

ISTRA LUXURY PROPERTY d.o.o. u stečaju

RABAC, Slobode 87

OIB: 87441299050

Poslovni broj: St-18/2025

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I UZROCIMA OTVARANJA STEČAJNOG  
POSTUPKA /članak 227. Stečajnog zakona/

**ISTRA LUXURY PROPERTY d.o.o. u stečaju, RABAC, Slobode 87**

**OIB: 87441299050**

U Slavonskom Brodu 29.4.2025. godine

## UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-18/2025-20 od 11. veljače 2025. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom ISTRA LUXURY PROPERTY d.o.o. u stečaju, RABAC, Slobode 87, OIB: 87441299050. Istim Rješenjem točkom III. pozvani vjerovnici da prijave svoje tražbine u roku 60 dana od objave rješenja o otvaranju stečajnog postupka, kao i razlučni i izlučni vjerovnici.

Određeno je ročište na kojem će se ispitati prijavljene tražbine vjerovnika (ispitno ročište) za dan 13. svibnja 2025. godine u 13,00 sati, a nakon toga će se održati izvještajno ročište na kojem će se donijeti odluke o daljnjem tijeku stečajnog postupka, a na osnovu ovoga izvješća.

Temeljem članka 227. Stečajnog zakona stečajni upravitelj za izvještajno ročište, dostavlja stečajnom sudu i vjerovnicima izvješće o gospodarskom položaju dužnika i uzrocima otvaranja stečajnog postupka kako slijedi:

Polazeći od poslova i zadaća stečajnog upravitelja, a posebno onih utvrđenih člankom 227. Stečajnog zakona, ovim izvješćem dostavlja se:

1. Izvješće o gospodarskom položaju i financijskom stanju i mogućnostima dužnika,
2. Izvješće o stanju imovine i obveza stečajnog dužnika,
3. Izvješće o mogućnostima za namirenje vjerovnika,
4. Izvješće o troškovima stečajnog postupka i ostalim obvezama stečajne mase
5. Izvješće o parnicama i postupcima koji se vode kod sudova.

Cjelovito izvješće izraditi će se na temelju podataka iz računa dobiti i gubitka i bilance dužnika iz 2022. godine, a obzirom da dužnik nije dostavio godišnja financijska izvješća za javnu objavu FINA-i i Poreznoj upravi što je bio dužan.

Naime, unatoč pozivima, mailovima i pokušajima da se stupi u kontakt putem trećih osoba s odgovornom osobom dužnika Helmutu Randlu, kao i knjigovodstvenim servisom koji je za dužnika obavljao poslove knjigovodstvenih usluga, nije omogućeno stečajnom upravitelju ulazak u poslovne prostore dužnika, niti uvid u poslovnu dokumentaciju.

U tom smislu predlaže se postupanje u smislu članka 178. Stečajnog zakona.

Na temelju objavljenog izvješća iz 2022. godine sastavljanje ovog izvješća ne može dati nikako realnu sliku prikaza stanja imovine dužnika, a poglavito financijske, koja je iskazana u zadnjim godišnjim financijskim izvješćima 2022. godine. Na taj način nije moguće dati izvješće o gospodarskom položaju dužnika i mogućnostima dužnika, kao niti o uzrocima.

## OPĆI PODACI O DUŽNIKU:

### Nadležni sud

Trgovački sud u Pazinu

### MBS

040288031

### OIB

87441299050

### EUID

HRSR.040288031

### Status

Stečaj

### Tvrtka

Istra Luxury Property društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama i usluge u stečaju

Istra Luxury Property d.o.o. u stečaju

### Sjedište/adresa

Rabac (Grad Labin)

Slobode 87

### Adresa elektroničke pošte

helmut.randl@me.com

### Temeljni kapital

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

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze

## IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I UZROCIMA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

PREDRAG FILAJDIĆ, stečajni upravitelj, L. Lukića 65, SLAVONSKI BROD, OIB: 32894922284, mob: 091 277 5551, e-mail: predrag.filajdi@gmail.com

društva niti članova društva.

Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

### Pravni oblik

društvo s ograničenom odgovornošću

### Pretežita djelatnost

55.10.0 Hoteli i sličan smještaj

### Osnivači/članovi društva

HELMUT RANDL, OIB: 39724739721

Cipar, NICOSIA, GRAMMOU 11a

- član društva

### Upravitelji/likvidatori

Predrag Filajdić, OIB: 32894922284

Slavonski Brod, Ulica Luke Lukića 65

Poslovna adresa i sjedište: Slavonski Brod, Ulica Luke Lukića 65

- stečajni upravitelj

- Rješenjem broj St-18/2025-20 od 11.02.2025. imenovan za stečajnog upravitelja.

