

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Poslovni broj spisa 12.St-19/2015

Dužnik (ime i prezime/tvrtkaili naziv, OIB, adresa/sjedište)
KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju
Kaštel Štafilić, Ivana Pavla II 404
OIB:47079015776
Split, 20. Prosinca 2017. godine

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
Prilozi pošte
20-12-2017

Predmet za poštom dostavljen posp. dne 20
POŠTA
Bilo preporučeno
Troskovi

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

Radi nastavka započetih poslova za stečajnog dužnika rade 3 radnika temeljem ugovora o radu na određeno, uz plaću ukupno 12.000,00 kn neto.

U promatranom razdoblju nastavljeno je iznajmljivanje prostora u vlasništvu stečajnog dužnika, nastavljeni su sudski postupci u tijeku, nastavlja se sređivanja imovinsko – pravnog statusa imovine radi pripreme za prodaju, vode se intenzivni razgovori sa Zračnom lukom Split o detaljima kupoprodaje dijela imovine stečajnog dužnika položene u IS1 zoni koja je namijenjena infrastrukturnim potrebama zračne luke, sa razlučnim vjerovnicima radi povlačenja razlučnih prava sa nekretnina koje su predmet kupoprodaje Zračne luke Split.

POPIS POSTUPAKA

Sporovi u kojima je tečajni dužnik tuženi:

R.b	TUŽITELJ	Broj predmeta	Sud	VPS	STATUS
1	Agro Panonia d.o.o.	Ovr-4452/13	OS Split	47.932,65	prijava razlučnog prava u stečaju
2	Andabak Danica	Ovr-4697/15	OS Split	59.180,50	u tijeku brisanje Z predmeta
3	Antonio Trade d.o.o.	P-535/2017	OS Split	utvrđenje vl.	u tijeku
4	Benzon Ivo	Ovr-3638/13	OS Split	110.874,47	OVR-7769/15 rj. nenadl.
5	Biško Ante	P-731/2013	TS Split	47.700,00	prekid zbog stečaja
6	Bušić Snježana i dr.	Ovr-5103/12	OS Split	17.225,92	u tijeku brisanje Z predmeta
7	Cestar d.o.o.	Pst-888/13	OS Split	350.000,00	prekid zbog stečaja
8	Croatia osiguranje d.d.	Povrv-284/2014	TS Split	122.762,47	prekid PN
9	Čaljkusić Ante	Pnš-425/2014	OS Split	616.461,50	postupak se ponavlja
10	Čavka Anica i dr.	Ovr-627/14	OS Split	325.452,04	Ovr-923/16 rj. nenadl.
11	Dujmov Joško	Pi-168/14	OS Split	55.660,00	žalba ŽS ST, prekid zbog stečaja
12	Duvančić Marko	P-216/2016	OS Split	40.965,49	žalba tužitelja
13	Grad Split	Pst-875/14	OS Split	utvrđenje vl.	nastavak
14	Grad Split	P-9122/15	OS Split	utvrđenje vl.	nastavak
15	HRT	Povrv-434/15	TS Split	480,00	prijedlog za odbacivanje
16	Hrvatske šume	Povrv-475/2016	TS Split	30.672,04	žalba tužitelja
17	Jazvo Slavko	Ovr-1528/16	OS Split	119.963,54	Prijedlog za obustavu
18	Jazvo Slavko i dr.	Ovr-3414/12	OS Split	180.054,80	OVR-7348/15 rj. nenadl.
19	Jazvo Slavko i dr.	OVR-3824/12	OS Split	46.819,96	OVR-7366/15 rj. nenadl.
20	Jerković Tomislav	P-9792/15	OS Split	798,95	presuda, žalba tužitelja

