

**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, 14.09.2021.*

**I- TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA**

*Rješenjem stečajnog suca dana 15.svibnja 2017. godine, otvoren je stečajni postupak. Na ispitnom ročištu održanom dana 01.rujna 2017. ispitane su sve pristigle tražbine vjerovnika.*

*Dio vjerovnika čije tražbine su osporene na ročištu, pokrenuli su ili nastavili parnice radi utvrđivanja tražbine kao vjerovnici drugog isplatnog reda.*

*U parničnim postupcima utvrđeno je postojanje tražbine za vjerovnika Brodometalurgija d.o.o. i Zagrebački holding u utuženim iznosima.*

*U parničnom postupku kojeg je vodio Danijel Čapin pravomoćnom presudom Županijskog suda u Splitu potvrđeno je da vjerovnik nema tražbinu u iznosu od 10.159.149,35 kn. Vrhovni sud je dana 11.01.2021. donio rješenje Rev- 2512/2020 kojim se odbacuje prijedlog za dopuštanje revizije.*

*Rješenjem stečajnog suca izvršen je ispravak tablice utvrđenih tražbina prema kojem su utvrđene tražbine kako slijedi:*

***Rekapitulacija utvrđenih tražbina***

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

*U tijeku postupka pokrenuto je nekoliko postupaka radi naplate potraživanja koji su dijelom završeni, a nekoliko postupaka je još u naplati.*

**Parnični postupci pokrenuti radi naplate potraživanja:**

*U postupku koji se vodio radi naplate potraživanja od dužnika Adriatic Distillers d.o.o. u iznosu od 655.253,15 kn, ishodena je pravomoćna sudska presuda kojom se utvrđuje navedeno potraživanje, te založno pravo na pokretninama koje se nalaze u pogonu vinarije. Nad dužnikom je otvoren stečajni postupak na Trgovačkom sudu u Splitu pod brojem ST 346/2021.*

*U stečajnom postupku prijavljeno je potraživanje i založno pravo na pokretninama. Rješenjem stečajnog suca od 08.srpnja 2021.godine utvrđena je tražbina Imote d.d. u stečaju u iznosu od 1.593.684,04 kn od čega je za iznos od 950.362,67 kn utvrđeno založno pravo na pokretninama koje se nalaze u pogonu vinarije u Donjem Prološcu.*

*Procijenjena vrijednost pokretnina je utvrđena u iznosu od 1.538.622,80 kn, a sukladno odluci donesenoj na skupštini dana 02.rujna 2021.godine stečajni upravitelj Mato Puljić oglasio je prvu prodaju imovine za dan 04.listopada 2021.godine na web stranici sudačke mreže i e-oglasnoj ploči suda.*

*U odnosu na iskazani interes kupaca za oglašenu opremu, za očekivati je da bi se oprema mogla prodati već na prvom ročištu, što znači da će Imota d.d. u stečaju naplatiti dio svog potraživanja. Kako bi pomogli u prodaji opreme, a time i naplati svog potraživanja, svim kupcima koji su do sada iskazali interes za kupnju vinarije dostavljen je oglas o prodaji opreme kako i procjena vrijednosti iste.*

*Nad dužnikom **Pekanović d.o.o.** OIB: 81479674300, vodio se postupak pred stečajne nagodbe, plan pred stečajne nagodbe dužnika nije prihvaćen, te je odbijena žalba predlagatelja. Pregledom raspoložive dokumentacije utvrdila sam da je dužnik dana 11.05.2020.godine brisan iz sudskog registra te je Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci pripojen društvu DOLCE ROTULIS d.o.o. OIB: 74030310948. Ukupan iznos duga je 126.150,81 kn, ali prema objavljenim podacima Fin info utvrdila sam da je račun blokiran od dana 25.rujna 2020.godine, dakle do današnjeg dana 354 dana neprekidne blokade. Iz podataka za prošlu godinu evidentno je da su obveze premašile imovinu društva te da društvo iskazuje gubitka, tako da nije izvjesno da će se navedeni iznos potraživanja naplatiti.*

*U parničnom postupku koji se vodi na Trgovačkom sudu u Splitu **6 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 nije bilo promjena, u odnosu na prethodno izvješće.*

*U tijeku stečajnog postupka, Agencija za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju pokrenula je ovršni postupak koji se vodi na Trgovačkom sudu u Splitu **Povrv-261/2020** radi povrata sredstava koja su isplaćena u korist društva IMOTA d.d. za 2015.godinu te jednu uplatu za 2017.godinu. Navedene uplate su isplaćene društvu prije otvaranja stečajnog postupka, pa je Agencija bila dužna svoje potraživanje prijaviti u stečajnom postupku. Na ročištu održanom 05.listopada 2020.godine sud je odredio je financijsko vještačenje, ali do danas isto nije provedeno.*