### Pravni odnosi

#### Osnivački akt:

Izjava o osnivanju d.o.o. od 23.07.2012.g.

Odlukom člana društva od 13. srpnja 2018. izmijenjen je temeljni akt – Izjava o osnivanju i to odredbe o osnivaču društva (čl.1.), odredbe o tvrtki društva (čl.2.) i odredbe o poslovnim udjelima u društvu (čl.6.).

Izjava o osnivanju je u potpunom tekstu od 13. srpnja 2018. dostavljena u zbirku isprava. Odlukom jedinog člana društva od dana 03.06.2019. godine Izjava o osnivanju od 13.07.2018. godine u cijelosti se zamjenjuje Izjavom od dana 03.06.2019. godine koja se dostavlja sudu u zbirku isprava.

Odlukom člana društva od 30. listopada 2020. godine mijenja se temeljni akt toga Društva u odredbama članka 2. (drugog) – o sjedištu društva, te u odredbama članka 3. (trećeg) – o predmetu poslovanja.

Izjava (potpuni tekst od 30. listopada 2020. godine) dostavljena je u zbirku isprava.

### Odluke suda: otvaranje stečajnoga postupka

## IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I UZROCIMA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

PREDRAG FILAJDIĆ, stečajni upravitelj, L. Lukića 65, SLAVONSKI BROD, OIB: 32894922284, mob: 091 277 5551, e-mail: predrag.filajdi@gmail.com

Trgovački sud u Pazinu rješenjem broj St-18/2025 od 11.02.2025. godine otvara stečajni postupak nad dužnikom Istra Luxury Property društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama i usluge, Rabac, Slobode 87, MBS: 040288031, OIB: 87441299050.

### Financijska izvješća

Datum predaje	Godina	Obračunsko razdoblje	Vrsta izvještaja
27.04.2023	2022	01.01.2022 - 31.12.2022	GFI-POD izvještaj

### Evidencijske djelatnosti

- \* poslovanje nekretninama - stvaranje novih nekretnina i prodaja nekretnina, kupnja i prodaja vlastitih nekretnina, iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- \* posredovanje u prometu nekretnina
- \* poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- \* pružanje usluga smještaja
- \* projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- \* nadzor nad gradnjom
- \* upravljanje projektima i tehničko savjetovanje
- \* izvođenje investicijskih radova u inozemstvu
- \* kupnja i prodaja robe
- \* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- \* zastupanje inozemnih tvrtki
- \* savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- \* istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- \* promidžba (reklama i propaganda)

## 2. FINANCIJSKA IZVJEŠĆA I IZVJEŠĆE O IMOVINI

### FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ ZA 2022. GODINU.

#### Osnovni podaci o poslovnom subjektu

OIB/Matični broj:	87441299050 / 02901439
Tvrtka:	Istra Luxury Property d.o.o.



## IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I UZROCIMA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

PREDRAG FILAJDIĆ, stečajni upravitelj, L. Lukića 65, SLAVONSKI BROD, OIB: 32894922284, mob: 091 277 5551, e-mail: predrag.filajdi@gmail.com

### FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ ZA 2022. GODINU.

#### Osnovni podaci o poslovnom subjektu

OIB/Matični broj:	87441299050 / 02901439
Tvrtka:	Istra Luxury Property d.o.o.
Adresa:	Ulica Slobode 87, 52221 RABAC
Datum predaje:	27.04.2023.

iznosi u HRK

#### Račun dobiti i gubitka za poduzetnike

Za razdoblje: 01.01.2022. - 31.12.2022.

Naziv pozicije	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
I. POSLOVNI PRIHODI		4.697.747	27.395
II. POSLOVNI RASHODI		5.544.936	97.575
III. FINANCIJSKI PRIHODI		590	106.223
IV. FINANCIJSKI RASHODI		459.457	285.563
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM		-	-
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA		-	-
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM		-	-
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA		-	-
IX. UKUPNI PRIHODI		4.698.337	133.618
X. UKUPNI RASHODI		6.004.393	383.138
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA		-1.306.056	-249.520
XII. POREZ NA DOBIT		-	-
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA		-1.306.056	-249.520

Prema izvješćima za 2022. godinu evidentirana je kratkotrajna imovina u iznosu od 4.189.902,00 kuna/556.095 eura koju čine potraživanja i kratkotrajna financijska imovina.