21	Kaštela Coop	Pst-397/14	OS Split	utvrđenje vl.	prekid Pn
22	Kop-Dal d.o.o.	Povrv-21/2014	TS Split	204.030,83	prijedlog za odbacivanje
23	Lovrić Tomislav i dr.	Ovr-4834/12	OS Split	26.859,25	u tijeku brisanje Z predmeta
24	Meštrović Danko	Pr-514/13	OS Split	otkaz	prekid
25	Meštrović Danko	Ovr-4203/13	OS Split	15.570,80	OVR-7769/15 rj. nenadl.
26	Meštrović Danko	Ovr-2600/14	OS Split	3.591,11	Ovr-929/16 rj. nenadl.
27	Pasike obrt	Povrv-340/2012	TS Split	99.586,42	prekid PN, prijava pos.isp.r.
28	Penga Jadran	Ovr-2051/14	OS Split	223.177,60	Ovr-8047/15 rj. nenadl.
29	Penga Jadran	Ovr-3639/13	OS Split	147.588,28	OVR-7769/15 rj. nenadl.
30	Penga Jadran	Ovr-4201/13	OS Split	29.202,18	OVR-7769/15 rj. nenadl.
31	Rajčić Josip i dr	Ovr-179/14	OS Split	126.014,83	Ovr-925/16, rj. nenadl.
32	Total Split d.o.o.	Povrv-1457/2014	TS Split	2.343,75	prijedlog za obustavu
33	Uglešić Antonija	Pst-526/13	OS Split	utvrđenje vl.	u tijeku
34	Valesco d.o.o.	Povrv-1399/2014	TS Split	227.618,99	prekid PN
35	Veljača Ivan	Ovr-2054/14	OS Split	65.400,00	Ovr-926/16 rj. nenadl.
36	Veljača Ivan	Ovr-3637/13	OS Split	73.096,95	OVR-7769/15 rj. nenadl.
37	Veljača Ivan	Ovr-4204/13	OS Split	36.755,80	OVR-7769/15 rj. nenadl. ovr.
38	Vrvilo Dragica i dr.	Ovr-4912/12	OS Split	13.498,24	u tijeku brisanje Z predmeta
39	Zagrebačka burza	Povrv-1528/17	OS split	16.000,00	u tijeku
40	Zdunić Narda i dr.	Ovr-4942/12	OS Split	9.526,48	rj. o nenadlež.
41	Zec Hrvoje i dr.	Ovr-4873/15	OS Split	384.914,08	žalba
42	Zec Hrvoje i dr.	Ovr-6422/13	OS Split	269.513,90	prekid zbog stečaja
43	Zec Hrvoje i dr.	OVR-5949/12	OS Split	17.968,90	OVR-7363/15 rj. nenadl.
44	Zelena obala d.o.o.	Ovr-4698/15	OS Split	304.678,76	Ovr-9171/15 rj. nenadl.
45	Zulim Draginja i dr.	Ovr-5022/12		15.576,26	u tijeku brisanje Z predmeta
			Zbroj	4.485.517,74	

Sporovi u kojima je stečajni dužnik tužitelj

R.b	TUŽENIK	Broj predmeta	Sud	VPS	osnov
1	Agropromet d.o.o.	Povrv-1113/14	TS OS	39.112,12	naplata
2	Degenija d.o.o.	Ovr-711/15	TS ZD	20.000,00	naplata
3	Kerum d.o.o.	Povrv-425/13	TS ST	166.554,45	Predstečajna u tijeku
4	Šoda Veljko	Ovr-397/17	JB	40.806,91	naplata
5	Uljević Ivan pok.	P-2525/17	OS ST	0,00	utvrđenje vlasništva

R.b	UPR. PREDMETI	Broj predmeta	Upr. tijelo	Radi
1	Bašić Ante	UP/I-942-04/97-01/90	UDU Kaštela	povrat imovine
2	Buličić Andrija	UP/I-942-04/97-01/224	UDU Kaštela	povrat imovine
3	Buličić Tonči	UP/I-942-04/97-01/225	UDU Kaštela	povrat imovine
4	EKO Kaštel zaljev	UP-I-944-18/16-01/09	UDU Kaštela	nepotpuno izvlaštenje
5	Grad Kaštela, HC	UP/I-350-05/16-01/000013	SDŽ	lokacijska dozvola
6	Grad Kaštela	UP/I-944-18/17-01/20	UDU Kaštela	izvlaštenje
6	Markovina Ante	UP-I-943-04/97-02/39	UDU Split	povrat imovine
7	Oštrić Vinka	UP/I-942-04/97-01/226	UDU Kaštela	povrat imovine

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stanje računa 15.12.2017.g. izvod br. 139 saldo 1.180.829,45

Priliv / odliv u periodu 01.01.2017. – 30.11.2017.

