

1st-834/16

GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju

Široka ulica 10, 23000 Zadar, OIB: 38615601297, St-834/16

Stečajni upravitelj: Dražen Vidman, V.Nazora 77, Ivanec

Nadležan trgovački sud: **Trgovački sud u Zadru**

Poslovni broj spisa: **St-834/16**

Dužnik: **GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju,**

Široka ulica 10, 23000 Zadar, OIB: 38615601297

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

10-11-2016

PRIMLJENO

Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru, poslovni broj: 1 St-834/16-11, 30. kolovoza 2016. otvoren je stečajni postupak nad društvom GRADNJA DALMACIJA d.o.o., Široka ulica 10, 23000 Zadar, OIB: 38615601297, MBS: 110004205, te temeljem čl. 227. Stečajnog zakona stečajni upravitelj podnosi:

**IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA
I NJEGOVIH UZROCI**

I. Opći podaci o stečajnom dužniku i poduzete radnje stečajnog upravitelja

Stečajni dužnik GRADNJA DALMACIJA d.o.o. registriran je kod Trgovačkog suda u Zadru, pod MBS: 010004205. Osnovna djelatnost stečajnog dužnika bila je kupnja i prodaja vlastitih nekretnina, šifre djelatnosti 6810 po NKD-u. Na dan otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik zapošljavao je 1 radnika, direktora, kojem je uručena Odluka o poslovnim uvjetovanom otkazu, te je radnik nakon isteka otlaznog roka od mjesec dana sukladno Stečajnom zakonu objavljen 28.09.2016. godine.

Sukladno Stečajnom zakonu, nakon otvaranja stečajnog postupka nad navedenim dužnikom, objavljen je oglas o otvaranju stečajnog postupka sa pozivom vjerovnicima za prijavu tražbina u stečajni postupak, te održanja ispitnog ročišta određenih za dan 30. studenog 2016. godine na e-oglasnoj ploči suda dana 30.08.2016. 14:32:49 H.

Stečajni upravitelj preuzeo je dužnost danom otvaranja stečajnog postupka te su nakon preuzimanja dužnosti poduzete aktivnosti kako slijedi:

- preuzet je stari štambilj i izrađen je novi štambilj stečajnog dužnika s oznakom „u stečaju“,
- ovjeren je potpis stečajnog upravitelja i isti deponiran na Trgovačkom sudu u Zadru,
- poslana je obavijest Državnom zavodu za statistiku za razvrstavanje stečajnog dužnika po djelatnosti,
- zatražena je knjigovodstvena dokumentacija stečajnog dužnika,

GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju

Široka ulica 10, 23000 Zadar, OIB: 38615601297, St-834/16

Stečajni upravitelj: Dražen Vidman, V.Nazora 77, Ivanec

- izvršena je analiza radi utvrđivanja osnovanosti svih tražbina pristiglih vjerovnika stečajnog dužnika,
- sklopljen je ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga sa društvom Biro plus d.o.o. iz Čakovca,
- izvršena je procjena nekretnina po sudskom vještaku Darko Geček iz Ivanca i društvu TRI PROJEKT d.o.o.,
- izvršena je analiza imovine stečajnog dužnika u pogledu nekretnina, pokretnina, i potraživanja, te je sačinjen je popis predmeta stečajne mase sukladno čl. 221. Stečajnog zakona,
- izvršena je analiza pribavljene dokumentacije u pogledu imovine i obveza stečajnog dužnika, te je sačinjen pregled imovine i obveza sukladno čl. 223. Stečajnog zakona,
- sačinjen je popis vjerovnika sukladno čl. 222. Stečajnog zakona,
- sačinjen je predračun troškova sukladno čl. 89. st. 2. stečajnog zakona,
- izrađena je početna stečajna bilanca,
- sastavljene su tablice tražbina prema isplatnim redovima (I i II viši isplatni red).

II. Stanje stečajne mase

U cilju izrade početne stečajne bilance, te pregleda imovine i obveza stečajnog dužnika sukladno čl. 223. Stečajnog zakona, te obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova angažiran je knjigovodstveni servis BIRO PLUS d.o.o. iz Čakovca i zatražena je knjigovodstvena dokumentacija stečajnog dužnika.

