

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA I STANJE STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD SPLIT

11.ST-1209/2016.

IMOTA d.d. u stečaju

OIB: 02297833542

U Splitu, 10.02.2025.

I - TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

Rješenjem stečajnog suca od dana 15.svibnja 2017. godine, otvoren je stečajni postupak u kojem postupku su utvrđene tražbine prema rekapitulaciji kako slijedi:

Rekapitulacija utvrđenih tražbina

VJEROVNIK	UTVRĐENO
<i>Prvi viši ispl.red</i>	21.750.715,19
<i>a) RH Ministarstvo financija (porezi i doprinosi)</i>	<i>13.945.602,04</i>
<i>b) Radnici ukupno 77 (od broja 1 zaklj. s brojem 78)</i>	<i>5.875.724,87</i>
<i>c) Agencija za osiguranje radničkih potraživanja</i>	<i>1.929.388,28</i>
<i>Opći ispl.red</i>	49.753.178,53
SVEUKUPNO	71.503.893,72

Razlučni vjerovnici dostavili su obavijest o postojanju razlučnog prava koje je upisano na nekretninama stečajnog dužnika i to RH Ministarstvo financija, i HEP Opskrba d.o.o. na nekretnini tzv. vinarija u Prološcu Donjem, te Croatia osiguranje d.d. na stanu u Imotskom.

U tijeku postupka pokrenute su radnje i postupci radi naplate potraživanja prema stanju u poslovnim knjigama. U dijelu postupaka je provedena naplata, a za dio nije bilo mogućnosti naplate jer je nad dužnicima pokrenut postupak pred-stečajne nagodbe ili stečaja u kojima nije realizirana naplata zbog nedostatnosti stečajne mase.

*U parničnom postupku koji se vodi na Trgovačkom sudu u Splitu **P-113/2017**. Imota d.d. u stečaju protiv tuženika Tehno-gume d.o.o., radi prestanka uznemiravanja vlasništva (dijela nekretnine koja se sastoji od dijela čest.zem. 4358/3 k.o. Split) i naknade štete. U tijeku postupka proveden je očevid i vještačenje od strane geodeta te je nakon navedenog provedeno saslušanje stranaka. Tijekom navedenog konstatirano je da su vlasnici nekretnine - objekta koji se nalazi pokraj navedene čestice koristili istu i to prema navodima u prvom redu iz razloga što Imota nije bila upisana kao vlasnik nekretnine. Kako bi se utvrdilo pravo vlasništva na navedenoj čestici provedena je identifikacija čestice te utvrđivanje njene stvarne površine i granica. Geodetsko društvo je po utvrđivanju stvarne površine sačinilo elaborat, te su po usvajanju podataka u zemljišnoj knjizi*

evidentirane promjene pod Z-4340/2024. koje se odnose na čest.zem. 4358/3. Utvrđena je stvarna površina i izgrađenost pa je tako evidentiran put od 260 m², uređeno zemljište 147 m² te gospodarsko dvorište 7787 m². Prema navedenom stvarna površina čest.zem. 4358/3 iznosi ukupno 8194 (ranije 8769)m². Ukupna površina nije u cijelosti Imote d.d. jer dio čestice pripada stečajnom dužniku a dio se odnosi na zemljište koje pripada Dalmaconmercu sukladno sporazumu između Imote i Dalmaconmerca d.d.

Naime, 1989. godine Imota prodaje DC dio nekretnine i to istočni dio skladišta i dio kancelarijskog prostora, a istim ugovorom su stranke suglasne da DC pripada i pravo korištenja površine od 3000 m² radi nesmetanog pristupa kamionima. O navedenoj površini sudionici su evidentirali i u aneksu ugovora 1. i 2. iz 1993.godine.

Sukladno navedenom površina čest zem. 4358/3 od 8769 m² se dijelila na 5769 m² Imota i 3000 DC. Prema istom omjeru, a prema stvarnom stanju površine čest. 4358/3 od 8194 m², površina od 5390 m² pripada Imoti, a 2804 pripada DC.