Rd. br.		
A	Početno stanje žiro računa 01.01.2017.	690.434,76
I	PRILIV	
1	Najam staklenika, skladišta, zemljišta, plato parkirališta	1.233.158,16
2	Prefakturirana el. energija i fakturirana voda	333.639,62
3	Kamate od HPB	652,05
B	Priliv-ukupno 01.01.2017. do 30.11.2017.	1.567.449,83
II	ODLIV	
1	Vodovod i kanalizacija	20.050,69
2	HEP-Elektrodalmacija	255.194,72
3	Čuvarska služba	94.105,00
4	SKDD d.d.	8.489,49
5	Plaće zaposlenih u stečaju	221.768,25
6	Komunalna naknada, odvoz seć.	51.192,59
7	PDV	265.317,57
8	Knjigovodstvene usluge	35.000,00
9	Kanc. matr.,FINA, HP pošt, tr. banke i progr., tr. por. , porez na tvr.	12.537,40
10	Tr. Tel. i najam računala	9.346,08
11	Putni troškovi radnika i steč. upr.	20.264,91
12	Ostali tr. (upravna i sudska pristojba, geod. Zavod,god. uprava ,zemljišnik geodet)	10.178,59
13	Popravak i instalacija vodomjera	23.087,48
14	Sudsko vješ.	63.000,00
15	EL Koncept-fin info portal	2.812,50
16	Jadransko osiguranje	8.916,34
17	Hrvatske vode-bušotina	3.423,32
C	Odliv - ukupno 01.01.2017. do 30.11.2017.	1.104.684,93
III	SALDO ŽIRO RAČUNA 30.11.2017.. = (A+B-C)	1.153.199,66

Prihodi od najma imovine

Stečajni dužnik sklopio je ugovore o najmu za slijedećih 6 mjeseci s mogućnošću produljenja, (a najdulje do prodaje imovine) sa slijedećim zakupoprincipima:

R.b	Zakupoprimac	Predmet zakupa	Cijena/mjesec	Prihod/mj	Ugovor do	zadiznos kn
1	TIM Tomaš d.o.o.	8 staklenika, polj. zemljište i dio sklad.	30.000,00	30.000,00	31.03.2018	
2	TIM Tomaš d.o.o.	5 staklenika	374,50 EUR/ stakl	1.872,50 Eur	01.02.2018.	100.000,00
3	TIM Tomaš d.o.o.	2 staklenika	374,50 EUR/stakl	749,00 Eur	31.03.2018.	50.000,00

4	Željko Batina	zemljište 1700m2	0,20/Eur/m2	56,66Eur	10.05.2018.	5.000,00
5	VipNet	zemljište 150m2	500,00Eur/mjes.	500,00Eur	do otkaza	-
6	A-Anticus d.o.o.	zemljište-parking	23.796,18/kn	23.796,18 kn	30.05.2018.	50.000,00
7	ZL Split	zemljište-parking	6,66kn/m2	10.656,00kn	31.12.2017.	
8	U.O. Patak	bet. plato 300m2	6.000,00	6000,00 kn	30.04.2018.	10.000,00
9	Europlakat d.o.o.	9 reklamnih panoa	3.600,00 kn/pan/g	2.700,00 kn	28.02.2018.	-
10	Trudbenik d.o.o.	2 staklenik 4.995m2	454,75Eur/stakl.	909,50Eur	31.05.2018.	5.000,00
11	Trudbenik d.o.o.	1 staklenik 4.995m2	454,75 EUR/stakl	454,75Eur	31.01.2018.	
12	Trudbenik d.o.o.	poslo. prostor 6m2	200,00 kn	200,00 kn	31.05.2018.	-
13	Božen Kuzmanić	struja				5.000,00

