

Alma Tatalović, stečajni upravitelj
Kralja Tomislava 10
47 000 Karlovac
e-mail: alma.tatalovic@gmail.com
Tel: 092 4093 007

Poslovni broj: 20 St-1464/2022
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
10 000 Zagreb

**Izvešće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima u stečajnom postupku
nad KYLIN PRIME stanovanje d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 284,
OIB:66609006183**

1) OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Dužnik KYLIN PRIME stanovanje d.o.o. osnovan je u postupku provođenja podjele (odvajanje s osnivanjem) društva KYLIN PRIME d.o.o., Ulica grada Vukovara 284, Zagreb, OIB:90423189046 na temelju odluke o podjeli od 1. travnja 2019. istodobnim prijenosom dijela imovine. Stečajna upraviteljica napominje da je društvo KYLIN PRIME d.o.o. prethodno imalo naziv KAI PROJEKT d.o.o. te je odlukom člana društva od 21. lipnja 2018. Izjava o osnivanju od 9. kolovoza 2017. izmijenjena u cijelosti, a posebno odredbe o tvrtki i sjedištu društva.

Osnivač stečajnog dužnika je trgovačko društvo Ousheng Capital, investicijsko in drugo poslovno svetovanje, d.o.o., Slovenija, Broj iz registra:7219164000, OIB:90433173773, Ljubljana, Trg republike 3, a koje društvo je prema saznanjima stečajne upraviteljice osnovano radi poduzetničkih investicija na području Istarske županije, a čiji direktor je gospodin Kai Dai.

Osnovni predmet poslovanja društva je iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing).

Direktor stečajnog dužnika u trenutku otvaranja stečaja bio je gospodin Mislav Hraste, OIB: 24922671174 Samobor, Kardinala Franje Kuharića 17.

Posljednji financijski izvještaj dužnik je podnio za 2021. Iz računa dobiti i gubitka proizlazi da dužnik u 2021. nije imao prihoda te da je imao poslovne rashode u iznosu od 3.096,00 kn. Slijedom navedenog, gubitak za navedenu godinu je iskazan u iznosu od 3.096,00 kn. Iz bilance na dan 31. prosinca 2021. te bilješki uz GFI proizlazi da se sva materijalna imovina odnosi na građevinske objekte u iznosu od 1.808.586,00 kn te da dužnik nema novaca u banci.

Nadalje, iz bilance i bilješki proizlazi da dužnik na dan 31. prosinca 2021. ima obveze za zajmove, depozite i slično u iznosu od 1.842.109,00 kn, obveze prema dobavljačima u iznosu od 910.835,00 kn i ostale kratkoročne obaveze u iznosu od 27.712,00 kn.

2) IZVJEŠĆE O DOSADAŠNJEM TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA

Rješenjem naslovnog suda od 12. listopada 2022., poslovni broj 20 St-1464/22-13 stečajna upraviteljica je imenovana za privremenog stečajnog upravitelja dužnika sa zadatkom da ispita da li kod dužnika i nadalje postoji koji od stečajnih razloga, da li dužnik ima imovinu koja bi činila stečajnu masu, mogu li se tom imovinom pokriti troškovi postupka, a sve radi donošenja odluke postoje li okolnosti za otvaranje i vođenje stečajnog postupka nad dužnikom ili postoje uvjeti za otvaranje i istovremeno zaključenje stečajnog postupka.

Nastavno na navedeno, rješenjem naslovnog suda broj 20. St-1464/2022-21 od 9. prosinca 2022. otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom te su pozvani vjerovnici u roku od 60 dana od isteka osam dana od dana objave rješenja prijaviti tražbine stečajnoj upraviteljici.

