

STEČAJNI UPRAVITELJ
MATEO PULJIĆ
Gundulićeva 26a, Split
Mob: 098/170-9162, e-mail: odvjetnik.puljic@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa ulica 2
10000 Zagreb

Stečajni predmet
Poslovni broj: St-2790/2021
Stečajni sudac: Maja Praljak

Stečajni dužnik: RAI apartments & lounge d.o.o. u stečaju
OIB: 40859167572
Petrovaradinska 5b, Zagreb

**Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, o
tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase – za izvještajno ročište**

Prilog: navedeno u izvješću

Na temelju odredbi Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17) stečajni upravitelj podnosi izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

UVODNI DIO:

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, broj St-2790/2021 od dana 30.siječnja 2023.godine određeno je otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom RAI apartments & lounge d.o.o. u stečaju, Petrovaradinska 5b, Zagreb, OIB: 40859167572(dalje u tekstu: Dužnik).

OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU:

2.1 Stečajni dužnik bio je trgovačko društvo s ograničenom odgovornošću, osnovano 2019. godine i upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 081271846.

Glavna djelatnost Dužnika: Pružanje usluga

U trenutku otvaranja stečajnog postupka, kao jedini osnivač bio je upisan: Josip Bakša, OIB: 22046977984, Zagreb, Antolovečki put 14

Jedini član uprave/direktor bio je: Josip Bakša, OIB: 22046977984, Zagreb, Antolovečki put 14
Upisani temeljni kapital: 20.000,00 kn

RADNICI:

Stečajni dužnik na dan otvaranja stečajnog postupka nije imao prijavljenih radnika.

TIJEK POSTUPKA I RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Stečajni upravitelj je poduzeo slijedeće radnje nastavno na radnje poduzete u prethodnom postupku:

Provedena je promjena pri Državnom zavodu za statistiku.

Izvršena promjena u registru stvarnih vlasnika.

Od bivšeg zakonskog zastupnika zatražena predaja u posjed vozila i dokumentacije Dužnika, isti se oglašio na traženje stečajnog upravitelja.

Od suda zatraženo raspisivanje potražnice za vozilom Dužnika, rješenjem od 8.ožujka 2023.godine naloženo MUP-u raspisivanje potražnice, 13.travnja 2023.godine MUP raspisao potražnicu.

Od knjigovodstva do otvaranja stečaja zatražena dostava dokumentacije Dužnika, knjigovodstvo se oglašilo na traženje stečajnog upravitelja.

Od zemljišnika zatražene i dobivene isprave vezane za prijenos prava vlasništva i opterećenje nekretnine koja je bila u vlasništvu Dužnika.

Zaprimljene su i obrađene prijave tražbina do dana sastava izvješća.

Angažiran knjigovodstveni servis radi vođenja knjiga.

Pribavljeni i analizirani prometi po poslovnom računu Dužnika.

GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI:

Stečajni dužnik osnovan je 2016. godine pretežito se bavio pružanjem usluga.

Slijedom nemogućnosti plaćanja dospjelih obveza, nastupila je blokada računa dana 5.svibnja 2021.godine.

Uslijed ispunjenja uvjeta sukladno Stečajnom zakonu, temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu je nad stečajnim dužnikom otvoren stečajni postupak.

KNJIGOVODSTVENI PODACI:

Zadnje objavljena financijska izvješća za 2020. godinu.

Kao što je ranije navedeno, upravitelj nema saznanja o tome gdje se nalazi dokumentacija Dužnika, s obzirom da su se raniji zakonski zastupnik i knjigovodstvo do otvaranja stečaja oglašili na zahtjev za predaju dokumentacije.

IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA:

Temeljem ranije navedenih poduzetih radnji utvrđeno je kako stečajnu masu čini:

pokretnina:

- M1, marka MERCEDES KLASA A 180 CDI, godina proizvodnje 2005, broj šasije JWDD1690071J105986, reg. oznake ZG7735HI.

Uvidom u podatke sa njuškalo.hr proizlazi da bi vrijednost vozila (pod uvjetom da je u voznom stanju i prosječno očuvano) 3.500,00 – 5.000,00 EUR.

Kao što je ranije navedeno, za vozilom je raspisana potražnica te do eventualnog pronalaska vozila ne postoji mogućnost unovčenja istog.