Poziv za dostavu dokumentacije upućen je direktoru i knjigovodstvu, kojim dopisom je zatražena knjigovodstvena dokumentacija (bruto bilance, otvorene stavke potraživanja i obveza, kartice partnera, inventurne liste i dr.). Do dana izrade ovog izvješća dostavljena je samo djelomična dokumentacija u i to:

- Bruto bilanca na dan 31.12.2012. godine,
- Registrator dokumentacije 2012.,
- Registrator dokumentacije 2013.
- Registrator ugovora, kartica 2012.
- Registrator – očevidnik o redoslijedu plaćanja, potpisni karton, ugovor o radu, PDV obrasci 01-10/2013, godine, obračun plaće do 10/2013, financijska izvješća 31.12.2012. godina (Prijava poreza na dobit, Bilanca, Račun dobiti i gubitka, GFI),

GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju

Široka ulica 10, 23000 Zadar, OIB: 38615601297, St-834/16

Stečajni upravitelj: Dražen Vidman, V.Nazora 77, Ivanec

Zapisnik Ministarstva financija o procjeni i pljenidbi pokretne imovine od 08.03.2013. godine i dr.,

- regulator plaća 2008-2010
- regulator plaća 2011-2012
- Matična knjiga zaposlenih,
- Knjiga poslovnih udjela
- 3 komada knjiga uvoza,

Ostala dokumentacija (bruto bilance za 2013., 2014., 2015. godinu kao i do dana 30.08.2016. godine, otvorene stavke potraživanja i obveza, kartice partnera, inventurne liste i dr.) nije dostavljena. Dostavljena je pismena obavijest direktora da se poslovne knjige nisu vodile nakon 31.12.2012. godine jer nije bilo sredstava.

Prilog: Obavijest

Također uvidom u registar javnih financijskih izvješća koje vodi Financijska agencija, utvrđeno je da je posljednje financijsko izvješće u svrhu javne objave predano za 2011. godinu, što ukazuje na činjenicu da dužnik za razdoblje od 01.01.2012.g. pa nadalje nije poslovanje organizirao sukladno računovodstvenim i poreznim propisima, te obzirom na dostavljenu Bilancu sa 31.12.2012. godine da nije u poslovnim evidencijama vršio potrebna knjiženja sve do dana otvaranja stečajnog postupka.

Uzroci stečaja

Stečajni postupak nad dužnikom otvoreni je povodom prijedloga predlagatelja Financijska Agencija od 3. lipnja 2016. godine, jer je dužnik u neprekidnoj blokadi 1409 dana, a iznos blokade je 1.070.014,75 kn nepodmirenih dospjelih obveza za plaćanje, te 9. lipnja 2016. godine Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru br. 1 St-834/16-4 pokrenut prethodni postupak u kojem je utvrđen stečajni razlog nesposobnost za plaćanje.

Obzirom na utvrđeno da je račun društva prije otvaranja stečajnog postupka u neprekidnoj blokadi, da nisu podmirivane tekuće obveze, smatram da nastavak poslovanja stečajnog dužnika nije moguć.

Početna stečajna bilanca

Po izvršenoj analizi knjigovodstveno evidentiranog stanja imovine i obveza po dostavljenoj Bilanci od 31.12.2012. godine, prijavljenih tražbina vjerovnika stečajnog dužnika, utvrđenog popisa nekretnina i uvažavajući izrađene procjene po stalnom sudskom vještaku Darku

GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju

Široka ulica 10, 23000 Zadar, OIB: 38615601297, St-834/16

Stečajni upravitelj: Dražen Vidman, V.Nazora 77, Ivanec

Geček i TD TRI PROJEKT d.o.o., izvršene procjene mogućnosti naplate potraživanja, izrađena je sukladno članku 223. Stečajnog zakona početna stečajna bilanca, s iskazanim stanjem imovine u iznosu od **8.604.026,82 kn** i obveza u iznosu od **20.413.732,36 kn**, a kako je prikazano u tabeli 1.