Stečajna upraviteljica je izvršila uvid u sudski spis te već u prethodnom postupku pozvala zakonskog zastupnika dužnika gospodina Mislava Hraste da joj omogući uvid u poslovne knjige i poslovnu dokumentaciju dužnika. Zakonski zastupnik dužnika gospodin Mislav Hraste se stečajnoj upraviteljici javio telefonski te ju obavijestio naknadno putem e-maila da je s 31. prosinca 2020. dao ostavku na mjesto direktora društva KYLIN PRIME stanovanje d.o.o. te da je o navedenom pravovremeno pismenim putem obavijestio skupštinu društva, odnosno vlasnika i samo društvo. Nadalje je naveo da je poslovnu dokumentaciju preuzela jedna osoba u ime vlasnika te da osobno nema saznanja gdje se sada poslovna dokumentacija nalazi niti ima ikakve podatke o toj osobi. Također je dao podatak tada privremenoj stečajnoj upraviteljici da je dužnik imao nekretninu na području Zemljišnoknjižnog odjela Poreč. Na upit stečajne upraviteljice gospodin Hraste je dostavio e-mail poruku kojom je obavijestio osnivača stečajnog dužnika da podnosi ostavku na mjesto direktora.

Osim dopisa zakonskom zastupniku podnesen je i:

- a) zahtjev Državnoj geodetskoj upravi, Središnjem uredu u svrhu provjeravanja da li je stečajni dužnik upisan u katastarskom operatu na području Republike Hrvatske te je ishodoeno uvjerenje prema kojem dužnik nije upisan u katastarski operat na dan 18. listopada 2022.;
- b) zahtjev Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel u svrhu provjeravanja da li je stečajni dužnik vlasnik nekretnina na području zemljišnoknjižnog odjela te je ishodoena Potvrda iz koje proizlazi da dužnik nije upisan kao vlasnik/suvlasnik nekretnina na području nadležnosti tog zemljišnoknjižnog odjela;
- c) zahtjev Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje radi dostave podataka o osiguranicima temeljem kojeg je utvrđeno da dužnik nije registriran kao poslodavac;
- d) zahtjev Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d. u svrhu provjeravanja da li je dužnik vlasnik vrijednosnih papira, te je zaprimljen odgovor Središnje klirinškog depozitarnog društva d.d. da dužnik nije upisan kao vlasnik/nositelj računa pa tako niti imatelj vrijednosnih papira za koje se podaci vode u SKDD-u;
- e) zahtjev Centru za vozile Hrvatske te je ishodoeno Uvjerenje iz kojeg proizlazi da dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila;
- f) zahtjev Ministarstvu mora, prometa i infrastrukture u svrhu provjeravanja da li je dužnik vlasnik pomorskog objekta te je ishodoene očitovanje iz kojeg proizlazi da dužnik nije upisan kao vlasnik niti jednog broda, brodice, jahte, čamca, plutajućeg

objekta, nepomičnog odobalnog objekta, broda u gradnji, plutajućeg objekta u gradnji niti nepomičnog odobalnog objekta u gradnji;

- g) zahtjev Općinskom sudu u Pazinu, Stalna služba u Poreču, Zemljišnoknjižni odjel Poreč u svrhu provjeravanja da li je dužnik vlasnik nekretnina na području zemljišnoknjižnog odjela te je stečajna upraviteljica obaviještena da je dužnik vlasnik nekretnina upisanih u zk.ul. 787 k.o. Poreč;

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzete su aktivnosti kako slijedi:

Žigovi. Napravljen je novi žig stečajnog dužnika s dodanim prefiksom «u stečaju».

Promjene pri nadležnim tijelima. U svezi činjenice otvaranja stečajnog postupka izvršene su odgovarajuće promjene i ishoda obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta kod Državnog zavoda za statistiku i u Registru stvarnih vlasnika.

Žiro računi. Stečajna upraviteljica je stečajnom dužniku otvorila novi račun kod Karlovačke banke d.d.

Računovodstveni poslovi. Sa stručnim knjigovodstvenim uredom sklopljen je ugovor o vođenju poslovnih knjiga te je istome povjeren posao izrade početne stečajne bilance, kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajnog dužnika.

Procjena vrijednosti nekretnine. Napravljena je procjena vrijednosti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika od strane ovlaštenog sudskog vještaka za građevinarstvo Igora Laškarina, IL.PRO d.o.o., Karlovac.

Nekretnine. U odnosu na nekretnine dužnika stečajna upraviteljica se nadalje očituje kako slijedi.

Predmetne nekretnine upisane su u zk.ul. 787 k.o. Poreč te se sastoje od

- kčbr. 2668/3 Špadići pašnjak u površini od 611 m²
- kčbr. 2668/4 Špadići pašnjak u površini od 11 m²
- kčbr. 2668/5 Špadići pašnjak u površini od 96 m².