OTUĐENA IMOVINA:

- kat.čest.5732/1, ZU: 17198, 278. Suvlasnički dio: 354/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-278) četverosobni stan na 6. katu zgrade Petrovaradinska 5B oznake 146 označen tamnoljubičastom bojom površine 87,59 čm

sada u vlasništvu

INTERNATIONAL GRAIN TRADING D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 90364031256,
PETROVARADINSKA ULICA 5B, 10000 ZAGREB

1. Dužnik je predmetnu nekretninu stekao kupoprodajom te je prijedlog za uknjižbu podnesen zemljišniku 12.11.2019.g. pod brojem Z-53496/2019.
2. Nakon toga je nekretnina otuđena sadašnjem vlasništvu koji je dana 31.03.2021.g. podnio prijedlog za uknjižbu pod brojem Z-18045/2021 temeljem ugovora o kupoprodaji od 24.3.2021.godine.
3. Nadalje, nekretnina je temeljem prijedloga od 06.07.2021.g. pod brojem Z-37150/2021 je prenesena u fiducijarno vlasništvo DOM-DOOR MONT D.O.O., OIB: 37775734009, RISJE 6, GORNJI DESINEC, 10450 JASTREBARSKO, radi osiguranja tražbine od 750.000,00 kn. Nadalje, brisano je fiducijarno vlasništvo u korist navedenog društva 08.12.2021.g. pod brojem Z-65029/2021 uslijed dostave izjave i brisovnog očitovanja.

U C listu povijesnog izvatka su vidljive zabilježbe:

1. Z-21954/2021-Zaprimljeno 18.05.2017.g. pod brojem Z-26751/2017UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOMINVESTICIJSKOM KREDITU BROJ: 3254449567, KREDITNAPARTIJA: 5100446853 11.05.2017, PUNOMOĆ 1487/2016 12.12.2016, PUNOMOĆ 1491/2016 12.12.2016, u iznosu od 112.500,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRGBANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB**
2. Z-21954/2021- Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-55230/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR OUSTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, prijenosom novčane tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 112.500,00 EUR, te ostalim uvjetima sukladno ugovoru o dugoročnom investicijskom kreditu broj: 3254449567, od 11.05.2017, sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10 (OIB: 92963223473), za korist: **DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, 6340 BAAR, ŠVICARSKA**

3. Z-21954/2021-Zaprimljeno 07.04.2021.g. pod brojem Z-19196/2021
UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I KUPNJI TRAŽBINE
27.04.2020, ANEKS UGOVORA O PRODAJI I KUPNJI TRAŽBINE 26.02.2021,
UGOVOR O IZVRŠENOM USTUPU (CESIJI) 26.03.2021, SPECIJALNA PUNOMOĆ S
OVJERENIM PRIJEVODOM S ENGLESKOG JEZIKA OD 22.03.2021. I APOSTILLE
17.03.2021, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom pod
brojem Z-38501/2017 u iznosu od
500.000,00 kn s dosadašnjeg vjerovnika DDM Invest III AG, OIB 42497989050, za korist:
**RAI APARTMENTS & LOUNGE D.O.O., OIB: 40859167572, PETROVARADINSKA ULICA
5B, 10000 ZAGREB**
4. Z-21954/2021-Zaprimljeno 21.04.2021.g.
UKNJIŽBA BRISANJA, ZALOŽNO PRAVO, BRISOVNO OČITOVANJE 14.04.2021, u iznosu od
500.000,00 KN, uknjiženog za korist RAI apartments & lounge d.o.o., OIB: 40859167572,
Petrovaradinska ulica 5/B, 10000 Zagreb, pod poslovnim brojem Z-38501/2017
(ustupljenog pod posl. br. Z-55230/2019 i pod poslovnim brojem Z-19196/2021).
5. Z-21954/2021- Zaprimljeno 13.11.2019.g. pod brojem Z-53730/2019
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU, 12.11.2019, radi osiguranja iznosa od
200.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti te u skladu sa ostalim uvjetima iz
ugovora, za korist:
ĐURAN RUŽICA, OIB: 64972567287, PETROVARADINSKA ULICA 5B, 10000 ZAGREB
6. Zaprimljeno 21.04.2021.g. pod brojem Z-21954/2021
UKNJIŽBA BRISANJA, ZALOŽNO PRAVO, BRISOVNO OČITOVANJE 14.04.2021, u iznosu od
200.000,00 EUR, uknjiženog za korist Đuran Ružice, OIB: 64972567287, Petrovaradinska
ulica 5/B, 10000 Zagreb, pod poslovnim brojem Z-53730/2019
7. Z-35046/2022-Zaprimljeno 15.12.2021.g. pod brojem Z-66331/2021
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM BR. 0237-2021-120 O ZASNIVANJU ZALOŽNOG
PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI PROTIVNIKA OSIGURANJA RADI OSIGURANJA
10.12.2021, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine s osnova
glavnice u iznosu od
107.000,00 EUR (slovima: sto sedam tisuća eura), u kunsjoj protuvrijednosti po
srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, s ugovorenom otplatom u 60 jednakih mjesečnih
anuiteta, te s krajnjim rokom dospijeca 01.01.2027. g., s redovnom kamatom po stopi od
4,00% godišnje, promjenjiva, sa zakonskom zateznom kamatom, kao i sa svim
troškovima, naknadama i dr. nuzgredicama, a sve u skladu s uvjetima iz Ugovora o
kreditu broj 120-51-110892 i svim eventualnim dodacima i izmjenama:
**PARTNER BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 71221608291, VONČININA ULICA 2, 10000
ZAGREB**
8. Zaprimljeno 12.05.2022.g. pod brojem Z-26692/2022
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE
ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 06.05.2022, uknjižuje se
založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 215.000,00 EUR u kunsjoj
protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke na dan puštanja kredita u tečaj, sa svim
ugovornim kamatama, zateznim kamatama, naknadama, troškovima kako je određeno
ugovorom i svim mogućim dodacima navedenom ugovoru te