Ukupan prihod (bez PDV-a)

107.420,25 kn

Potraživanja sa 30.11. 2017 (PDV uključen) :

rb	NAZIV KUPCA	potraživanje	
1	Batina Željko	4.283,16	tužen
2	Grad Kaštela	2.292,98	
3	Trudbenik d.o.o.	18.036,44	
4	MBM d.o.o.	78.245,84	ovrha
5	A-Anticus d.o.o.	2.401,23	
	UKUPNO	105.259,65	

MBM d.o.o. je ostao dužan, pa smo predali zadužnice na naplatu i zadržali njegovu opremu u staklenicima.

Batina željko je također ostao dužan, pa smo pokrenuli ovršni postupak radi naplate duga.

MJESEČNE OBVEZE (BEZ PDV-A)

r. b.	Naziv dobavljača	Iznos
1	SKDD d.d.	775,00
3	Micronic d.o.o programska podrška	35,00
4	07 Miletić d.o.o. čuvanje	7.000,00
5	JUT d.o.o. – vođrnjr računovodstva	3.500,00
6	Grad Kaštela komunalna naknada	4.935,00
7	HEP- Trogir	15.000,00
8	Vodovod i kanalizacija	1.500,00
9	FINA Zagreb	50,00
10	HT- Hrvatski telekom	600,00

11	Plaća zaposlenih u stečaju bruto	18.300,00
12	Putni trošak stečajnog upravitelja	950,00
13	Putni tr. zaposlenih u stečaju	1.000,00
14	Hrvatska poštanska Banka	250,00
15	Sudski vještak-procjna imovine	5.700,00
16	Ostali troš.(pošta, kanc. mat)	800,00
17	Hrvatske vode	250,00
18	Trošak popravka vodomjera u staklenicima	1.100,00
	UKUPNO	61.745,00

POKRETNIA IMOVINA

Četiri vozila su unovčena. Ostalu pokretnu imovinu, strojeve, oruđa za rad i sitni inventar, i to 106 pozicija sudski vještak Stanko Smodlaka procijenio je na ukupno 335.036,00 kn bez PDV-a.

Predlažem prodaju pokretne imovine, i to 23 artikala vrijednosti iznad 2.000,00 kn javnom dražbom, a ostalo slobodnom pogodbom, po procijenjenoj vrijednosti.

NEKRETNINE

Najznačajnija i najvrednija imovina stečajnog dužnika su nekretnine, knjigovodstvene vrijednosti 305.937.565,26 kn (zemljište 257.610.000,00 i objekti 48.327.565,26). Nekretnine su grupirane na četiri lokacije, i to:

	lokacija	površina u vlasništvu	procijenjena vrijednost	namjena zemljišta po GUP-u
	1	2	3	5
1	Knežine	243.543	86.540.000,00	osobito vrijedno obradivo tlo
2	Kaštela	152.311	69.290.000,00	92.671 m2 osobito vrijedno obradivo tlo 59.640 m2 za infrastrukt. potrebe zračne luke
3	Resnik	159.925	165.690.000,00	110.573 m2 za infrastrukt. potrebe zračne luke 46.000 m2 mješovita namj. u funkciji kupališta
4	Brnik	27.238	25.777.000,00	Građevinsko, veći dio u obuhvatu gradskog groblja
	Ukupno	583.017	347.297.000,00	

Nekretnine po pogonima:

1. Pogon KNEŽINE – 36 čestica zemljišta ukupne površine 252.509 m² na kojima se nalazi upravna zgrada, skladišta, kotlovnica, restoran, 24 staklenika, od kojih je svaki površine 5.000,00 m², te ostala pripadajuća infrastruktura.

Procijenjena vrijednost dijela pogona u vlasništvu KS je 86.540.000,00 kn.