Tabela 1.

R. br	Opis imovine	Knjigovodstvena vrijednost po dostavljenoj Bilanci na dan 31.12.2012. godine	Procijenjeno/knjigovodstvena vrijednost iskazana u početnoj stečajnoj bilanci na dan 30.08.2016. godine
1.	Nekretnine	8.771.125,24	8.010.000,00
2.	Pokretnine	110.968,83	0,00
3.	Potraživanja	879.151,51	594.026,82
A)	IMOVINA (r.br. 1+2+3)	9.761.245,58	8.604.026,82
4.	Obveze prema dobavljačima	504.490,81	17.616,51
5.	Obveze za pozajmice, zajmove, leasing	12.942.326,88	20.181.058,80
6.	Obveze za poreze i doprinose	150.603,79	215.057,05
7.	Obveze prema zaposlenima	114.379,69	0,00
B)	OBVEZE (r.br. 4+5+6+7)	13.711.801,17	20.413.732,36

A) IMOVINA

Knjigovodstvena vrijednost imovine stečajnog dužnika na dan 31.12.2012. godine iznosila je **9.761.245,58 kn**, a koja se imovina sastoji od nekretnina, pokretnina i potraživanja, dok vrijednost imovine iskazane u početnoj stečajnoj bilanci iznosi **8.604.026,82 kn**, a kako slijedi u nastavku.

1. Nekretnine

Knjigovodstvena vrijednost nekretnina stečajnog dužnika u Bilanci na dan 31.12.2012. godine iznosi 8.771.125,24 kn, koja se vrijednost odnosi na 14 nekretnina.

Uvažavajući izrađenu procjenu nekretnine po sudskom vještaku Darko Geček iz Ivanca i društva TRI PROJEKT d.o.o., te elaborata od broja 03/2016 do 16/2016, vrijednost nekretnina u početnoj stečajnoj bilanci iskazuje se po procijenjenoj vrijednosti u iznosu od **8.010.000,00 kn**, kako slijedi u tabeli 2.

GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju

Široka ulica 10, 23000 Zadar, OIB: 38615601297, St-834/16

Stečajni upravitelj: Dražen Vidman, V.Nazora 77, Ivanec

Tabela 2.

Opis	Procijenjena vrijednost	Napomena – zabilježba tereta po zk izvratku
1. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 358 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/3, u naravi pašnjak, površine 404 m ² , <u>vlasnički dio: 1/1</u> (suvlasnički dio 1/3+2/3= 3/3),	386.000,00	- HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL AG, Klagenfurt, Austrija, 9020, ALPEN-ADRIA-PLATZ 1
2. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 359 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/10, u naravi pašnjak, površine 657 m ² , <u>vlasnički dio: 1/1</u> i nedovršena stambena građevina koja se sastoji od prizemlja, kata i potkrovlja, ukupne površine 528,51 m ² (u zemljišne knjige nije izvršen upis stambene građevine)	2.710.000,00	- HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL AG, Klagenfurt, Austrija, 9020, ALPEN-ADRIA-PLATZ 1
3. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 522 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/1, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 320 m ² , <u>suvlasnički dio: 2059/10000</u> , etažno vlasništvo (E-1), etažna jedinica S1-stan u prizemlju, koji se sastoji od kuhinje i dnevne sobe, kupaoalice, spavaće sobe i terase površine 43,19 m ²	366.000,00	- HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL AG, Klagenfurt, Austrija, 9020, ALPEN-ADRIA-PLATZ 1 - RH, MINISTARSTAVO FINACIJA, Porezna uprava, područni ured Zadar
4. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 1647 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/2, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 382 m ² , <u>suvlasnički dio:</u> • <u>1732/10000</u>, etažno vlasništvo (E-1), etažna jedinica S1-stan u prizemlju, koji se sastoji od kuhinje i dnevne sobe, kupaoalice, dvije spavaće sobe i terase površine 55,63 m², • <u>1913/10000</u>, etažno vlasništvo (E-2), etažna jedinica S2-stan u prizemlju, koji se sastoji od kuhinje i dnevne sobe, kupaoalice, spavaće sobe i terase površine 46,54 m² i pripadajući vrt površine 14,90 m², sveukupne površine 61,44 m²	471.000,00 392.000,00	- HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL AG, Klagenfurt, Austrija, 9020, ALPEN-ADRIA-PLATZ 1 - RH, MINISTARSTAVO FINACIJA, Porezna uprava, područni ured Zadar
5. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3291 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/4, u naravi pašnjak, površine 273 m ² , <u>vlasnički dio: 1/1</u>	261.000,00	- nema upisanih tereta

GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju

Široka ulica 10, 23000 Zadar, OIB: 38615601297, St-834/16

Stečajni upravitelj: Dražen Vidman, V.Nazora 77, Ivanec

6. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3374 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/12, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 369 m², <u>suvlasnički dio</u>: • <u>3609/10000</u>, etažno vlasništvo (E-1), etažna jedinica ST1-stan u prizemlju, koji se sastoji od ulaznog halla-a, spavaće sobe, kupaonice, kuhinje i living-a i terase površine 45,62 m² i sporedni dio - vrt površine 88,00 m² (2377/10000 suvlasničkog dijela), sveukupne površine 133,62 m², • <u>1309/10000</u>, etažno vlasništvo (E-2), etažna jedinica ST2-stan u prizemlju, koji se sastoji od ulaznog hall-a, spavaće sobe, kupaonice, kuhinje i living-a i terase površine 48,49 m², • <u>1232/10000</u>, etažno vlasništvo (E-5), etažna jedinica ST5-stan u potkrovlju, koji se sastoji od ulaznog hall-a, spavaće sobe, kupaonice, kuhinje i living-a i terase površine 45,62 m², • <u>1309/10000</u>, etažno vlasništvo (E-6), etažna jedinica ST6-stan u potkrovlju, koji se sastoji od ulaznog hall-a, spavaće sobe, kupaonice, kuhinje i living-a i terase površine 48,49 m²	481.000,00 422.000,00 409.000,00 435.000,00	- HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL AG, Klagenfurt, Austrija, 9020, ALPEN-ADRIA-PLATZ 1 - RH, MINISTARSTAVO FINACIJA, Porezna uprava, područni ured Zadar
7. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3375 k.o. Tribunj, kat.čest. 776/11, u naravi zgrada i dvor ukupne površine 339 m², <u>suvlasnički dio</u>: • <u>1321/10000</u>, etažno vlasništvo (E-1), etažna jedinica ST1-stan u prizemlju, koji se sastoji od ulaznog halla-a, spavaće sobe, kupaonice, kuhinje i living-a i terase površine 48,32 m², • <u>3653/10000</u>, etažno vlasništvo (E-2), etažna jedinica ST2-stan u prizemlju, koji se sastoji od ulaznog hall-a, spavaće sobe, kupaonice, kuhinje i living-a i terase površine 43,61 m² i sporedni dio - vrt površine 90,00 m² (2461/10000 suvlasničkog dijela), sveukupne površine 133,61 m², • <u>1192/10000</u>, etažno vlasništvo (E-4), etažna jedinica ST4-stan na katu, koji se sastoji od ulaznog hall-a, spavaće sobe, kupaonice, kuhinje i living-a i terase površine 43,61 m², • <u>1192/10000</u>, etažno vlasništvo (E-6), etažna jedinica	421.000,00 466.000,00 399.000,00 391.000,00	- HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL AG, Klagenfurt, Austrija, 9020, ALPEN-ADRIA-PLATZ 1 - RH, MINISTARSTAVO FINACIJA, Porezna uprava, područni ured Zadar

GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju

Široka ulica 10, 23000 Zadar, OIB: 38615601297, St-834/16

Stečajni upravitelj: Dražen Vidman, V.Nazora 77, Ivanec

ST6-stan u potkrovlju, koji se sastoji od ulaznog hall-a, spavaće sobe, kupaoalice, kuhinje i living-a i terase površine 43,61 m ²		
Ukupno	8.010.000,00	

