

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DIEGO DEBELJUH**

*Pula, Laginjina 6
Tel/fax: 052/215 650, 215 670
Mob: 098/854666
diego.debeljuh.stecajni@gmail.com*

Na posl. br. 14 St-215/2020

**TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Zadarska 1 i 3
51000 RIJEKA**

Stečajni predmet:

DUŽNIK: GP PC4 d.o.o., Mali Lošinj, Artatore 51/B, OIB: 49630141529

IZVJEŠĆE PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

- e komunikacijom
- prilozi

Ad 1.) Rješenjem naslovnog Suda posl. br. 14 St-215/2020-8 od 6. studenog 2020.g., imenovan sam privremenim stečajnim upraviteljem nad dužnikom GP PC4 d.o.o., Mali Lošinj, Artatore 51/B, OIB: 49630141529.

Istim Rješenjem Sud je odredio da će se radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka te radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka održati ročište 19. siječnja 2021.g.

Sukladno nalogu iz toč. III. gornjeg Rješenja, a kako bi sudionici postupka bili pravovremeno i detaljnije upoznati sa stanjem dužnika, privremeni stečajni upravitelj predaje u spis izvješće osnovom kojeg će sud donijeti odluku jesu li ostvarene pretpostavke za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.

Ad 2.) Opći podaci o dužniku: Osnovom izvotka iz sudskog registra koji se dostavlja u prilogu, za dužnika GP PC4 d.o.o. proizlazi sljedeće:

- NADLEŽNI SUD: Trgovački sud u Rijeci
- TVRTKA: GP PC4 društvo s ograničenom odgovornošću za građenje
- SKRAĆENA TVRTKA: GP PC4 d.o.o.
- OIB: 49630141529
- MBS: 040340165
- SJEDIŠTE: Mali Lošinj, Artatore 51/B
- TEMELJNI KAPITAL: 1.407.000,00 kn
- PRAVNI OBLIK DRUŠTVA: društvo sa ograničenom odgovornošću
- PREDMET POSLOVANJA: sukladno podacima izvotka iz sudskog registra za dužnika
- OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:
 1. Dušan Majkić, Mali Lošinj, Artatore 51/B, OIB: 26686423706

Ad 3.) Uvod:

Po zaprimljenom rješenju nadležnog suda, a radi pribave osnovnih podataka o dužniku, privremeni stečajni upravitelj uputio je osobi ovlaštenoj za zastupanje dužnika, g. Majkić Dušanu, pismeno za dostavu podataka o dužniku i to brutto bilancu za 2019. i 2020.g., ispis kupaca i dobavljača (iznosi potraživanja i obveza), dugotrajni popis imovine s točnom naznakom nekretnina i pokretnina, inventurnu listu materijala na zalih (ukoliko postoji), inventurnu listu trgovačke robe na zalih (ukoliko postoji), podatke o knjigovodstvenom servisu koji vodi knjigovodstvo dužnika. Po primitku gornjeg pismena privremenom upravitelju javio se osnivač dužnika Kačinari Mikelj koji je i dostavio podatke vezane za poslovanje dužnika, kao i podatke o imovini.

Prvenstveno je zatražen podatak o imovini dužnika budući je iz vlasničkog lista za k.č.br. 2111 k.o. Mali Lošinj – Grad razvidno samo da se u naravi radi o stambenoj zgradi površine 580 m² i dvorištu površine 687 m² na kojem je dužnik suvlasnik u 17272/30000 dijela. Osnivač dužnika je pojasnio kako u ovom trenutku, ista nekretnina više ne predstavlja pašnjak u Malom Lošinju, već je na toj čestici tokom proteklih nekoliko godina dužnik sagradio zgradu s 12 stanova.

Osnivač je dostavio Uporabnu dozvolu Upravnog odjela za prostorno uređenje Mali Lošinj od 27. studenog 2020.g. Budući je iz navoda osnivača proizlazilo kako je predmetna zgrada u postupku etažiranja, zatražen je i nacrt etažnog elaborata iz kojeg bi bilo vidljivo koji bi suvlasnički dijelovi zgrade imali pripasti u vlasništvo dužnika, a time i činiti stečajnu masu.

Od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Mali Lošinj zaprimljena je Potvrda od 29.12.2020.g., koja potvrđuje da posebni dijelovi višestambene zgrade izgrađene na k.č.br. 2111 Mali Lošinj – Grad, zajedno s pripadajućim sporednim dijelovima predstavljaju samostalne uporabne cjeline, te da su izgrađeni u skladu s pravomoćnom građevinskom dozvolom od 11.05.2017.g. i pravomoćnom uporabnom dozvolom od 27.11.2020.g.