U ukupnoj površini koja iznosi 8194 m², geodet je nakon izmjere na terenu utvrdio tzv. „imovinsku kartu“ prema kojoj se utvrđuje površine pojedinih dijelova koje obuhvaćaju dio koji se odnosi na put, na manipulativni prostor ispred skladišta te preostalu površinu. (imovinska karta u privitku). Budući da je startna osnova vezana uz stvarnu površinu utvrđena, te da je utvrđeno da je dio čestice 4358/3 uneseno u temeljni kapital Imote d.d. Prema raspoloživim podacima nije dokazano da je preostala razlika površine unesena u temeljni kapital Dalmaconmerca, stoga će se podnijeti zahtjev nadležnom ŽDO za mirno rješenje i utvrđivanje pripadajućeg dijela čest.4358/3.

U ovršnom postupku koje je pokrenula Agencija za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju, vodi se na Trgovačkom sudu u Splitu **Povrv-261/2020** radi povrata sredstava koja su isplaćena u korist društva IMOTA d.d. za 2015. i 2017.godinu, donesena je nepravomoćna presuda kojoj se odbija zahtjev Agencije te nalaže plaćanje parničnog troška. Na presudu od 16.listopada 2024. tužitelj je izjavio žalbu te je predmet na VTS-u pod brojem Pž-4675/2024.

Stečajni dužnik ima sklopljen ugovor o zakupu s Anđelom Medvidović, za objekt na imanju Drače za obavljanje obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva, te ugovor sa Lukom Bajićem za štalu i skladište (gospodarski objekt) na imanju Blato k.o. Lokvičići. Do danas nije riješeno pitanje vlasništva na objektima koji su predmet zakupa, a zakupci su iste priveli svrsi kako bi mogli obavljati svoju djelatnost.

Sa bivšim djelatnikom Jakov Šabić, sklopljen je ugovor o radu na pola radnog vremena za poslove koji su neophodni u stečajnom postupku. Molim stečajnog suca da sukladno odredbama čl. 120 st.5 i 6 SZ odobri daljnje sklapanje ugovora o radu na 4 sata radi obavljanja poslova vezanih uz potrebu prikupljanja i kompletiranja dokumentacije vezane uz dokazivanje prava vlasništva, sortiranja i arhiviranja dokumentacije te izdavanja dokumentacije radi ostvarivanja mirovinskih prava bivših radnika dužnika zbog odlaska radnika u mirovinu, do 30.travnja 2025.godine.

II - STEČAJNA MASA I STANJE:

Prema knjigovodstvenoj evidenciji stečajna masa se sastojala od:

Materijalne imovine koja je obuhvaćala nekretnine zemljišta i građevinske objekte sagrađene na istim, a sve iskazano u rješenjima Hrvatskog fonda za privatizaciju od 10.prosinca 1997. godine, 27.rujna 2004. godine, 07.ožujka 2006. godine, 01.ožujka 2010.g., te sudske presude Općinskog suda u Imotskom P- 793/07.

Nekretnine koje su unovčene u tijeku stečaja su kako slijedi:

1) nekretnina zemljište - čest.zem. 2921/3, zkul. 1058 k.o. Proložac, površine 18768 – vinograd u kapušama – Nekretnina je prodana na osmom ročištu za cijenu **421.997,00 kn**,

2) Nekretnine čest.zem. iskazane u zk.ul 1651 i zkul. 1624 k.o. Proložac - označene kao pašnjak, upravna zgrada i dvorište, upisano je vlasništvo na IMOTA d.d.

a) Upravna zgrada procijenjena je na 2.220.000,00 kn, a prodana na osmom ročištu i to jedinom ponuđaču koji je ponudio cijenu od **975.500,00 kn**.

b) Nekretnina „kompleks vinarije“, sastojala se od čest.zem. iskazanim u zkul. 1624 i zkul. 1651 koje u naravi predstavljaju zemljište i objekte u kojima se vršio otkup grožđa i proizvodnja vina, prodani su elektroničkom javnom dražbom na četvrtoj dražbi za iznos od 600.001,00 kn. Nakon što je kupac isplatio cijenu te rješenje o dosudi postalo pravomoćno, izvršen je obračun troškova sukladno čl. 254 SZ, te je provedena isplata razlučnom vjerovniku, RH MF Porezna uprava.

3. Nekretnina u Sarajevu, sastojala se od dva poslovna prostora i to:

- Posl.prostor površine 74,15 m² na lokaciji ul. Josipa Pančića 2, u naselju Lužani broj A-7/II,
- Posl.prostor površine 147,72 m², ul. Samira Čatovića Kobre 35-37 naselje Lužani općina Ilidža

Veći poslovni prostor je prodan za 77.759,50 KM, a manji za 41.472,20 KM, koji iznos je uplaćen na račun stečajnog dužnika.