Obavijesti o postojanju razlučnih prava na nekretninama navedenih u tabeli 2., dostavljene su od dvoje vjerovnika i to:

1. Vjerovnik RH MINISTARSTVO FINACIJA, Porezna uprava, Područni ured Dalmacija, temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zadru broj Ovr-507/13 od 14. svibnja 2013. godine,
2. Vjerovnik HETA ASSET RESOLUTION AG (ranije Hypo Alpe-Adria-Bank International AG), temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine iz ugovora o kreditu broj HR/1360 i Sporazuma o osiguranju novčane tražbine i ugovora o kreditu broj: HR/1497, aneks 1. i 2.

2. Pokretnine

Knjigovodstvena vrijednost pokretnina po Bilanci na dan 31.12.2012. godine iznosila je **110.968,83 kn**, koja se vrijednost odnosi na:

- a) Oglasni pano knjigovodstvene vrijednosti od 3.024,96 kn, koja oprema nije pronađena
- b) Laptop, uredsko pokućstvo (ormar, stol, ladičar, stolica), mobitel, fotoaparati i dr. knjigovodstvene vrijednosti od 7.911,48 kn, koja oprema nije pronađena, a obzirom na protek vremena i ne vođenja poslovnih knjiga postoji mogućnost ista više nije u funkciji,
- c) transportnih sredstava (Mercedes CLS 320) knjigovodstvene vrijednosti od 100.032,39 kn, koje vozilo nije pronađeno, te je poslan upit u policijsku upravu Zadar, koji su obavijestili da stečajni dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila.

Slijedom iznijetog, obzirom na činjenicu da nisu vođene poslovne knjige i na dostavljen Zapisnik o izvršenoj pljenidbi i procjeni pokretne imovine Ministarstva financija, područni ured Zadar, Klasa: UP-I-415-02/2013-001/13, od 08.03.2013. godine, kojim je utvrđeno da nema pokretne imovine, stečajni dužnik nema u vlasništvu pokretnina koje bi činile stečajnu masu, te se vrijednost na početnoj stečajnoj bilanci iskazuje u iznosu od **0,00 kn**.

3. Potraživanja

Stanje potraživanja po Bilanci na dan 31.12.2012. godine iznosi **879.151,51 kn**. Analizom potraživanja utvrđeno je da je djelomično nastupila zastara, da se djelomično sastoji od potraživanja koje ne čini stečajnu masu, a djelomično da se odnosi na pozajmicu vlasnika i obračunate kamate i to:

- iznos od 270.475,22 kn s osnove potraživanja od kupaca, za koje je potraživanje zbog proteka vremena i ne vođenja poslovnih knjiga nastupila zastara prava na naplatu,
- iznos od 3.484,19 kn s osnove potraživanja za predujmove, za koje je potraživanje zbog proteka vremena i ne vođenja poslovnih knjiga nastupila zastara prava na naplatu,
- iznos od 11.165,28 kn s osnove nerasknjiženog PDV-a po ulaznim računima i potraživanja za porez na dohodak, koje potraživanje ne čini stečajnu masu,
- iznos od 483.250,00 kn s osnove pozajmice vlasnika i obračunate kamate u iznosu od 110.776,82 kn, za koje je potraživanje upućen upit bivšem direktoru, koji do dana izrade izvješća nije dostavljen, pa se vrijednost potraživanja za sada prikazuje u knjigovodstvenom iznosu, a za što će se izraditi detaljna analiza obzirom na postojanje obveza s temelja neto plaća prema bivšem direktoru i mogućnosti zastare, a o čemu će stečajni upravitelj izvijestiti kroz buduća izvješća.

Obzirom na navedeno, potraživanje koje se iskazuje u početnoj stečajnoj bilanci iznosi **594.026,82 kn**, a odnosi se na pozajmicu i obračunate kamate.

