

GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju

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

1st-834/16

K/11

Nadležan trgovački sud: Trgovački sud u Zadru

Poslovni broj spisa: St-834/16

Stečajni dužnik:

GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju,

Široka ulica 10, 23000 Zadar, OIB: 38615601297

Priloga I: 29.12.2016. god. u 1 primjeraka sa rubrika.

Pismeno: 28.12.2016. god. u 1 primjeraka sa rubrika.

Pismeno: 28.12.2016. god. u 1 primjeraka sa rubrika.

Pismeno: 28.12.2016. god. u 1 primjeraka sa rubrika.

Pismeno: 28.12.2016. god. u 1 primjeraka sa rubrika.

Pismeno: 28.12.2016. god. u 1 primjeraka sa rubrika.

Pismeno: 28.12.2016. god. u 1 primjeraka sa rubrika.

PODNEŠAK

Priloga I: 29.12.2016. god. u 1 primjeraka sa rubrika.

Potpis djelatnika:

Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru, poslovni broj: 1 St-834/16-11, 30. kolovoza 2016. otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom.

Izveštajno ročište održano je 30.11.2016. godine, na kojem je, između ostalih, donešena i odluka temeljem koje je stečajni upravitelj utvrdio identitet dužnikovih dužnika, osnov i visinu potraživanja, te mogućnost naplate istih.

Kako je utvrđeno u Izvešću stečajnog upravitelja od 15.11.2016. godine, stanje potraživanja po Bilanci na dan 31.12.2012. godine iznosi **879.151,51 kn**. Radi se o zadnjem, službeno dostupnom podatku, analizom kojega je utvrđeno 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.

Navedeno potraživanje iskazano je u početnoj stečajnoj bilanci u iznosu od **594.026,82 kn** s osnove pozajmice i kamata.

Nadalje, dana 02.12.2016. godine upućen je poziv za dostavom dokumentacije bivšem direktoru Bakić Tomislavu da dostavi podatke o potraživanjima i to otvorene stavke ili kartice

GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju

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

partnera, iznose potraživanja, ugovore o pozajmicama i svu dokumentaciju kojom je moguće utvrditi identitet i osnov potraživanja. Temeljem navedenog poziva, dostavljeno je Očitovanje Tomislava Bakića od 9.12.2016. godine sa priložima.

Prilog 1: Očitovanje od 9.12.2016. godine

Kako proizlazi iz očitovanja i dostavljene dokumentacije za potraživanja od kupaca je nastupila zastara prava na naplatu, a što se tiče pozajmica, pozajmice koje su dane direktoru Tomislavu Bakiću služile su za ulaganje u sestrinsko društvo Projektno društvo d.o.o. Zadar, Široka ulica 10, OIB 31432533822 (dalje: sestrinsko društvo), u kojem je osnivač i direktor također bio Tomislav Bakić. Uvidom u posljednje objavljeno financijsko izvješće za 2012. godinu i bilješke uz financijske izvještaje, evidentirana je obveza s osnove pozajmica sestrinskog društva prema članu društva. Nad sestrinskim društvom je 21.11.2013. godine otvoren stečajni postupak, te je isti zaključen 30.06.2015., društvo je brisano iz sudskog registra 17.09.2015. godine.

Prijedlozi stečajnog upravitelja

Slijedom iznesenog, potraživanja koja su evidentirana u početnoj stečajnoj bilanci u iznosu od 594.026,82 kn iz dostavljene dokumentacije od 9.12.2016. godine, po stečajnom upravitelju nije moguće unovčiti, te se predlaže da se za isto izvrši vrijednosno usklađenje na iznos od **0,00 kn**, te ukoliko se Skupština vjerovnika ne slaže sa navedenim, predlažem financijsko vještačenje.

Napomena: za potrebe suda ili eventualnog vještačenja dostavit će se sva dokumentacija dostavljena od bivšeg direktora Tomislava Bakića uz očitovanje od 9.12.2016. godine.

GRADNJA DALMACIJA d.o.o. u stečaju Zadar

Dražen Vidman, stečajni upravitelj

GRADNJA DALMACIJA d.o.o.
u stečaju
ZADAR

Tomislav Bakić
Sv. Vinko Paulski 16
23000 Zadar

Gospodin,
Dražen Vidman
Dobriše Cesarića 17
40000 Čakovec

PREDMET: Očitovanje na zahtjev od 2.12.2016. godine

Poštovani gospodine Vidman,

Nastavno na dopis koji ste mi uputili dana 2.12.2016. godine, dalje u tekstu slijede obrazloženja koja ste zatražili.