4) Nekretnina - stan u Imotskom, dvosobni stan u objektu B - ulaz 1. Stan br. 10 – kat nadgrađe površine od 68,5 m², na adresi Bruna Bušića 39/1, Imotski, na kojem je bilo upisano založno pravo u korist Croatia osiguranja d.d. prodan je elektroničkom javnom dražbom putem FINE, na prvoj dražbi nekretnina za iznos od 202.000,00 kn.

Ostale nekretnine koje su iskazane u rješenjima HFP, nisu mogle biti predmet prodaje jer nije upisano vlasništvo u zemljišnim knjigama, pa su sukladno odluci vjerovnika angažirani odvjetnici radi angažmana vezanog uz upis prava vlasništva.

Poslovni prostor u Rijeci - proveden je upis vlasništva a nakon upisa prava vlasništva provedena procjena vrijednosti od strane sudskog vještaka te utvrđena vrijednost od 50.400,00 €. Na skupštini vjerovnika donesena je odluka da se nekretnina prodaje prikupljanjem pisanih ponuda uz oglašavanje početne vrijednosti koja odgovara procijenjenoj. Oglas o prodaji objavljen je na web stranicama HKG, Sudačke mreže, e-oglasnoj ploči suda te u Novom listu, a svim zainteresiranim kupcima je omogućeno razgledanje nekretnine.

Prva prodaja održana dana 19.prosinca 2024.godine je bila neuspjela jer je jedini uplatitelj jamčevine odustao od davanja ponude.

Druga prodaja je oglašena uz smanjenje cijene na iznos od 45.360,00 €. Ročište za javno otvaranje

ponuda održano je dana 30.siječnja 2025. na kojem ročištu je prihvaćena ponuda kupca Artan Osmani vlasnik obrta Atheron Shoes iz Rijeke za ponuđenu cijenu od 47.150,00 €. Kupcu je dostavljen Ugovor o kupoprodaji, a nakon što dostavi izjavu vezanu uz PDV-e ugovor će se ovjeriti, kako bi u ugovorenom roku kupac isplatio kupoprodajnu cijenu umanjenu za iznos jamčevine. Nakon što se ugovor ovjeri dostaviti će se u spis suda.

U odnosu na ostale nekretnine poduzete su slijedeće radnje:

1. Nekretnina na **Kamenmost** – Duvanišće tzv: tzv. Centar za kooperaciju – u naravi dio čestice zem.115, te dio čest. 136 sve iskazano u zkul. 154 k.o. Imotski Glavina, nema pravnog slijeda, te površina čestica pa nije bilo moguće provesti upis. Provedena je identifikacija i utvrđena površina čestica, a geodetski elaborat dostavljen Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, temeljem kojeg je Ministarstvo zatražilo dopunu istog sukladno čl. 30 Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, pa je izrađena i dopuna elaborata. Istovremeno je Županijskom državnom odvjetništvu podnesen zahtjev za mirno rješenje spora u kojem postupku smo upućeni u izvanparnični postupak te osiguranje dokaza. Postupak je evidentiran na TS u Splitu pod **R1-9/25**. te je zakazano ročište za izvođenje dokaza očevidom i saslušanjem svjedoka dana 25.veljače 2025.godine.
2. Nekretnina tzv. imanje **Drač**, k.o. Vinjani u rješenju HFP od 01.03.2010 godine iskazan je dio čest.zem. 2596/1 te je procijenjeno 1.203 m2 zemljišta a na zemljištu se nalaze objekti: gospodarski – kancelarija i skladište te portirnica. U zkul 2307 k.o. Vinjani iskazana je čest. 2596/1 površine 30519 m2, te 2596/8 zgrada, dvorište i nepl.zemlja površine 4490 m2, te je kao vlasnik upisana RH 1/1 za ukupnu površinu od 35009 m2.
Geodet Perica Puljić je izvršio snimanje i izradu parcelacijskog elaborata.
U zemljišnim knjigama je provedena parcelacija te je izdvojena zgrade, dvorište i neplodno zemljište u posebnoj čestici ali je i nadalje kao vlasnik upisana RH. U ovom trenutku prema podacima PPU Imotski čestica 2596/8 se nalazi u zoni II,I2, I3 koja je u proizvodnoj namjeni- gospodarska zona u funkciji poljoprivredne proizvodnje. ŽDO je upućen zahtjev za mirno rješenje spora te nakon što ŽDO razmotri prijedlog i dostavi eventualne upute postupiti po istim.
3. Nekretnina kat.čest. zem 5779/1 k.o.Lokvičići - **Imanje BLATO** - površina 313 m2 zemljište te 574,91 m2 objekti (štala i skladište) iskazani u Rješenju HFP od 2006. godine iskazuju nekretninu na neuređenom građevinskom zemljištu bez potrebnih komunalnih priključaka. U međuvremenu je formirana zemljišna knjiga u kojoj je upisano čest.zem. 5779/17 sa površinom od 313 m2, ali nije evidentirana štala i skladište prema rješenju Upravnog odjela za prostorno uređenje. Geodet je izvršio snimanje te je zatražio skicu temeljem koje su izdana rješenja o građevinskim česticama jer je isto potrebno da se priloži elaboratu. Iako je formirana zemljišna knjiga te čestica 5779/1 iskazana u zkul. 581 k.o. Lokvičići, ali podaci iskazani u zemljišnim knjigama još uvijek nisu potpuni i usklađeni.