Predmetne nekretnine upisane su u posjedovni list 6222 k.o. Poreč kao posjed KAI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za poslovno savjetovanje, usluge i turistička agencija, Ul. Eugena Kumičića 11, Novigrad 52466 Novigrad (Cittanova), OIB:90423189046, pravnog prednika stečajnog dužnika.

Budući da je stečajna upraviteljica dobila saznanja da je na kčbr. 2668/3 k.o. Poreč izgrađen stambeni objekt, stečajna upraviteljica je opet kontaktirala gospodina Hraste te ju je isti obavijestio da nema nikakvu poslovnu dokumentaciju niti ključeve od predmetnog stambenog objekta te je dostavio stečajnoj upraviteljici podatke od trgovačkog društva i nadzornog inženjera koji su bili zaduženi za projektiranje, izgradnju i nadzor navedene nekretnine te je obavijestio stečajnu upraviteljicu e-mailom da sama nekretnina nije do kraja dovršena te stoga nije niti bilo primopredaje.

Gospodin Hraste je također obavijestio stečajnu upraviteljicu da je gospodin Kai Dai, direktor društva Ousheng Capital, u 10. mjesecu 2020. napustio Republiku Hrvatsku bez uputa što i

kao dalje ostavivši na svim društvima koja su bila otvorena u sklopu grupe Kylene Prime, a čiji je gospodin Kai Dai bio vlasnik dugove prema dobavljačima i zaposlenicima.

Stoga se stečajna upraviteljica obratila Gradu Poreču radi pribave dokumenata iz Ureda za prostorno uređenje i gradnju te je od istih dobila građevinsku dozvolu za nekretninu izgrađenu na kčbr. 2668/3 k.o. Poreč. Gospođa Sloković iz navedenog ureda obavijestila je stečajnu upraviteljicu da je investitor dužan prije ishodovanja uporabne dozvole prenijeti na jedinicu lokalne samouprave - Grad Poreč kčbr. 2668/4 i 2668/5 k.o. Poreč budući da iste ulaze u prometnicu po Detaljnom urbanističkom planu. Stečajna upraviteljica je naknadno tražila da joj se dostavi predmetni urbanistički plan, međutim isti joj nikad nije dostavljen.

Stečajna upraviteljica je potom kontaktirala gospodina Edu Kosa koji je bio nadzorni inženjer na predmetnoj nekretnini, a sve prema uputi gospodina Mislava Hraste.

Gospodin Edo Kos je stečajnu upraviteljicu obavijestio da se kod njega nalaze ključevi predmetne nekretnine budući da nikada nije izvršena primopredaja jer je nekretnina u izgradnji, a i stečajni dužnik nikada nije podmirio troškove izgradnje te je stoga stečajna upraviteljica otišla u Poreč običi nekretninu stečajnog dužnika i izvršiti primopredaju ključeva te preuzeti u posjed nekretninu stečajnog dužnika.

Gospodin Kos je također obavijestio stečajnu upraviteljicu da je sve vezano uz navedenu nekretninu obavljao gospodin Kai Dai, međutim da se isti više ne javlja te gospodin Kos ne zna gdje se gospodin Dai trenutno nalazi.

Nakon što je preuzela posjed predmetne nekretnine, stečajna upraviteljica je angažirala vještaka za procjenu predmetne nekretnine.

Prema Procjembenom elaboratu broj 23/23 ovlaštenog sudskog vještaka tržišna vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul. 787 k.o. Poreč iznosi 289.000,00 €/2.177.470,50 kn.

Prema navedenom procjembenom elaboratu tržišna vrijednost pojedinih katastarskih čestica iznosi kako slijedi:

Katastarska čestica	Tržišna vrijednost
2668/3 k.o. Poreč	267.991,95 €/2.019.185,32 kn
2668/4 k.o. Poreč	2.159,63 €/16.271,73 kn
2668/5 k.o. Poreč	18.847,68 €/142.007,84 kn
Ukupno	289.000,00 €/2.177.470,50 kn

Stečajna upraviteljica je s obzirom na navode gospođe Sloković iz Ureda za prostorno uređenje i gradnju Grada Poreča kontaktirala i pročelnika navedenog ureda Damira Hrvatina s upitom da li bi Grad Poreč bio zainteresiran za izvlaštenje kčbr. 2668/4 i 2668/5 k.o. Poreč s obzirom na izgradnju prometnice te je istom dostavila podatke o vrijednosti predmetnih čestica prema Procjembenom elaboratu broj 23/23 sudskog vještaka, međutim, od istoga nikada nije dobila odgovor.