Obilazak nekretnine u suvlasništvu dužnika za sada nije poduziman budući će u daljnjem tijeku ovog izvješća biti objašnjeno zašto stečaj nad dužnikom izgledno ne bi trebao biti otvoren, a sve kako se ne bi stvarali nepotrebni troškovi.

Iz samih navoda osnivača dužnika proizlazi kako je tokom gradnje zgrade u nekoliko navrata dolazilo do financijskih poteškoća, odnosno dugovanja prema izvođačima te prema RH za javna davanja. Osnivač je dana 21.12.2020.g. naveo kako dužnik u tom trenutku ima dospjela dugovanja koja su se u najvećem dijelu odnosila na dugovanja prema RH za neplaćeni PDV.

Od strane ZK odjela Mali Lošinj zaprimljen je podatak koji potvrđuje da je dužnik upisan kao suvlasnik jedino nad nekretninom označenom kao:

K.č.br. 2111 Vresikovo, u naravi dvorište površine 687 m² i stambena zgrada površine 580 m², Mali Lošinj, Vresikovo 30, k.o. Mali Lošinj – Grad u 17273/30000 dijela.

Od odvjetnice Marije Erdec koja zastupa kupce određenih stanova koji su (unaprijed) platili iznose kupovnine dok se zgrada još gradila zaprimljeni su podaci o parnicama koji teku protiv dužnika kako slijedi:

- Cristiano Bellofiore, Jasmina Slavica Kaludjerovic Gasic / dužnik – posl.br. P-933/2020 Općinski sud u Rijeci, stalna služba Mali Lošinj,
- Vološin Boris / dužnik – posl.br. P-912/2020 Općinski sud u Rijeci, stalna služba Mali Lošinj,
- Markulin Robert / dužnik – posl.br. P-4353/2019 Općinski sud u Rijeci, stalna služba Mali Lošinj

Isti predmeti vode se iz razloga što su kupci dužniku unaprijed platili kupoprodajne cijene za stanove, dok isti nije ispoštovao rokove izgradnje i predaje u posjed odnosno provođenje postupka etažiranja i uknjižbe prava vlasništva prema kupcima.

Ad 4.) Stanje imovine dužnika osnovom raspoložive dokumentacije:

Od FINA-e je u dva navrata zatražena dostava podataka iz Očevidnika redosljeda osnova za plaćanje sa obračunatom kamatom za dužnika, a koji se Očevidnici se dostavljaju u privitku.

Osnovom Očevidnika o redosljedu plaćanja sa obračunatom kamatom od dana 16.12.2020. proizlazilo je kako je račun dužnika bio u blokadi od 10.08.2020.g., odnosno ista blokada je bila neprekidno prisutna do dana izdavanja prvog očevidnika 16.12.2020.g. te je stanje blokade na taj dan iznosilo 269.689,46 kn.

FINA je u tom razdoblju s računa dužnika uspjela zaplijeniti iznos od 212.639,26 kn.

Za ocjenu financijskog stanja dužnika pribavljeni su javni podaci FINA-e o ostvarenom financijskom rezultatu- Bilanca za poduzetnike, Račun dobiti i gubitka, Bilješke uz financijska izvješća, Odluka o rasporedu dobiti, sve za 2019.g. Iz iste dokumentacije proizlazi kako je dužnik za 2019.g. iskazao gubitak u iznosu od 54.099,00 kn.

U bilanci za poduzetnike za 2019.g. dužnik iskazuje vrijednosti imovine i obveza kako slijedi:

- | | |
|------------------------------------|-----------------|
| • dugotrajna materijalna imovina | 8.854.375,00 kn |
| • kratkotrajna financijska imovina | 577.011,00 kn |
| • kratkoročne obveze | 8.144.238,00 kn |

Dugotrajnu materijalnu imovinu dužnika čini suvlasnički udio na nekretnini u Malom Lošinj, označenoj kao k.č.br. 2111 Vresikovo, u naravi dvorište površine 687 m² i stambena zgrada površine 580 m², Mali Lošinj, Vresikovo 30, k.o. Mali Lošinj – Grad u 17273/30000 dijela.

Od strane Centra za vozila Hrvatske pribavljeno je 21.12.2020.g. Uvjerenje o vlasništvu iz kojeg proizlazi kako dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila na području RH.