Prema podacima iz DPU-a vidljivo je da se čest. nalazi u području za gradnju farme što je i učinjeno jer se na navedenoj čestici nalazi štala u kojoj zakupnik drži ovce. Cjelokupna dokumentacija je dostavljena nadležnom ŽDO radi mirnog rješenja te po očitovanju istog će se dalje postupati.

- 4. Poslovni prostori – podrumi Trokolo,** *nalaze se u zgradi izgrađenoj na kat.čest. 4008 i 4013 Imotski Glavina. Nakon što je geodet izvršio izmjeru te dostavio skicu izmjere upućen je dopis Županijskom državnom odvjetništvu uz presliku rješenja HFP radi ishoda upisa prava vlasništva. Na prijedlog ŽDO pokrenut je postupak radi osiguranja dokaza kako bi se izvršila identifikacija nekretnine i sasušanje svjedoka. Nakon obavljenog očevida sklopljena je nagodba sa ŽDO kojim se utvrđuje vlasništvo Imote d.d. u stečaju, međutim da bi se proveo upis potrebno je sačiniti parcelacijski elaborat, koji je u izradi kod geodeta, nakon čega je potrebno sasušanje svih susjeda nakon čega ide upis u zemljišnim knjigama.*
- 5. Stan NG 66,26 m²** *u prizemlju desno zgrade u ulici B.Bušića u Imotskom, za koji se vodi postupak radi iseljenja protiv Slavo Bašića koji je bio bivši djelatnik Društva. U postupku koji se vodi na Općinskom sudu u Makarskoj – Stalna služba u Imotskom pod brojem Pu- P- 60/2019. je doneseno rješenje o prekidu postupka. Sud je obaviješten o promjeni odvjetnika te zatražen nastavak postupka pa se očekuje zakazivanje ročišta.*
- 6. Nekretnina – zgrada starog vodovoda.** *Prema rješenju HFP nekretnina zemljište nije procijenjeno u temeljnom kapitalu već samo objekt – ostatak zgrade starog vodovoda za koju je u evidenciji HFP bila navedena vrijednost od 32.800,00 kn, uz napomenu da je pripadajuće zemljište poljoprivredno. U zemljišnoj knjizi je za nekretninu čest. zem. 99/1 (kat.čest. 5520/1) površine 2206 m² i čest.zem. 99/2 (kat.čest. 5520/2) površine 143 m² sve zku. 883 k.o.Imotski Glavina, upisano vlasništvo RH. Geodet je izvršio snimanje te izradio skicu te elaborat uputio u Područni ured za Katastar radi upisa provedbe promjena kako bi se nakon navedenog mogle provesti daljnje mjere. Elaborat nije proveden iz tehničkih razloga pa je potrebno izvršiti dopunu elaborata te zahtjev za upis u jedan zk uložak.*
- 7. Nekretnina dio čest.zem. 4358/3 zku.14413, k.o. Split,** *stečena je temeljem ugovora o kupoprodaji iz 1989.godine, i obuhvaćena u rješenju HFP-ju, a u zemljišnim knjigama je upisano društveno vlasništvo sa pravom korištenja PK Imota. Kao što sam na str.1 i 2. ovog izvješća već istaknula utvrđene su granice navedene čestice te stvarna površina, pa će se podnijeti prijedlog nadležnom ŽDO radi utvrđivanja pripadajuće površine koja se odnosi na ovog stečajnog dužnika.*

Stanje stečajne mase:

Stečajni dužnik ima otvoren račun kod HPB broj: HR3523900011101005016.