Prije svega bih se osvrnuo na prethodno ispitno ročište od dana 30.11.2016. godine na kojem sam osobno prisustvovao, te na upućena pitanja uvažene Predsjednice suda, gospođe Ardena Bajlo.

Kako se sjećate, Predsjednica je upitala „Zašto se pozajmice nisu vratile na vrijeme u poduzeće?“. Kako sam i tada rekao, a sada ću ponoviti i proširiti obzirom da na ročištu nije bilo dovoljno vremena, a kako bi situacija sa tadašnjim poslovnim politikom bila apsolutno jasna. Naime, 11.12.2007. godine osnovano je još jedno sestrinsko TD, Projektno Društvo d.o.o., a temeljem rasta poslovanja TD Gradnja Dalmacija d.o.o. i planiranih daljnjih ulaganja. Poduzeće je financirano povoljnim financijskim aranžmanom Hypo Leasinga (2 godine grace period + 15 god. otplata zajma) u svrhu kupovine zemljišta u Zadru na kojima je grupa developera razvijala mikrolokacije s ciljem urbanizacije i izgradnje sadržajnih stambeno-poslovnih kompleksa. Nositelj jednog od prostornih planova je bilo i TD Projektno društvo d.o.o. (Glasnik Grada Zadra, 6.4.2009. godine; iz priloga). Prvotno sam upravi Hypo Leasinga dao prijedlog da nositelj kredita bude Gradnja Dalmacija d.o.o., no oni su željeli „clean start up“, što smo i prihvatili. S tim u svezi je očito da je Gradnja Dalmacija d.o.o. „vukla“ početak poslovanja drugog društva.

Popis kupljenih nekretnina na ime TD Projektno Društvo:

Kupljene nekretnine: č.z. 2988; 2914/6; 2914/2; 2914/3; 2914/4 sve k.o. Zadar.

Na žalost, a kako je sudu poznato, navedeno TD je radi velike krize u graditeljstvu od početka 2009. godine, dospjelo u stečaj sa likvidacijom.

Pozajmice su apsolutno ulagane u razvoj i širenje, o čemu postoji i službena evidencija (priloženo u spisima koje Vam dostavljam u prilogu). Namjera tadašnjih partnera i grupe je bila razvijanje nerazvijenih lokacija, dio kupljenih zemljišta sa novostvorenom vrijednošću prodati i na drugom dijelu graditi stambeno-poslovne komplekse. *Od prodaje dijela zemljišta bi se vratio dio kredita, sve pozajmice i potraživanja dok bi Gradnja Dalmacija d.o.o. bi ostvarila dodatan bitan prihod s osnovne kamata na pozajmice.*

Samo za porez na kupljene nekretnine je putem pozajmica društvu Projektno Društvo d.o.o. u državni proračun uplatilo 447.200,00 kn što vidite iz priložene dokumentacije, dok su ostali prateći troškovi razvoja poslovanja bili:

- Izrada plana UPU „Plovanija“ (oko 40.000,00 kn)
- Rješavanje pristupnog puta UPU Plovanija
- Izrada plana UPU „Bilig“ (dio od oko 180.000,00 kn)
- Geodetski elaborati
- Projektantske usluge izrade arhitektonskih rješenja
- Odvjetnički troškovi (oko 70.000,00 kn za uređenje imovinsko pravnih odnosa u razvoju)
- Zavisni troškovi (gorivo, službena putovanja i sl.)
- Ostalo

Kako vidite iz priložene dokumentacije u to su poduzeće uložena znatna sredstva, koja ulaganja smo vraćali u tvrtku Gradnja Dalmacija d.o.o. onako kako smo realno prihodovali.

Naglašavam još jednom, prema poslovnom planu prodajom samo dvije čestice iz urbaniziranog obuhvata bi bila zatvorena sva potraživanja/pozajmice i još k tome dio kredita Hypo Leasinga, jer smo na takav način otplate polagali prava. To se nije dogodilo iz razloga što su se u to vrijeme izrazito mijenjali urbanistički planovi i uvjeti, osobito uvjet pristupne ceste do zemljište, radi čega se investicija odužila pa se odužio i povrat sredstava u poduzeće.