*I nadalje su aktivni **ugovori o zakupu nekretnine** za vanjski dio prostora vinarije, sa Auto klubom Ante Bralić, Čistoća Imotske krajine d.o.o., Obrtom Eko Proložac, vl. Darija Mandić, te ugovor sa Jamnica d.o.o. koji je sklopljen do 15.listopada ove godine.*

*Sa Stečajnom masom iza Adriatic distillers d.o.o. u stečaju sklopljen je ugovor o zakupu dijela nekretnine (unutarnji dio) u kojem se nalazi oprema za 650 € mjesečno uvećano za pdv, do prodaje opreme.*

*Sa Anđelom Medvidović, iz Imotskog sklopljen je ugovor o najmu objekta na imanju Drače za obavljanje obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva.*

*Stečajni dužnik nije nastavio s obavljanjem osnovne djelatnosti u stečaju, budući da nisu bili ispunjeni zakonski uvjeti za nastavak poslovanja.*

*Stečajni dužnik je vlasnik nekretnine –vinarije koja se nalazi u Prološcu Donjem, u kojoj se sada nalazi cjelokupna arhiva društva. U cilju zaštite imovine od devastacije i krađa, organizirano je nadgledanje i čuvanje objekta. Sklopljeni su ugovori o radu sa 4 djelatnika. U lipnju ove godine djelatnik Šabić Jakov ostvario je pravo na mirovinu, pa je sa imenovanim sklopljen ugovor o radu na 4 sata, kako bi isti mogao organizirati i nadzirati rad radnika na čuvanju objekta te kontrolirati zakupce i omogućiti kupcima razgledanje objekta za koji je oglašena prodaja.*

*U odnosu na navedeno predlaže se sklapanje ugovora sa Šabić Jakov na 4 sata, a sa ostalim dosadašnjim radnicima: Šabić Nediljko, Rajić Damir i Šabić Nada, produljenje ugovora za daljnja tri mjeseca.*

Dana 10.rujna 2021.godine isplaćena su plaće za mjesec kolovoz u bruto iznosu za četiri djelatnika. Od mjeseca lipnja stečajni dužnik ne ostvaruje pravo na potporu za očuvanje radnih mjesta od strane HZZ jer se ne nalazi na popisu djelatnosti koja su u potporama, međutim dužnik je ostvario prihod od prodaje nekretnine - poslovne zgrade pa su osigurana sredstva za isplatu plaće i ostalih troškova.

Kao što sam i u prethodnom izvješću istaknula u objektu vinarije nema vode zbog puknuća cijevi od izvora rijeke. Popravak i zamjenu cijevi od izvora do pogona nije bilo moguće izvršiti zbog velikog i preskupog zahvata.

## **II - STEČAJNA MASA I STANJE:**

Prema knjigovodstvenoj evidenciji imovina na dan otvaranja stečaja sastojala se od:

**Nekretnine - zemljišta** iskazana su u rješenju HFP, ali pregledom stanja u zemljišnim knjigama utvrdila sam da za dio nekretnina nije izvršen upis vlasništva, pa se stoga provode mjere radi dokazivanja pravnog slijeda i upisa u zemljišne knjige za nekretninu u Splitu, zemljište na Brdima.

Pokrenut je pojedinačni ispravan postupak za nekretninu tzv. objekt kooperacije na Kamenmostu – koja je iskazana u Rješenju HFP ali nije proveden upis prava vlasništva jer nije dokazan pravni slijed. Sukladno odluci vjerovnika nekretnina je dana u zakup Gradu Imotskom koji je izvršio popravke i ulaganja u objektu i privreo ga svrsi.

**Upravna zgrada** nekretnina procijenjena je u stečajnom postupku na 2.220.000,00 kn, a prodana je na osmom ročištu za prodaju za cijenu od 975.500,00 kn.

Kupac društvo Centić d.o.o. je sukladno objavljenim uvjetima prodaje i potpisanom ugovoru ispunilo svoju ugovornu obvezu, uplatilo cjelokupan iznos kupovine na račun stečajnog dužnika. Po izvršenju uplati kupovine kupac je uveden u posjed dana 03.svibnja 2021.godine.

**Nekretnina - zemljište** oznake čest.zem. 2921/3 zkul. 1058 k.o. Proložac, procijenjena je za iznos od 1.431.623,04 kn. Sukladno odluci donesenoj na skupštini vjerovnika od 01.lipnja 2020.godine oglašena je prodaja prikupljanjem pisanih ponuda s početnom procijenjenom vrijednosti. Prodaje su oglašene u dnevnom tisku Slobodna dalmacija, e-oglasna ploča suda, sudačkoj mreži i na FINI.