Na najvećoj čestici 1095/37 (u naravi dvor između objekata) površine 89.716 m² vlasnici smo za 81218/89716, a drugi suvlasnik je RH i to na ime poreznog duga. Četiri staklenika su u fiducijarnom vlasništvu CERP-a.

Prostor pogona Knežine nalazi se izvan obuhvata GUP-a Kaštela, a po prostornom planu uređenja Grada Kaštela u zoni P1, definiranoj kao osobito vrijedno obradivo tlo.

Na zemljištu su upisana razlučna prava:

- a. Više rješenja o ovrsi vjerovnika radnika upisana su na 3 čestice površine 2.961 m², u naravi objekti upravne zgrade, restorana, i kućice komina.
- b. Fiducijarno pravo CERPna četiri nekretnine – staklenika površine cca 20.000 m²

Stanje u zemljišnim knjigama ne odgovara stvarnom stanju, jer je od č.z. 1095/30 i 1095/37 oduzeto ukupno 8.966 m² za potrebe izgradnje brze ceste, što još nije provedeno u zemljišnim knjigama. Oduzeta je površina na teret suvlasničkog dijela KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d., tako da sadašnji stvarni suvlasnički omjeri ne odgovaraju onima u zemljišnoj knjizi.

Treba spomenuti i problem legalizacije objekata u pogonu Knežine, koji objekti imaju uporabne dozvole, ali kao proizvodni objekat u cjelini. Stoga bi bilo potrebno objediniti sve čestice na pogonu Knežine, za što imamo suglasnost suvlasnika RH, ali svoj stav još nije definirao CERP koji ima fiducijarno pravo na 4 staklenika koji bi trebali postati dio nove čestice.

2. Pogon KAŠTELA – 29 čestica zemljišta ukupne površine 152.311 m², nalazi se između zračne luke i magistrale, u naravi otvorene poljoprivredne površine na kojima su u zakupu Tomaš Ivica i Ante, Željko Batina.

Predmetno područje je unutar obuhvata GUP-a Grada Kaštela i definirano je u dvije zone, i to 92.671 m² kao P1- osobito vrijedno obradivo tlo

59.640 m² kao IS1 – zemljište za infrastrukturne potrebe zračne luke.

Sve su čestice u vlasništvu stečajnog dužnika osim jedne površine 6.211 m² gdje smo vlasnici 2366/6211.

Procijenjena vrijednost svih 29 čestica 69.290.000,00 kn

Na zemljištu su upisana razlučna prava:

- Ministarstva financija, Z-2144/10 od 09.11.2010.g. na 33.207 m² zemljišta, u iznosu 18.795.385,10 kn te kamata

- VODOVODA I KANALIZACIJE d.o.o. na 8 čestica površine 54.660 m² zemljišta, u iznosu od 13.261.718,88 kn plus kamate

3. Pogon RESNIK – 4 čest. zem. ukupne površine 159.925 m², u naravi zemljište na kojem se nalaze zgrada, radionica, kotlovnica, 9 dvobrodnih staklenika površine 10.000 m² po stakleniku, te dva manja staklenika. Staklenici imaju građevinsku i uporabnu dozvolu, ali su devastirani i nije isplativo popraviti ih.

Područje RESNIK urbanističkim je planom podijeljeno na zone:

- 46.000 m² M8- mješovita namjena u funkciji kupališta
- 110.573 m² IS-1 - površina namijenjena infrastrukturnim sustavima zračne luke

Procijenjena vrijednosti: 165.690.00,00 kn

Na zemljištu Resnik su upisana razlučna prava:

Na zemljištu Resnik čest. zem. 1473 zk. ul. 3584 K.O. Kaštel Štafilić – Novo upisana su brojna razlučna prava koja se uglavnom odnose na ovrhe na nekretninama pokrenutim od strane radnika. Od upisanih zabilježbi ovrha na nekretnini za 13 su ishoda rješenja o obustavi, a za zabilježbi je 10 podnesen zahtjev za obustavom temeljem čl. 97. Stečajnog zakona.