*Slijedom iznijetog vrijednost imovine stečajnog dužnika u početnoj stečajnoj bilanci utvrđuje se u iznosu od **8.604.026,82 kn**, koja se imovina sastoji od nekretnina i potraživanja.*

B) OBVEZE

Do ispitnog ročišta ukupno je zaprimljeno 8 tražbina stečajnih vjerovnika (ujedno i razlučnih vjerovnika) u iznosu od **20.482.027,29 kn**, koje su tražbine osporene u iznosu od 68.294,93 kn, a priznate su u iznosu od **20.413.732,36 kn**, te su u odnosu na red isplate svrstane u tražbine:

- I višeg isplatnog reda u iznosu od 35.379,85 kn,
- II višeg isplatnog reda u iznosu od 20.378.352,51 kn.

GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju

Široka ulica 10, 23000 Zadar, OIB: 38615601297, St-834/16

Stečajni upravitelj: Dražen Vidman, V.Nazora 77, Ivanec

Osporene tražbine

Osporene su tražbine vjerovnika II. višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od **68.294,93 kn** i to:

- tražbina navedena pod.br. 1. vjerovnika VIPnet d.o.o. u iznosu od 3.434,36 kn, koja se odnosi na račune iz 2010. i 2011. godine, za koje nije pokrenut ovršni postupak, te je nastupila zastara prava na naplatu,
- tražbina navedena pod.br. 7. vjerovnika FENIKS NOVA d.o.o. u iznosu od 57.915,57 kn, koja se sastoji od glavnice u iznosu od 30.532,56 kn i kamate u iznosu od 27.383,01 kn, nad kojom je tražbinom nastupila zastara prava na naplatu, za koje nije pokrenut ovršni postupak radi naplate, te dužnik nije ovjerio svoje obveze prema navedenom vjerovniku kako bi se prekinuo tijek zastare,
- tražbina navedena pod.br. 8. vjerovnika Suzana Miljević u iznosu od 6.945,00 kn, koja prijava tražbine nije kompletna jer nije dostavljen Ugovor o pozajmici, a u odnosu na evidentiranu pozajmicu od 01.01.2012. godine i zbog nastupa prava na zastaru, za koje nije pokrenut ovršni postupak radi naplate, te dužnik nije ovjerio svoje obveze prema navedenom vjerovniku kako bi se prekinuo tijek zastare,

III. Prijedlozi stečajnog upravitelja

TD GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju, kako je utvrđeno nema uvjeta za nastavak bilo kakve djelatnosti i daljnjeg poslovanja, te se predlaže da Skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu donese odluke o:

- Prihvatanju ovog izvješća stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i poduzetim radnjama stečajnog upravitelja,
- Davanju suglasnosti o korištenju izrađene procjene nekretnina po sudskom vještaku Darko Geček iz Ivanca i društvu TRI PROJEKT d.o.o.,
- Davanju suglasnosti o prodaji nekretnina stečajnog dužnika sukladno čl. 247. Stečajnog zakona,
- Odobrenju stečajnom upravitelju za preuzimanje parnica u tijeku i pravnih radnji sukladno čl. 230. Stečajnog zakona,
- Prihvatanje predračuna troškova stečajnog postupka sukladno čl. 89. Stečajnog zakona za razdoblje od 30.08.2016. do 31.12.2016. godine,

Stečajni upravitelj Dražen Vidman

GRADNJA DALMACIJA d.o.o.
u stečaju
ZADAR

Tomislav Bakić
Sv. Vinko Paulski 16
23000 Zadar
Mob: 0911332367

BIRO PLUS d.o.o.
Dobriše Cesarića 17, Čakovec
Na pažnju: Gospođa,
Katarina Zanjko
Gospodin,
Dražen Vidman

PREDMET: Obrazloženje stanja tvrtke Gradnja Dalmacija d.o.o. Zadar sukladno primljenom pozivu za dostavu dokumentacije i traženom pisanom obrazloženju

Poštovana gospođo Zanjko,

Sukladno Vašem pozivu, šaljem Vam sažetak stanja poduzeća i povijesne činjenice kako bi se Vi zajedno sa gospodinom Vidmanom čim prije upoznali sa predmetom.