Ukupno je održano osam ročišta za prodaju i to kako slijede:

- Prvo ročište održano je dana 21.07.2020.godine po cijeni od 1.430.630,00 kn.
- Drugo ročište održano je 29.rujna 2020. uz oglašenu cijenu od 1.145.304,00 kn.
- Treća prodaja održana je dana 29.listopada 2020. po cijeni od 916.244,00 kn.
- Četvrta prodaja održana je dana 17.12.2020. po cijeni 733.000,00 kn.
- Peta prodaja održana je dana 03.02.2021. po cijeni 660.000,00 kn.
- Šesta prodaja održana je dana 31.03.2021. po cijeni od 528.000,00 kn
- Sedma prodaja održana je dana 02.06.2021. po cijeni od 422.400,00 kn
- Osmo prodaja održana je dana 30.08.2021. sa početnom cijenom od 337.920,00 kn.

Na osmo ročište pristigle su tri ponude, a nekretnina je prodana najpovoljnijem ponuđaču za cijenu od 421.997,0 kn.

Kupac Katić bau d.o.o., OIB: 25283862090, obaviješten je da je njegova ponuda najpovoljnija te je pozvan na uplatu kupovine umanjenu za iznos uplaćene jamčevine u roku od 30 dana.

Za nekretninu - **zemljište i pogon vinarije**, koje su iskazane u zkul. 1624 i zkul. 1651 na kojim nekretninama je dijelom upisano založno pravo u korist HEP Opskrbe d.d. i RH Ministarstva Financija, provedena je procjena vrijednosti i utvrđena vrijednost od 18.672.403,07 kn.

Sukladno zaključku stečajnog suca na FINI su objavljene javne dražbe i to:

- Prva elektronička javna dražba objavljena je 07.12.2020., a ponude su se prikupljale od 16.02.2021. godine te zaključno s 01.03.2021.godine početna cijena 14.004.750,00 kn.
- Druga javna dražba sa početnom cijenom od 9.336.500,00 kn objavljena je na FINI 02.03.2021., a ponude su se prikupljale od 12.05.2021. do 25.05.2021.
- Treća javna dražba objavljena je dana 26.05.2021., sa početnom cijenom 4.668.250,00 kn a ponude su se prikupljanje od 04.08.2021. do 19.08.2021.godine
- Četvrta javna dražba točnije nadmetanje u najavi objavljeno je za početnu cijenu od 1,00 kn početak nadmetanja za dan 28.10.2021. godinu do 12.11.2021. uz uplatu jamčevine od 1.867.300,00 kn.

Nekoliko zainteresiranih kupaca po objavljenoj najavi nadmetanja, već je razgledalo nekretninu. Nažalost na četvrtoj dražbi **početna cijena iznosi 1,00 kn**, pa je za očekivati da će se nekretnina prodati, ali nije izvjesno koja će se konačna cijena postići što je naravno najvažnije založnim i stečajnim vjerovnicima. Rok za uplatu jamčevine je 19.listopada 2021. a početak nadmetanja određen za dan 28.10.2021. a datum završetka nadmetanja 12.11.2021.godine. Svim zainteresiranim kupcima dostavila sam objavljene uvjete prodaje kao i procjenu vrijednosti nekretnine te omogućila razgledanje objekta, a sve kako bi se realizirala prodaja.

U odnosu na stečajnu masu koju čine **nekretnine – dva poslovna prostora u Sarajevu**, kao što sam u ranijim izvješćima istaknula, nekretnine su vanknjižno vlasništvo stečajnog dužnika, Imota d.d. nema originalne dokumentacije kojom se dokazuje vlasništvo pa su poduzete radnje kako bi se dokazalo vlasništvo i pravni slijed dužnika i time osigurala prodaja nekretnina. Odvjetnica je pokrenula tužbu protiv društva GP Butmir kao pravnog slijednika GP Igman (od kojeg je Imota kupila posl.prostor). Tuženi GP Butmir je dostavio odgovor na tužbu u kojem ne osporava tužbeni zahtjev ali do danas nije zakazano ročište te se očekuje zakazivanje istog. Na skupštini vjerovnika je prihvaćena ponuda korisnika prostora gđin.Asotić Jasmina, ali prodaja do danas nije realizirana iz razloga što su se u međuvremenu promijenili zakonski propisi u BiH te nije moguće izvršiti ovjeru ugovora o prodaji ni provesti plaćanje na račun notara dok nije utvrđeno vlasništvo nekretnine, odnosno dok nisu prezentirani originalni dokumenti kojima se dokazuje vlasništvo.

