine prvog višeg isplatnog reda u bruto iznosu: **2.588.473,12kn;**
- Prijavljene tražbine drugog višeg isplatnog reda: **14.658.235,10 kn;**
- Priznate tražbine drugog višeg isplatnog reda: **14.652.665,76 kn;**

VI/ Aktivni Sudski postupci

Prema saznanjima do kojih je došao stečajni upravitelj, Stečajni dužnik sudjeluje u dva sudska postupka i to:

1. **Ovr-2490/2018** – Općinski sud u Sisku, u ovršnoj stvari ovrgovoditelja Slatinska banka d.d., Slatina, ovršenik Raafourty d.d., Zagreb, radi ovrhe na nekretninama. U konkretnom predmetu je doneseno Rješenje od dana 14.11.2019., a kojim se utvrđuje prekid postupka u odnosu na ovršenika. Općinski sud u Sisku se oglašava nenadležnim i predmet će po pravomoćnosti rješenja biti ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu.
2. **Povrv-334/2018** – Trgovački sud u Zagrebu, tužitelj Lapad Graditelj d.o.o., Dubrovnik, tuženik Raafourty d.d., Zagreb, radi isplate VPS: 139.974,65 kn;

VII/ Poslovanje Stečajnog dužnika

Stečajni dužnik ne obavlja nikakvo poslovanje.

VIII/ Radnici:

Prema evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje Stečajni dužnik nema zaposlenih osoba.

IX/ Financijsko izvješće

U periodu od 10.09.2019. godine do 25.11.2019. godine nije bilo priliva ni odliva na žiro računu.

C. Dospjeli nepodmireni troškovi od otvaranja stečajnog postupka od 10.09.2019.g. do 25.11.2019.g.

rb	Troškovi	Iznos u kn
1	- Štambilj– posudba stečajnog upravitelja	149,00
2	- trošak plaća radnika temeljem čl. 155. Stečajnog zakona	117.956,25
3	- knjigovodstvene usluge bruto 3.000,00 kn bruto 09, 10 i 11/2019	9.000,00
4	-procjena posječene drvene mase	3.010,00
	<i>Ukupno</i>	<i>130.115,25</i>

Nisu planirani troškovi procjene imovine, kao i režijski troškovi za nekretninu.

X/ Zaključak i prijedlozi:

Slijedom svega prethodno navedenog, stečajni upravitelj predlaže da vjerovnici na izvještajnom ročištu usvoje sljedeće zaključke:

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju Stečajnog dužnika i njegovim uzrocima;
2. Utvrđuje se kako nema mogućnosti za ponovno pokretanje poslovanja Stečajnog dužnika;
3. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja;

MATEO ERCEG, stečajni upravitelj

Prilog:

- *Popis predmeta stečajne mase;*
- *Popis vjerovnika;*
- *Pregled imovine i obveza;*