U prilog navedenom, dostavio sam Vam i ugovor o prodaji poslovnog prostora (od 15.6.2011.) kojeg smo prodali kao dugotrajnu imovinu kako bi krenuli u zatvaranje dugovanja i troškove u vremenu niske prodaje sveli na minimum. Tako je i učinjeno.

Slijede tražena obrazloženja, obrnutim redoslijedom u odnosu na Vaš zahtjev:

4. Pozajmice s osnove pozajmice vlasnika u iznosu 483.250,00 kn i obračunate kamate u iznosu od 110.776,82 kn
3. Potraživanja u iznosu od 11.165,28 kn s osnove nerasknjiženog PDV-a po ulaznim računima
2. Potraživanja za predujmove u iznosu od 3.484,19 kn
1. Potraživanja od kupaca u iznosu od 270.475,22 kn

Točka 4.

Pozajmice kako sam prethodno naveo nisu sporne i služile su isključivo za ulaganja poduzeća u daljnji razvoj kako je i prikazano u izvodima poslovnih knjiga i pratećoj dokumentaciji. Kako je poznato, poduzeće je bilo u blokadi, prvo neosnovanoj koju smo privremenom mjerom skinuli (odluka Trgovačkog suda u Zadru), pa je vraćena na početak (blokada s temelja jamstva glavnom izvođaču za strojeve), a potom i službenoj od strane FINA-e (očevidnike i dokumentaciju sam Vam predao). I da sam bio u mogućnosti u to vrijeme nisam mogao uplatiti pozajmice radi prve blokade računa za koju sam smatrao da je nepravilna i nepravedna što je trgovački sud u Zadru i dokazao u prvom postupku presudom u korist Gradnje Dalmacije d.o.o..

Nadalje, u početku teksta sam jasno naveo čemu su služile pozajmice i kakav je bio plan njihova vraćanja. Primjetit ćete osim toga, a u prilog odgovornosti vođenja poduzeća, da sam naplatio i nerealiziranu donaciju od Općine Tribunj (donacija Općini za osvjettljenje stare baštine – projekt Nova lux – Osijek) kako bi poduzeće održao na životu. Osim toga sam htio povući i sredstva

nekonsumirane građevinske dozvole dijela projekta u iznosu od 160.000,00 kn za plaćeni komunalni doprinos, kako bi se barem dospjeli dug PDV-a sanirao, kojeg imate u evidenciji, no to se nije dogodilo.

Osim svega navedenog, vidljivo je da moji osobni i realni terenski dodaci u prosjeku od 35.000,00 kn godišnje nisu bili isplaćivani na osobni račun već su se i s tog osnova vraćale pozajmice.

Nadalje u prilog pažnji u poslovanju i nastojanju što bržeg povrata pozajmica dostavljam Vam tablicu vraćenih pozajmica od datuma ugovora o radu:

Evidencija povrata pozajmica do 2010. godine

Datum	Platitelj	Primatelj	Iznos	Vrsta prihoda
18.2.2008	Tomislav Bakić	Gradnja Dalmacija	100.000,00 kn	Povrat pozajmice
19.2.2008	Tomislav Bakić	Gradnja Dalmacija	47.400,00 kn	Povrat pozajmice
19.2.2008	Tomislav Bakić	Gradnja Dalmacija	1.161,04 kn	Kta
20.7.2010	Tomislav Bakić	Gradnja Dalmacija	700,00 kn	Povrat pozajmice
26.7.2010	Tomislav Bakić	Gradnja Dalmacija	15.900,00 kn	Povrat pozajmice
27.7.2010	Tomislav Bakić	Gradnja Dalmacija	18.900,00 kn	Povrat pozajmice
3.8.2010	Tomislav Bakić	Gradnja Dalmacija	23.450,00 kn	Povrat pozajmice
19.8.2010	Tomislav Bakić	Gradnja Dalmacija	17.200,00 kn	Povrat pozajmice
26.8.2010	Tomislav Bakić	Gradnja Dalmacija	17.700,00 kn	Povrat pozajmice
UKUPNO			242.411,04 kn	
28.7.2011	Općina Tribunj	Povrat Donacije	20.252,00 kn	Povrat Donacije
SVEUKUPNO			262.663,04 kn	

Niti jedna pozajmica ovog poduzeća nije realizirana/isplaćena, a da se nije radilo o razvoju ove i sestrinske tvrtke iz početka teksta, a o čemu sam Vam dostavio dokumentaciju.