S druge strane u Pasivi dužnik iskazuje negativan kapital u iznosu od 4.714.944 kuna/625.780,61 eura, preneseni gubitak ranijih razdoblja u iznosu od 4.485.425 kuna/595.318,20 eura. Kratkoročne obveze dužnika iskazane su u iznosu od 8.922.949 kuna/1.184.278,85 eura, te izvan bilančni zapisi 4.208.005 kuna/558.498,24 eura 8 za koje se ne može utvrditi na čega se odnose.

Treba napomenuti da je nad dužnikom proveden porezni nadzor kojem se odgovorna osoba također nije odazvala, niti potpisala Zapisnik o izvršenom nadzoru, a niti primila službenim putem isti. Bivši zakonski zastupnik nije predao Prijavu poreza na dobit za 2023. i 2024. godinu. Sve to ukazuje na činjenicu izbjegavanja i prikrivanja podataka poslovanja dužnika, o čemu nadležne institucije trebaju provesti svoje postupke.

U provedenom postupku prije otvaranja stečajnog postupka utvrđeno je da se dužnik u zemljišnim knjigama vodi kao vlasnik 30. suvlasničkog dijela na k.č.br. 509, k.o. Rabac, u 23/10000 dijela ( 30.44. suvlasnički dio etaže: 23/10000 dijela, 31. suvlasničkog dijela na k.č. br. 509, k.o. Rabac, u 24/10000 dijela ( 31.44. suvlasnički dio etaže: 24/10000 dijela), te 37. suvlasničkog dijela na k.č.br. 509, k.o. Rabac, u 29/10000 dijela (37.44. suvlasnički dio etaže: 29/10000 dijela). Danom donošenja rješenja o otvaranju stečajnog postupka 11. veljače 2025. godine, nakon što je sud izvršio uvid u zemljišne knjige, utvrđeno je da su opisani suvlasnički dijelovi sada vode kao vlasništvo VILLA SOLLIS d.o.o., a koji upis je proveden temeljem ugovora o kupoprodaji sklopljenog dana 18. prosinca 2020. godine.

Stečajni upravitelj je po otvaranju stečajnog postupka uputio dopis Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Labin radi dostave preslike ugovora o kupoprodaji nekretnina, kao i drugu dokumentaciju u zbirci isprava vezanu za ovaj upis na VILLA SOLLIS d.o.o., OIB: 17427584101, Slobode 87, Rabac, nakon čega je isti iz zbirke isprava dostavio kupoprodajni ugovor i Tabularnu izjavu ( u privitku izvješća).

Daljim radnjama stečajni upravitelj je stupio u kontakt s punomoćnicom odvjetnicom Martinom Tončić Bota koja je putem maila pojasnila da su kupoprodajni ugovori sklopljeni sa gotovo svim suvlasnicima zgrade na dan 18. prosinca 2020. godine, osim s društvom ISTR A HVAR d.o.o. .

Isto tako, sklopljen je ugovor o kupoprodaji sa društvom VILLA SOLLIS d.o.o. dana 18. prosinca 2020. godine, te je VILLA SOLLIS d.o.o isplatila kupoprodajnu cijenu prema ugovoru o kupoprodaji nekretnina dana 30. prosinca 2020. godine u iznosu od 181.701,69 kuna/24.115,96 eura.

Prema ugovoru o kupoprodaji nekretnina, a koji je identičan za sve suvlasnike koji su tada sklapali predmetni ugovor za etaže E-30, E-31 i E-37, dogovoreno je da će plaćanje biti izvršeno na transakcijski račun odvjetničkog ureda punomoćnice, a odvjetnički ured će ukupnu cijenu uplatiti na ime kupoprodajne cijene radi plaćanja po kreditnoj partiji u korist AGRAM BANKE d.d. .

## IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I UZROCIMA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

PREDRAG FILAJDIĆ, stečajni upravitelj, L. Lukića 65, SLAVONSKI BROD, OIB: 32894922284, mob: 091 277 5551, e-mail: predrag.filajdi@gmail.com

AGRAM BANKA d.d. je primila ukupan iznos od 2.110.331,44 kune dana 31.12.2020. godine, te je po izvršenom plaćanju banci AGRAM BANKA d.d. izdala brisovno očitovanje i brisani su svi zalozi na etažama koje su bile predmet kupoprodaje.