Od svih upisanih razlučnih prava 12 se smatraju nespornim, i to:

9 zabilježbi ovrha na nekrenini od strane radnika; upisano založno pravo HPB d.d. temeljem sporazuma; upisano dobrovoljno založno pravo AGROPANONIA d.o.o. (ex Agrofructus d.o.o.) i pokrenuta ovrha na nekretnini temeljem tog upisanog založnog prava.

Na čestici 1473 zk. ul. 3584 K.O. Kaštel Štafilić – Novo, suvlasnici smo u udjelu 154033/155033, a drugi suvlasnik je Grad Kaštela za 1.000/155033. Suvlasništvom je riješen dug za neplaćenu komunalnu naknadu, a za potrebe izgradnje autobusnog okretišta. Okretište i ugibalište je izgrađeno, ali je Grad Kaštela ostao upisan kao suvlasnik. Taj problem smo riješili sporazumom sa Gradom Kaštela opisanim u točki I.

4. Pogon Brnik – 16 čest. zem. ukupne površine 29.253 m². Zemljište nije okrupnjeno, nalazi se u urbaniziranom području grada Splita. Preko dijela čestica prolaze prometnice, dio je u području budućeg zahvata groblja Lovrinac, dijelovi su je namijenjeni poslovnoj, stambenoj i zelenoj površini.

Fiducijarno pravo:

Na 12.375 m² (od ukupno 29.253 m²) upisano je fiducijarno pravo odvjetnika Vinka Samardžića, na iznos od 2.609.341,25 kn. Ove su čestice u obuhvatu groblja i privedene su svrsi, u naravi parkirališni prostor.

Na zemljištu Brnik upisano je i založno pravo:

- a. VODOVODA I KANALIZACIJE d.o.o. na 4.860 m² zemljišta, u iznosu od 6.775.405,00 kn uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove,
- b. VODOVODA I KANALIZACIJE d.o.o. na 3.409 m² zemljišta, u iznosu od 6.630.895,44 kn uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove,

Grad Split je postavio IZLUČNI ZAHTJEV na česticama zemljišta na Brniku i Sirobuji:

- čest. zem. 3678/1, 3678/2 i 3678/3 upisane zk. ul. 4286 k.o. Split, a na kojim česticama je upisano fiducijarno pravo odvjetnika Samardžića
- čest. zem. 2152/1, 2152/2, 2154/1, 2514/2 i 2154/4 sve k.o. Split, a o vlasništvu nad istima se vodi spor po tužitelju Grad Split protiv Kaštelanskih staklenika d.d. posl. br.: Pst-875/14.
- čest. zem 2154/3ko Split radi koje se vodi spor po tužitelju Cestar d.o.o. protiv Kaštelanskih staklenika d.d. posl. br.: Pst-888/13, a umješac je Grad Split

U ovom stečajnom postupku tražbine su utvrđene u slijedećim iznosima:

	prijavljeno	utvrđeno	osporeno
PRVI VIŠI	51.322.346,84	50.949.683,38	372.663,46
DRUGI VIŠI	44.616.790,65	41.559.862,41	3.056.928,24
	95.939.137,49	92.509.545,79	3.429.591,70

Do sada nije izvršena ni jedna isplata vjerovnicima osim isplate Agencije za zaštitu potraživanja radnika u iznosu od 2.168.548,58 kn.

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM PERIODU

U narednom periodu treba sazvati skupštinu vjerovnika i predložiti način unovčenja. Vode se brojni razgovori sa Zračnom lukom Split radi kupovine IS1 zone i razlučnim vjerovnicima radi povlačenja založnih prava, što bi omogućilo kvalitetniju prodaju imovine. Pošto procijenjena vrijednost imovine znatno premašuje iznos utvrđenih tražbina, stečajni upravitelj nastoji dogovorom sa vjerovnicima namiriti tražbine unovčenjem dijela imovine, a ostatak, i to po mogućnosti tehnološku cjelinu Knežine, vratiti osnivačima društva, tj. dioničarima.

Vedran Šeparović, stečajni upravitelj

KAŠTELANSKI STAKLENICI d.o.o.
U STEČAJU
Kaštel Starić