Poduzeće je otvoreno 2004. godine i sve do početka krize je poslovalo uspješno (plaće na vrijeme, dobavljači, porezi, vraćeni prvi krediti prije roka kreditoru Hypo Alpe Adria International AG iz Klagenfurta (dalje: HAAB) itd.). Osnovna i jedina djelatnost je bila izgradnja i prodaja stambeno-turističkih kapaciteta u mjestu Tribunj (tri projekta: Projekt „Tribunj“, Projekt „Jedro“ i Projekt „Olive Grove House“). Dakle posao je obavljan i više nego profesionalno i svaki objekt je propisno dokumentiran o čemu ćete biti upoznati.

Početkom 2009. godine sa drastičnim padom potražnje, krenuli su problemi (kao i kod većine poduzeća u građevini u Hrvatskoj). HAAB se oglušio na pozive za reprogramom kredita i tražio otplate dospjelog duga u cjelosti što naravno nije bilo moguće, a niti jedan novi kreditor (banke) nije htio ozbiljnije poslovati sa HAAB dok su u vrijeme krize i slabe potražnje značajniji investitori bili povučeni (kreditni za navedene projekte su imali ročnost 3 godine).

Obzirom na okolnost da nas je praktičku blokirala HAAB jer nije dopustila izdavanje brisovnih očitovanja za pojedine stanove za koje smo imali kupce i usred krize, već je tražila ukupnu otplatu potraživanja koja su „dospjela“, bilo je direktno onemogućeno prihodovati i podmirivati rashode koji su svedeni na minimum (jedan radnik, knjigovodstvo i sl.). Drugih proizvoda nije bilo kako bi poduzeće prebrodilo krizu. Zaokret u eventualni turizam (promjena pravca poslovanja i otkup duga sa izgradnjom turističkog kapaciteta) tada nije bio moguć jer je Heta tek nakon sedam godina uopće prihvatila pregovore kao prvo, a kao drugo turizam u razdoblju od 50-60 dana u tom mjestu nije dostatan za ozbiljan zaokret. Dakle, proizvod poduzeća je jedino valjan u njegovoj osnovnoj namjeni.

Ovo sve navodim u prilog jasnoće stanja poduzeća i lakšeg upoznavanja sa predmetom za Vas i upravitelja.

Knjige je vodila gospođa Suzana Miljevac, sve do 2012. godine od kada je bilo nemoguće dalje održavati usluge radi gospodarske situacije, a i tadašnji partneri u poduzeću se nisu usuglasili

oko plaćanja usluga knjigovodstva sa neizvjesnim ishodom odluka HAAB (narušeni odnosi). Zadnje promjene su evidentirane 2013. godine, od kada je poduzeće „hiberniralo“ jer sam u međuvremenu pregovarao sa Heta Asset Resolution iz Beča (Gosp. Burgstaller zadnji referent nakon njih osam) o otkupu potraživanja i to je jedini razlog zašto poduzeće nije išlo u stečaj, kako bi se nastavilo poslovanje. Njihov je pozitivan odgovor došao na žalost malo prekasno.

Što se tiče knjigovodstva, najavio sam gospođi Miljevac da bi trebali ishoditi dokumentaciju, no čekam da se očituje o cijeni usluge obzirom da ga ne prati od 2012. godine.

Također, temeljem nemogućnosti predavanja godišnje financijske dokumentacije, trgovački sud je krenuo u brisanje poduzeća iz registra po službenoj dužnosti, što smo odgodili privremenom mjerom prije stečaja iz razloga što smo bili na pragu dogovora o otkupu potraživanja sa Hetom i pred spašavanje poduzeća (sa novim partnerima o čemu postoje pisani tragovi i garancije banke). Također smo pregovarali sa većinom vjerovnika iz očevidnika koji su se odazvali diskontirati potraživanje, no to sada nije više bitno.

Od 2012. godine, promjena nije bilo osim što je ukupan dug u pasivi (banka + blokada) naravno rastao. Transakcija u smislu prodaje stanova ili nečeg sličnog naravno da nije bilo, osim što sam posljednjih 8 godina ulagao maksimalne napore i vlastita sredstva u rješavanje pravnih i ostalih pitanja koliko je to bilo moguće.