Pregled priliva i odliva na računu za period od 04.10.2024. – 31.12.2024. godine:

red.br.	PRILIV	04.10.-31.12
1.	Prihod od zakupa	106,25
2.	Prihod od kamata	3,68
	ukupno priliv	5.109,93

red.br.	ODLIV	04.10.-31.12
1.	Trošak banke	46,69
2.	Trošak knjig.usluge	800,00
3.	Trošak el.energije	34,36
4.	Trošak plaća i dopr.	2.880,06
5.	Trošak steč. upravitelja	1.809,58
6.	Sred.klirin.dep.društvo	298,89
7.	Trošak kancel.materijala	157,05
8.	Pričuva i trošak prostor Rijeka	18,40
10.	Trošak vještvo sud	3.125,00
11.	Trošak odvjetnika	1.875,00
12.	Povrat jamčevine	5.000,00
13.	Ug.o djelu tr.razgl. prostora u Rijeci	230,89
14.	Tr.sudska pristojba	6,64
15.	Trošak oglasa Novi list	645,00
	Ukupno odliv	16.927,56

Rekapitulacija:

Prethodno stanje 152.258,09 €

Ostvareni priliv 5.109,93 €

Odliv sredstava 16.927,56 €

Stanje 140.440,46 €

Stanje na računu dana 31.12.2024. iznosi €, izvod br. 76. u privitku.

Pregled priliva i odliva u 2025.godini

red.br.	PRILIV	01.01.- 07.02.
1.	Prihod od zakupa	399,00
	ukupno priliv	399,00

red.br.	ODLIV	01.01.- 07.02.
1.	Trošak banke	18,62
2.	Trošak knjig.usluge	200,00
3.	Trošak el.energije	11,45
4.	Trošak plaća i dopr.	1.740,04
5.	Sred.klirin.dep.društvo	199,54
6.	Trošak FINA	6,64
7.	Pričuva i trošak prostor Rijeka	55,20
8.	Ug.o djelu za razgedanje pos.pr	230,89
9.	Trošak odvjetnika	
	Ukupno odliv	2.462,38

Stanje na računu na dan 07.02.2025. iznosi 135.730,70 € izvod br. 10 u privitku.

Stečajni dužnik podmiruje dospjele tekuće obveze.

Stečajni dužnik ima zasnovan radni odnos sa jednim djelatnikom na pola radnog vremena, a plaću isplaćuje redovito sa računa stečajnog dužnika.

U tijeku postupka provedena je prva djelomična dioba kojom su vjerovnici prvog višeg isplatnog reda isplaćeni u iznosu od 1.740.057,22 kn što čini 8 % ukupno utvrđenih tražbina prvog višeg isplatnog reda od čega iznos od 1.115.648,16 kn u korist RH MF PU, iznos od 470.057,99 kn u korist radnika te iznos od 154.351,06 kn u korist AORT-a.

RAZLUČNI VJEROVNICI:

U tijeku postupka isplaćeni su svi razlučni vjerovnici i to:

- Razlučnom vjerovniku Croatia osiguranje d.d. isplaćen je pripadajući dio tražbine iz ostvarene kupovine ostvarene prodajom stana u iznosu od 130.875,93 kn .*
- Razlučnom vjerovniku RH Ministarstvo financija Porezna uprava, iz ostvarene kupovine prodajom vinarije isplaćen je pripadajući dio tražbine u iznosu od 145.642,76 kn.*

III - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

- 1. Aktivno sudjelovati u parničnim i izvan parničnim postupcima vezanim uz stečajnog dužnika.*
- 2. Aktivno sudjelovati u postupcima radi utvrđivanja vlasništva stečajnog dužnika te po upisu prava vlasništva poduzeti mjere radi procjene vrijednosti i predlagati prodaju istih.*
- 3. Izvršiti primopredaju poslovnog prostora u Rijeci po uplati kupoprodajne cijene te obavijestiti nadležne službe o prijenosu obveze za troškove koji prate nekretninu.*

***Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.***

Privitak:

- a) Izvod br. 79/2024.*
- b) Izvod br. 10/2025.*
- c) Imovinska karta čest.4358/3*