Od strane osnivača dužnika Kačinari Mikelja i knjigovodstva Var G4 d.o.o. zaprimljeni su podaci kako slijedi:

- dužnik u trenutku sastavljanja ovog izvješća ima u suvlasništvu nekretninu označenu kao k.č.br. 2111 Vresikovo, u naravi dvorište površine 687 m² i stambena zgrada površine 580 m², Mali Lošinj, Vresikovo 30, k.o. Mali Lošinj – Grad u 17273/30000 dijela,
- dužnik je gore označenu nekretninu – zgradu s 12 stanova sagradio na način da su kupci dužniku već tokom gradnje u više navrata unaprijed plaćali iznose kupoprodajnih cijena iz ugovora o kupoprodaji,
- za istu zgradu je Upravni odjel za prostorno uređenje Mali Lošinj dana 29.12.2020. izdalo Potvrdu etažnog elaborata – samostalnih uporabnih cjelina
- dužnik je trenutno suvlasnik 17273/30000 dijela nekretnine, međutim obzirom je osnivač dužnika g. Kačinari i sam suvlasnik 1/3 dijela nekretnine, dužniku nakon etažiranja u vlasništvo ima pripasti 10 od 12 stanova,
- dostavljena je tablica kupaca po stanovima i iznosa kupoprodajne cijene koji je svaki od njih do sada uplatio dužniku,
- na dan 04.01.2021. proizlazi kako je svih 8 kupaca (dvoje kupaca kupuje po dva stana) za svih 10 stanova koji imaju pripasti u samovlasništvo dužnika nakon etažiranja u cijelosti uplatilo kupoprodajne cijene, kako temeljem osnovnih ugovora, tako i temeljem anexa za dodatno izvedene radove, a što je vidljivo iz bankovnih izlista dužnika za kn i € te sklopljenih ugovora s kupcima.

Iz gore navedenog razvidno je sljedeće.

- Dužnik je već ranije s kupcima dogovorio kako će se odmah po pribavljanju Potvrde o etažiranju kupcima (koji su već u cijelosti isplatili kupoprodajne cijene) izdati tabularne isprave kako bi se uknjižili osnovom međuvlasničkog ugovora,
- Rješenjem o pokretanju prethodnog postupka od 6. studenog 2020.g. dužniku je zabranjeno raspolaganje imovinom – naročito gore navedenom nekretninom tako da u ovom trenutku ZZ dužnika ne može niti smije u zemljišnim knjigama provesti etažiranje zgrade niti se kupci koji su već platili stanove na istima mogu uknjižiti.

Zaključno, iz dostupne dokumentacije proizlazi:

- dužnik u ovom trenutku raspolaže sa suvlasničkim udjelom na gore navedenoj čestici,
- zgrada je sagrađena, izdane su Uporabna dozvola i Potvrda o etažiranju.

No, sukladno Stečajnom zakonu, **svih 10 stanova koji imaju pripasti u vlasništvo dužnika predstavljaju izlučno pravo u odnosu na kupce koji su iste stanove već ranije platili** te je već sada dužnik u zakašnjenju prema njima vezano za izdavanje tabularnih isprava zbog kašnjenja s radovima.

Ad 5.) Utvrđivanje uvjeta za otvaranje stečajnog postupka:

Stečajni razlozi propisani odredbama Stečajnog zakona su:

- a) nesposobnost za plaćanje
- b) prezaduženost

a) nesposobnost za plaćanje:

Uvidom u Očevidnik izdan 16.12.2020. proizlazi da je dužnik na taj dan imao evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju duljem od 120 dana u ukupnom iznosu od 269.689,46 kn.

Međutim, nakon što je od osnivača dužnika zaprimljena obimna dokumentacija iz koje je proizlazilo da je **račun dužnika nakon tog datuma deblokiran** obzirom su kupci izvršili preostale uplate vrijednosti kupoprodajnih cijena za stanove, od FINA-e je iznova 05.01.2021.g. zatraženo izdavanje izvotka iz očevidnika. Iz tog izvotka proizlazi kako **račun dužnika više nije blokiran**, obzirom su sve ranije blokade po računu naplaćene.

Sukladno odredbama Stečajnog zakona, nesposobnost za plaćanje postoji ukoliko dužnik ne može trajnije ispunjavati svoje dospjele novčane obveze, odnosno smatrat će se da je dužnik nesposoban za plaćanje, između ostalog, ako u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje kojeg vodi Financijska agencija, ima jednu ili više evidentiranih neizvršenih osnova za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana, koje je trebalo na osnovu valjanih osnova za plaćanje bez pristanka dužnika naplatiti s bilo kojeg od njegovih računa.