Kao što se može razabrati iz povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka, suvlasničke dijelove E-30, E-31 i E-37 kupili su GAF 73 d.o.o., SONNEDECK d.o.o., TERRA ISTRIANA d.o.o., HAPE NEKRETNINE d.o.o., D-TWENTY SEVEN IMMOBILIEN GmbH, Mayer Helga i Helmut Mayer, BEST PROPERTY REAL ESTATE d.o.o., i dr., te ukupan zbroj kupoprodajne cijene za svakog pojedinog suvlasnika koji je naveden u čl. 4. Ugovora o kupoprodaji, odgovara ukupnom iznosu koji je uplaćen u korist AGRAM BANKA d.d. prema potvrdi o plaćanju u korist banke ( u privitku izvješća).

Dakle, svi kupci predmetnih suvlasničkih dijelova nekretnine plaćali su kupoprodajnu cijenu na transakcijski račun odvjetničkog ureda, jer je svrha uplate bila da se ukupnim iznosom podmiri potraživanje AGRAM BANKE d.d. i briše založno pravo navedene banke na suvlasničkim dijelovima koji su bili predmet kupoprodaje.

Iz potvrde o plaćanju može se razabrati da je VILLA SOLLIS d.o.o. platila kupoprodajnu cijenu u cijelosti, te je ukupan iznos s osnova isplaćenih kupoprodajnih cijena uplaćen u korist banke radi zatvaranja kreditnih partija.

Slijedom navedenog, VILLA SOLLIS d.o.o. ispunila je u cijelosti obvezu isplate kupoprodajne cijene prema prodavatelju ISTRALUXURY PROPERTY d.o.o. dana 31. prosinca 2020. godine prema izvotku po transakcijskom računu iz privitka, a VILLA SOLLIS se uknjižila dana 28. siječnja 2025. godine, jer punomoćnica nije imala punomoć za zastupanje do tada VILLA SOLLIS d.o.o. i provedbu upisa, pa je propušteno prethodno vrijeme za upis.

Iz svega opisanog može se smatrati pravni posao ispunjenim, te pobrojani suvlasnički dijelovi nekretnine ne predstavljaju dio stečajne mase.

Važno je također napomenuti da se na Trgovačkom sudu vode dvije parnice pod poslovnim brojem. P-99/2021 Tužitelja ISTRALUXURY PROPERTY d.o.o./ ISTRALUXURY PROPERTY d.o.o., kao i P-129/2024 Tužitelja BEST PROPERTY REAL ESTATE i drugih 14 suvlasnika/ ISTRALUXURY PROPERTY d.o.o.,

A sve vezano za posebne dijelove nekretnine za koju smatraju da predstavljaju zajedničke dijelove zgrade, a o čemu nije još donesena prvostupanjska presuda.

3. Izvješće o stanju imovine i obveza sukladno članku 223. Stečajnog zakona:

Dužnik nema materijalne imovine, a financijska imovina se ne može utvrditi.

Obveze dužnika prema pristiglim prijavama iznose ukupno 262.372,54 eura

Nema mogućnosti namirenja vjerovnika

4. Izvješće o troškovima stečajnog postupka i ostalim obvezama stečajne mase

PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA

Trošak dolaska na ročište stečajnog upravitelja cca.....	344 eura
Nagrada za rad stečajnog upravitelja.....	600 eura
UKUPNO: .....	944 eura

5. Izvješće o parnicama i postupcima koji se vode kod sudova.

Stečajni dužnik ima dvije pobrojane parnice u kojima neće više sudjelovati obzirom da nije vlasnik suvlasničkih dijelova.

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I UZROCIMA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

PREDRAG FILAJDIĆ, stečajni upravitelj, L. Lukića 65, SLAVONSKI BROD, OIB: 32894922284, mob: 091 277 5551, e-mail: predrag.filajdi@gmail.com

**ZAKLJUČAK:**

Temeljem gore navedenoga u izvješću stečajnog upravitelja može se zaključiti da stečajni dužnik nema imovine za namirenje troškova stečajnog postupka, kao i podmirenja ostalih obveza stečajne mase.

**ODLUKE**

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja u cijelosti.
2. Predlaže se zaključenje stečajnog postupka zbog nedostatnosti stečajne mase ( čl. 293. Stečajnog zakona)
3. Predlaže se obavijestiti nadležni ŽDO i Poreznu upravu radi daljnjih postupanja i zaštitu zakonitosti u odnosu na financijska izvješća

U Slavonskom Brodu, 29.4. 2025. godine

Stečajni upravitelj:  
Predrag Filajdić