ostalim troškovima sukladno odlukama banke, za korist:
**ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB:23057039320, JADRANSKI TRG 3A,
51000 RIJEKA**

Iz pribavljenog i analiziranog prometa po računu Dužnika je utvrđeno da je u razdoblju od 10.prosinca 2020.godine do 24.travnja 2021.godine društvo INTERNATIONAL GRAIN TRADING D.O.O. ZA USLUGE, OIB: 90364031256, PETROVARADINSKA ULICA 5B, 10000 ZAGREB, na ime **pozajmica uplatilo Dužniku ukupan iznos od 1.430.700,00 kn.**

Kupoprodajna cijena za nekretninu je iznosila 990.000,00 kn. pri čemu je utvrđeno da je kupoprodajna cijena isplaćena na dan potpis ugovora odnosno 31.ožujka 2021.godine. Uplata navedenog iznosa nije razvidna preko prometa po računa, stoga upravitelj pretpostavlja da se izvršen prijeboj sa pozajmicama.

Stečajni upravitelj se nije u mogućnosti očitovati o stvarnoj vrijednosti nekretnine, niti stečajna masa raspolaže imovinom dovoljnom za rezervaciju neminovnih troškova postupka eventualnog pobijanja Dužnikovih pravnih radnji.
Slijedom navedenog, stečajni upravitelj neće pobijati predmetni ugovor.

Stečajni vjerovnici su ovlašteni pokrenuti pobijanje sukladno čl.212.st.1.SZ-a.

MIŠLJENJE O MOGUĆNOSTI NASTAVKA POSLOVANJA:

Temeljem provedenih radnji u svrhu stjecanja uvida u gospodarsko stanje Stečajnog dužnika, utvrđeno je kako isti ne obavlja poslovnu djelatnost, stoga je stečajni upravitelj mišljenja da nastavak poslovanja nije moguć.

Potrebno je provesti stečajni postupak odnosno namiriti vjerovnike unovčenjem stečajne mase.

PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA: Predvidivi troškovi u razdoblju od 12 mjeseci:

Knjigovodstvo(vođenje poslovnih knjiga, predavanja svih izvješća)	1.200,00 EUR
Materijalni troškovi rada stečajnog upravitelja (uredski materijal,poštarina, pohrana dokumentacije)	100,00 EUR
Vođenje žiro računa i bankarske naknade(12 mj.)	180,00 EUR
Razni troškovi	500,00 EUR
UKUPNO:	1.980,00 EUR

*Uvećano za nagradu za rad stečajnog upravitelja prema Uredbi.

USPOREDNI PRIKAZ IMOVINE I OBVEZA

Imovina	Vrijednost (knjigovodstvena)	Obveze (uključene prijavljene tražbine)	Iznos
nekretnine	-	1. tražbine (bez razlučnog prava)	33.979,26 EUR
pokretnine	-	2. troškovi stečajnog postupka (minimalno)	1.980,00 EUR
potraživanja	-	3. razlučno pravo (uvjetno)	-
Ukupno:	0,00 EUR	Ukupno:	35.959,26 EUR

PRIJEDLOG ODLUKA:

Stečajni upravitelj predlaže donošenje slijedećih odluka:

- prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja
- poslovanje stečajnog dužnika neće se nastavljati
- prihvaća se predračun troškova za razdoblje od 12 mjeseci
- prihvaća se prijava nedostatnosti stečajne mase za namirenje troškova stečajnog postupka sukladno čl.293.SZ-a

Stečajni upravitelj
Mateo Puljić