3) UZROCI GOSPODARSKOG POLOŽAJA DUŽNIKA I MOGUĆI NASTAVAK POSLOVANJA

Stečajni dužnik KYLIN PRIME stanovanje d.o.o. osnovan je 1. travnja 2019., a osnovna djelatnost prema NKD-u bila je iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing). Prema dostupnim podacima stečajni dužnik nije imao zaposlenih.

Slijedom navedenoga, razvidno je da danas, nakon što je pokrenut stečajni postupak, nema nedovršenih poslova, **te ne postoje nikakvi izgledi za nastavak poslovanja.**

PREGLED REZULTATA POSLOVANJA	31.12.2020.	31.12.2021.
UKUPNI PRIHOD	0,00 kn	0,00 kn
UKUPNI RASHOD	50.648,00 kn	3.096,00 kn
DOBIT / GUBITAK POSLOVNE GODINE (prije oporezivanja)	50.648,00 kn	3.096,00 kn
DOBIT/GUBITAK RAZDOBLJA	-50.648,00 kn	-3.096,00 kn
TEMELJNI KAPITAL	20.000,00 kn	20.000,00 kn
KAPITAL I REZERVE	-514.908,00 kn	-518.004,00 kn
DUGOTRAJNA IMOVINA	1.724.302,00 kn	1.808.586,00 kn
KRA TKOTRAJNA IMOVINA	455.736,00 kn	454.952,00 kn
POTRAŽIVANJA	453.993,00 kn	454.452,00 kn
KRA TKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	500,00 kn	500,00 kn
NOVAC U BLAGAJNI	1.241,00 kn	0,00 kn
ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	-484.260,00 kn	-534.908,00 kn
KRA TKOROČNE OBVEZE	2.694.946,00 kn	2.781,542 kn

4) IMOVINA I OBVEZE

IMOVINA

Slijedom navedenog stečajna upraviteljica je utvrdila sljedeću imovinu stečajnog dužnika.

Nekretnine

Uvidom u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč - Parenzo, stečajna upraviteljica je utvrdila da je stečajni dužnik vlasnik sljedeće nekretnine:

-kčbr. 2668/3 Špadići pašnjak u površini od 611 m²
-kčbr. 2668/4 Špadići pašnjak u površini od 11 m²
-kčbr. 2668/5 Špadići pašnjak u površini od 96 m², sve upisane u zk ul. 787 k.o. Poreč, čija je procijenjena vrijednost prema Procjembenom elaboratu broj 23/23 ovlaštenog sudskog vještaka Igora Laškarina, IL. PRO d.o.o. 289.000,00 €/2.177.470,50 kn.

Na predmetnoj čestici 2668/3 k.o. Poreč izgrađena je nedovršena građevina stambene namjene (jednoobiteljska građevina) prema Građevinskoj dozvoli KLASA:UP/I-361-03/19-01/000016, URBROJ:2167/01-10/03-19-0003 od 4. veljače 2019.

Na predmetnoj nekretnini nema evidentiranih tereta.

Motorna vozila

Uvidom u službenu evidenciju Ministarstva unutarnjih poslova utvrđeno je da je stečajni dužnik nije evidentiran kao vlasnik motornih vozila.

Potraživanja

Iako stečajni dužnik u bruto bilanci za 2021. ima pod kratkotrajnu imovinu iskazana potraživanja u iznosu od 60.316,15 €/454.452,00 kn, stečajna upraviteljica od bivšeg direktora nije dobila nikakvu poslovnu dokumentaciju te slijedom navedenog nije uspjela utvrditi na šta se navedena potraživanja odnose.