Još jednom bih ponovio odgovor na pitanje uvažene sutkinje, zašto pozajmice nisu vraćene. Iz jednostavnog razloga krize tržišta nekretnina i planske politike Grada u to vrijeme, jer bi u vrijeme dobre potražnje, kako rekoh sa prodajom samo dijela kupljenih, a urbaniziranih zemljišta ne samo zatvorili pozajmice sa kamatama (što je financijski prihod poduzeća Gradnja Dalmacija d.o.o.) i sve s tim povezane troškove već bi otvorili nova radna mjesta i dodatno podigli državni proračun (svi porezi su plaćani u rokovima, kao i doprinosi) što vidimo iz uplate od 467.025,76 kn samo na ime poreza na promet nekretninama kupljenih zemljišta (rješenje i izvodi u prilogu).

Osim toga sam tada donio odluku da se dobit poduzeća neće isplaćivati, već će se sa njom zatvarati obveze u vidu pozajmica i sl.

Osobne pozajmice prema TD Projektno Društvo d.o.o.

Datum	Iznos pozajmice	Napomena
1.1.2008	20.000,00 kn	
18.2.2008	34.000,00 kn	
11.7.2008	34.900,00 kn	
13.11.2008	33.900,00 kn	

122.800,00 kn

Datum	Iznos pozajmice	Napomena
24.3.2009	60.000,00 kn	Isti dan plaćen porez 59.464,45 kn na zemljište
10.9.2009	11.900,00 kn	
15.9.2009	1.300,00 kn	
13.10.2009	1.250,00 kn	
3.11.2009	6.088,50 kn	
16.11.2009	792,00 kn	
17.12.2009	495,00 kn	

81.825,50 kn

Datum	Iznos pozajmice	Napomena
13.1.2009	17.400,00 kn	
11.3.2009	187.200,00 kn	Porez na zemljište
20.3.2009	100.000,00 kn	Porez na zemljište
23.3.2009	100.000,00 kn	Porez na zemljište

404.600,00 kn

TOTAL: 609.225,50 kn

Točka 2. i 3.

Kako sam i rekao da ću obaviti razgovore sa bivšom knjigovođom to sam i napravio, ali za ove stavke nisam dobio obrazloženja, a osobno ne znam o čemu se radi.

Točka 1.

Bivša knjigovođa je pronašla u dokumentaciji potraživanja iz 2011. godine (u prilogu) i prema tim podacima radi se o:

a) Dalmacija projekt i nekretnine d.o.o.

Zadar

Iznos: 3.966,00 kn

Datum: nepoznat

Obrazloženje:

Koliko se sjećam to je bio zajmoprimac u našem poslovnom prostoru koji nismo koristili u početku, već smo najmom vraćali kredit za kupovinu kako bi rasteretili poduzeće. Ono čega se sjećam je da sam inzistirao na zatvaranju duga kod vlasnika poduzeća, gospodina Tomislava Jurice i nešto od toga je plaćeno, no nemam evidenciju što je knjiženo. Znam da je ostalo nezatvoreno nešto manjih računa električne energije i režija, vjerojatno iz istih razloga (kriza graditeljstva).

b) Vladimir Zatezalo

Zadar

Iznos: 9.300,00 kn

Datum: 1.8.2011 godine

Obrazloženje:

Kupac mopeda u vlasništvu poduzeća u vremenu jake blokade poduzeća. Moped je prodan kao značajnije oštećen, kako stoji u ugovoru. Sredstva su iskorištena u održavanje poduzeća na životu, pri tome konkretno mislim na sve dospjele tražbine sa kojima bi poduzeće

funkcioniralo, a nije ih moglo radi blokade platiti. Među njima se nalazi i održavanje i očuvanje zaliha, plaćanje računa električne energije zajedničkih djelova zgrade, putni troškovi, otklanjanje kvarova začepljenih cijevi i sl.