Uvažavajući podatak FINA-e od 05.01.2021. kako su sve osnove za plaćanje na računu dužnika do tog dana naplaćene, razvidno je kako dužnik **nije nesposoban za plaćanje**.

b) prezaduženost:

Sukladno odredbama Stečajnog zakona, prezaduženost postoji ukoliko je imovina stečajnog dužnika pravne osobe manja od preuzetih obveza.

Iz naprijed navedenog proizlazi da dužnik iskazuje vrijednost dugotrajne materijalne imovine u iznosu od 8.854.375,00 kn, no tokom ovog postupka još nije učinjena procjena realne vrijednosti nekretnina od strane sudskog vještaka te stoga za sada iskazanu vrijednost nije moguće potvrditi.

Vezano za obveze, dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova na dan 05.01.2021. nema nenaplaćenih obveza, no uvidom u Bilancu proizlazi kako sam dužnik za 2019.g. iskazuje kratkoročne obveze (za zajmove, dobavljače, zaposlenike i doprinose) u iznosu od 8.144.238,00 kn. Moguće je kako je isti iznos na dan sastavljanja ovog izvješća, obzirom na protek godine dana od sastava GFI, i znatno niži obzirom na visoke zaplijenjene iznose po računima od strane FINA-e.

Slijedom toga, sukladno samoj Bilanci sastavljenoj od strane dužnika, isti nije prezadužen.

Ad 6.) Predvidivi troškovi stečajnog postupka

Za vođenje stečajnog postupka daje se okvirni pregled troškova stečajnog postupka:

• sudski troškovi stečajnog postupka	10.000,00 kn
• nagrade i izdaci privremenog stečajnog upravitelja, stečajnog upravitelja i članova odbora vjerovnika (sve po odluci suda, ovisno o tijeku i odlukama u postupku, sve osnovom podataka o vrijednosti dugotrajne materijalne imovine dužnika - procjena)	900.000,00 kn
• čuvanje arhivske građe	30.000,00 kn
Ukupno (procjena)	940.000,00 kn

Ad 7.) ZAKLJUČAK

Iz svega navedenog, a sukladno za sada dostupnim podacima, proizlazi da kod dužnika **NE postoje uvjeti za otvaranje stečajnog postupka, obzirom isti nije nesposoban za plaćanje niti je prezadužen.**

Iz raspoložive dokumentacije može se zaključiti kako dužnik ima u suvlasništvu nekretninu u Malom Lošinj u označenu kao k.č.br. 2111 Vresikovo, u naravi dvorište površine 687 m² i stambena zgrada površine 580 m², Mali Lošinj, Vresikovo 30, k.o. Mali Lošinj – Grad u 17273/30000 dijela.

Međutim, uvidom u dostavljene podatke od strane knjigovodstva i osnivača dužnika (Ugovori o kupoprodaji stanova, Uporabna dozvola, Potvrda o samostalnim uporabnim cjelinama, bankovni izvodi i dr.) razvidno je kako **svi stanovi koji temeljem istih imaju pripasti u vlasništvo dužnika predstavljaju izlučno pravo u odnosu na**

kupce koji su iste stanove već ranije platili. **Budući dužnik ne raspolaže ikakvom drugom imovinom, razvidno je kako u slučaju otvaranja stečajnog postupka ne bi postojala imovina iz koje bi se uopće pokrili troškovi stečajnog postupka.**

Slijedom svega navedenog, očito je kako kod dužnika **ne postoje uvjeti za otvaranje stečajnog postupka, a niti bi isti raspolagao imovinom za pokriće troškova istog.**

PRILOZI:

- Očevidnik neizvršenih osnova za plaćanje na dan 16.12.2020.g.,
- Uvjerenje CVH od 21.12.2020.
- izvadak iz sudskog registra za dužnika
- Financijski izvještaji za 2019.g.
- vlasnički list
- Uporabna dozvola od 27.11.2020.
- email komunikacija s Upravnim odjelom Mali Lošinj
- Potvrda od 29.12.2020.
- Tablica kupaca po stanovima s uplaćenim akontacijama
- Bankovni izlist o uplaćenim iznosima po anexima ugovora
- e-mail komunikacija s Kačinari Mikelj
- Očevidnik FINA-e od 05.01.2020.

U Puli, 08.01.2021.g.

Privremeni stečajni upravitelj

Diego Debeljuh