OBVEZE

Stečajna upraviteljica je utvrdila postojanje obveze stečajnog dužnika u iznosu od 53.679,79 €/404.450,42 kn i to kako slijedi:

Vjerovnik II. višeg isplatnog reda	Iznos
IGP d.o.o., Vukovarska 7, Poreč, OIB:92458938310	53.551,71 €/403.485,39 kn
REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, OIB:18683136487, Avenija Dubrovnik 32, Zagreb	128,08 €/965,03 kn

5) SUDSKI POSTUPCI

Stečajna upraviteljica je 6. travnja 2023. primila rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj 53 Ovr-109907/22-12 od 28. ožujka 2023. u pravnoj stvari ovrhovoditelja MOLARIS d.o.o., Ulica Ksavera Šandora Đalskog 17, Zaprešić, OIB: 25302240268, protiv ovršenika KYLIN PRIME stanovanje d.o.o., Ulica grada Vukovara 284, Zagreb, OIB: 66609006183, radi ovrhe, kojim je ovrha obustavljena budući da je ovršni postupak pokrenut prijedlogom 25. listopada 2022.

6) TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

Troškovi prethodnog stečajnog postupka

- Trošak pošte - 10,27 €/77,35 kn;
- Pribava podataka od SKDD - 6,64 €/50,00 kn;
- Trošak pribave Uvjerenje o vlasništvu vozila – 2,38 €/17,94 kn;
- Trošak nagrade privremenom stečajnom upravitelju - prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima

Troškovi stečajnog postupka:

- Knjigovodstvo - 330,00 € /2.486,39 kn (4 x 66,00 € uvećano za PDV);
- Izrada pečata - 14,60 €/110,00 kn;
- Trošak izrade Procjembenog elaborata broj 23/23 od strane ovlaštenog sudskog vještaka IL.PRO d.o.o. - 663,61 €/4.999,99 kn;
- Putni trošak stečajnog upravitelja za odlazak u Poreč 23. siječnja 2023. radi preuzimanja posjeda nekretnine - 169,62 €/1.278,00 kn (Karlovac - Poreč - Karlovac);
- Trošak nagrade stečajnom upravitelju - prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.

Procijenjeni troškovi stečajnog postupka u trajanju od 6 mjeseci:

- Knjigovodstvo - 495,00 €/3.729,58 kn (6x66,00 € uvećano za PDV);
- Troškovi otvaranja, zatvaranja računa i izvršenja platnih naloga - 66,36 €/500,00 kn;
- Materijalni troškovi - 66,36 €/500,00 kn;
- Trošak nagrade stečajnom upravitelju - prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.

Napomena: U trenutku sastavljanja ovog izvješća troškove stečajnog postupka nije moguće u cijelosti predvidjeti.

7) ZAKLJUČAK

Predlaže se da stečajni vjerovnici na izvještajnom ročištu donesu sljedeće odluke:

1. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.
2. Prihvaćaju se sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
3. Utvrđuje se da nema mogućnosti da se poslovanje stečajnog dužnika nastavi ili ponovno pokrene te se donosi odluka o prestanku obavljanja djelatnosti stečajnog dužnika.
4. Ovlašćuje se stečajna upraviteljica nekretnine stečajnog dužnika na kojima ne postoji razlučno pravo, unovčiti javnim prikupljanjem ponuda po načelu «viđeno-kupljeno», i to kako slijedi:

nekretnine upisane kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč, zk.ul. 787 k.o. Poreč, s početnom cijenom kod 1. javnog prikupljanja ponuda u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka u iznosu od 289.000,00 €/2.177.470,50 kn;

Ukoliko se nekretnine ne unovče kod 1. javnog prikupljanja ponuda, početna cijena kod svake naredne prodaje umanjivati će se po 10% u odnosu na početnu cijenu iz prethodnog oglasa. Kao uvjet za dostavljanje ponude, u svim će se oglasima tražiti uplata jamčevine u iznosu od 10 % procijenjene vrijednosti nekretnine. Oglasi o javnom prikupljanju ponuda objavljivati će se na Internet stranicama Sudačke mreže te stranicama FINA-e. Ponude će se otvarati pred javnim bilježnikom.

U Karlovcu, 6. travnja 2023.

Alma Tatalović, stečajna upraviteljica

Prilozi:

- Procjembeni elaborat broj 23/23 ovlaštenog sudskog vještaka IL.PRO d.o.o.
- Građevinska dozvola KLASA:UP/I-361-03/19-01/000016, URBROJ:2167/01-10/03-19-0003 od 4. veljače 2019
- Račun sudski vještak IL.PRO d.o.o.
- Računi pečat Lin trgovina d.o.o.