U prilog navedenom, dostavljam Vam Ugovor o procjeni društva Gradnja Dalmacija d.o.o. gdje je cijena usluge bila 13.000,00 kn na moje osobno ime a u korist TD Gradnja Dalmacija d.o.o. (a sa kojim uredom sam dogovarao i nastavak knjigovodstva) kao primjer gdje su se trošila sredstva i osobna i navedena. Procjena, koja nije izvršena radi nemogućnosti zatvaranja cjelokupnog duga je trebala služiti kao osnova za pregovore sa bankom i dokument za novog suinvestitora.

c) Martin Ukalović

Zadar

Iznos: 7250,00 kn

Datum: 17.11.2011.

Obrazloženje:

Sredstva od prodaje operativnog vozila VW Polo 1,9 SDI, koji je oštećen u prometnoj nezgodi od tadašnjeg vođitelja operative. Slike vozila sam Vam dostavio u privitku. Što se tiče sredstava njihov namjena je ista kao pod slovom b).

d) Sandra Čolaković

Zagreb

189.339,40 kn

Godina: 2007.

Obrazloženje:

Radi se o dijelu kupoprodajne cijene od 65.000,00 € stana u Tribunju, gdje je kupac propisno uplatio ukupnu kupoprodajnu cijenu, slijedom čega se sklopio ugovor i svakako je izdan račun (dokumentacija u privitku).

Obzirom da je kupac isplatio ukupan kupoprodajni iznos u gotovini, na račun je deponirano 40.000,00 € (po tadašnjem tečaju), preostali dio je ostao u potraživanju, koji je uprava trebala nadoknaditi iz projekta koji je počeo 2007. godine (i prije).

Namjera je bila kroz kratkoročni period zatvoriti potraživanje iz prethodno objašnjenog poslovanja, no radi sporog razvoja projekta se to nije dogodilo.

e) Ivana Porkolabić

Zagreb

Iznos: 56.999,74 kn

Godina: 2010.

Obrazloženje:

Također, mislim da se radi o depozitu u gotovini koja je u kratkom roku trebala biti uplaćena na račun, a sredstva su služila za prethodno objašnjeni razvoj kojim bi se kroz prodaju i novostvorenu vrijednost zatvorile i eventualne kamate na ista potraživanja.

f) Dr. Nataša Šarlić-Glodić

Zagreb

Iznos: 3.620,00 kn

Datum: po datumu ugovora o kupoprodaji

Obrazloženje:

Radi se o kupcu jednog od stanova, no ovaj iznos je, ako se ne varam dug kupca s osnove tečajne razlike. Gospođu sam osobno kontaktirao u dva navrata, ali to nije zatvoreno, no nisam jače inzistirao obzirom na nekoliko preporuka novim kupcima za stanove od strane iste. Sve drugo je propisno plaćeno od strane Dr. Glodić.

g) Tomislav Bakić

Iznos: 89.029,00 kn (iz 2011, druge podatke nemam)

Sa osnove kamata na dotad nezatvorene pozajmice.

Dodatak, točke a,b i c su knjižene na 1200, d,e,f na 1203 i g na 1240.

Osim svega navedenog , dodao bih da sam osobno uložio znatna sredstva kako bi se poduzeće, skoro bez prihoda iz prodaje radi krize i sa takvom blokadom održalo na životu. To ponajviše iz razloga primljene informacije iz Klagenfurta od strane razlučnog vjerovnika o mogućnosti sporazumnog nastavka poslovanja i reprogramu zaduženja. I kroz krizne godine smo imali potražnju za stanovima, no banka je donijela odluku da neće izdavati pojedinačna brisovna očitovanja, već traži isplatu dospjelog iznosa u cijelosti. Također sam pronašao i potencijalnog suinvestitora gdje bi u nastavku poslovanja namirili sve tražbine, u prvenstvenom redu onu iz porezne uprave. U svezi sa istim sam zatražio u lipnju 2016.godine , od uvažene Predsjednice odgodu od nešto manje od 3(tri) mjeseca do otvaranja stečaja u kom vremenu sam pregovorima skoro prepolovio dug blokade od 1.070.000,00 kn. Na žalost, dalje ste upoznati.

Nadam se da ste dobili odgovore na tražena pitanja, a za sve ostalo stojim na raspolaganju.

Zahvaljujem Vam na pažnji i razumijevanju.

U Zadru, 9.12.2016. godine.

Sa poštovanjem,

Tomislav Bakić