U svezi sa navedenim molim Vas uputu o knjigama (jer nisu izvješća predavana od 2013. ne radi nemara, već jednostavno radi nedostatka sredstva za računovodstvene usluge) kako bi se čim prije kompletirala i bila poslana.

Što se tiče imovine, poduzeće je tada raspolagalo sa:

- Poslovni Ured 54 m² u Hypo Centar Zadar – prodano 2009. godine radi zatvaranja obveza po kreditu iz čega je ostao porezni dug iz očevidnika
- Dva operativna automobila – jedan prodan za zatvaranje dugova, drugi oduzet od strane Hypo leasinga radi neplaćena tri anuiteta ... sa kojim društvom (leasing) smo imali spor radi iznimno male procjene vrijednosti nakon oduzimanja i prodaje (Dekra d.o.o.)
-
- **Izgrađeni i neizgrađeni stanovi u Tribunju** – zalihe koje se nisu ozbiljnije održavale osam godina radi tromosti odluka HAAB je jedina imovina koju poduzeće ima u svom vlasništvu.

Svi objekti su propisno knjiženi, na sve je propisno plaćen porez i ishodovane su sve potrebne dozvole. Preostali neprodani stanovi, objekt u izgradnji, zemljište i pristupni put se nalaze na slijedećim česticama:

776/1,2,3,4,10,11 i 12 sve k.o. Tribunj

Nad njima je ovrha u korist Heta Asset Resolution pokrenuta 15.6.2015. godine. I teret porezne uprave – dug sa kamatama od oko 140.000,00 kn, a radi se o neplaćenom porezu (PDV - korišten pretporeza pri kupnji) od prodaje spomenutog kupljenog ureda (54m²) u Zadru. Razlog nemogućnosti uplate poreza je neutemeljena blokada od strane Hypo Hrvatska jer je poduzeće bilo jamac glavnom izvođaču Obrt Pranjić za kredit za kupnju opreme. Kako on to nije mogao platiti do

kraja iz istih razloga (kriza), tako su temeljem zadužnice blokirali poduzeće –jamca platca. Privremenom mjerom smo to otklonili na neko vrijeme i skinuli blokadu, no viši sud je to vratio na početak. Zadužnica je aktivirana nepravilno, jer je aktivirana nakon isteka roka po ugovoru, no to vjerojatno neće biti bitno. A za tužbu i valjano pravno zastupanje nije bilo sredstava. Sve navedeno sadržano je u očevidniku.

Nadalje vezano za zalihe, koje ćete pregledati, jedan stan je oštećen usljed poplave (začepljenje vodova) i jedan od prokišnjavanja. Ključevi su na sigurnom i svakako dostupni, dok postoje dva službena pečata i oba su kod mene, koje ću ih predati stečajnom upravitelju slijedeći tjedan. Dio službene dokumentacije se nalazi u starom knjigovodstvu dio je u kod mene, kako i stoji u zapisniku Trgovačkog Suda.

Što se tiče zaposlenika, jedini preostali zaposlenik sam ja osobno. Ljubazno Vas molim očitovanje u svezi mojih prava u svojstvu zaposlenika tvrtke.

Vezano za ostale informacije svakako ću Vas kontaktirati nakon sastanka sa nekadašnjim knjigovodstvom.

Na kraju, želim Vas obavijestiti, kako smo novi potencijalni partner-investitor i ja, sa Heta Asset Resolution iz Beča u pregovorima preko godinu dana te je partner zainteresiran za cjelovito ulaganje u zalihe kroz stečajni postupak, o čemu sam razgovarao sa predsjednicom trgovačkog suda gospođom Ardenom Bajlo, a koja to pozdravlja. Naime, naša je namjera i dalje uređenje i dovršetak projekta na način na koji će to odrediti Upravitelj odnosno Predsjednica suda, naravno ukoliko će ulaganje za partnera-investitora biti rentabilno i čisto.

Hvala Vam na razumijevanju.

U Zadru, 31.8.2016. godine.

Sa poštovanjem,

Tomislav Bakić dipl.oec.