### Stanje stečajne mase:

#### a) Pregled priliva i odliva za 2021.godinu

red.br.	PRILIV	01.01.-28.02.	01.03.-01.06.	02.06.-13.09.	ukupno
1.	prihod od zakupnine	13.002,41	24.339,95	28.076,46	65.418,82
2.	prihod od prodaje nekretnine	0,00	975.500,00		975.500,00
4.	kamata avista	0,00	0,19	2,03	2,22
5.	Ph. od prodaje papira i metala	0,00	20.336,00		20.336,00
6.	HZZ mjera očuv.rad.mjesta	32.000,00	48.000,00	16.000,00	96.000,00
7.	namirenje traž.-Roto dinamic	0,00	4.519,02		4.519,02
8.	Jamčevina	0,00	0,00	101.376,00	101.376,00
		<b>45.002,41</b>	<b>1.072.695,16</b>	<b>145.454,49</b>	<b>1.263.152,06</b>

red.br.	ODLIV	01.01.-28.02.	01.03.-01.06.	02.06.-13.09.	ukupno
1.	Trošak banke	385,50	519,00	268,08	1.172,58
2.	Trošak knjig.usluge	1.500,00	3.000,00	14.500,00	19.000,00
3.	Trošak el.energije	8.777,37	10.671,32	7.016,60	26.465,29
4.	Trošak vode,NUV	2.733,35	8.033,32	5.466,66	16.233,33

5.	HANZA MEDIA-oglas	2.079,00	4.158,00	2.079,00	8.316,00
6.	FINA	217,50	774,00	559,50	1.551,00
7.	Trošak plaća i dopr.	37.963,83	59.360,54	95.694,09	193.018,46
8.	Trošak Ug.o djelu	6.000,00	9.000,00	12.000,00	27.000,00
9.	Trošak dopr. Ug.o djelu	3.353,35	4.642,14	6.189,52	14.185,01
10.	Trošak bilježnika	70,00	388,50	0,00	458,50
11.	Sudska pristojba	250,00	500,00	0,00	750,00
12.	Sred.klirin.dep.društvo	1.955,00	2.932,50	3.911,83	8.799,33
13.	HT	2.717,77	891,08	0,00	3.608,85
14.	Povrat jamčevine			67.584,00	
15.	Trošak steč.upr.po rješenju suda			35.763,37	
		<b>68.002,67</b>	<b>104.870,40</b>	<b>251.032,65</b>	<b>423.905,72</b>

prethodni saldo	89.186,16	66.185,90	1.034.010,66
prihodi	45.002,41	1.072.695,16	145.454,49
rashodi	68.002,67	104.870,40	251.032,65
saldo na kraju razdoblja	66.185,90	1.034.010,66	928.432,50

**Stanje na žiro računa na dan 13.09.2021. iznosi 928.432,50 kn izvod br. 85.**

**Na deviznom računu saldo iznosi 3.743,82 €, izvod broj 5. od 15.07.2021.**

*U proteklom razdoblju sa deviznog računa su isplaćena dva računa u korist odvjetnice u Sarajevu u iznosu od 568,58 € za poslove i troškove vezane uz nekretnine, pa se prethodni saldo od 4.312,39 € umanjuje za 568,58 €, a razlika iznosi 3.743,82 €, što odgovara saldu na računu.*

*Iz ostvarenih prihoda stečajni dužnik je isplatio sve dospjele obveze s osnova plaća sukladno sklopljenim ugovorima u stečajnom postupku.*

*Tekuće obveze se podmiruju po dospijeću.*

#### **IZLUČNI VJEROVNICI:**

*Izlučni vjerovnik Nada Grabovac, vodila je parnicu radi utvrđivanja vlasništva na dijelu čest.zem. 2920, te je ishodila presudu kojom je Nada Grabovac ovlaštena da uknjiži pravo vlasništva na nekretnini 2920 površine 2743 zkul 57 na svoje ime. Navedena čestica nije bila utvrđena u Rješenju HFP te ista nije ni bila iskazana u stečajnoj masi Imote d.d. u stečaju.*

#### **RAZLUČNI VJEROVNICI:**

*Razlučni vjerovnik Croatia osiguranje d.d. namirio je dijelom svoju tražbinu iz kupovine ostvarene prodajom stana, za iznos od 130.875,93 kn.*

*Razlučni vjerovnici Hep Opskrba d.o.o. i RH Ministarstvo financija, imaju upisano založno pravo na nekretnini - pogonu vinarija, do sada nisu namireni, a nadmetanje u najavi za četvrtu elektroničku dražbu objavljeno je na Fini.*

### **III - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

- 1. Sklopiti ugovor sa kupcem zemljišta koje je prodano na osmom ročištu za javno otvaranje ponuda te provesti naplatu sukladno uvjetima iz oglasa o prodaji.*
- 2. Po naplati prodane nekretnine te rezultatima prodaje opreme na kojoj Imota ima založno pravo, a koja je oglašena za 04.listopada ove godine, predložiti ću djelomičnu diobu vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda.*

3. *Sudjelovati u prodaji opreme na kojoj Imota d.d. u stečaju ima založno pravo, a koja se nalazi u pogonu vinarije u Donjem Prološcu.*
4. *Sudjelovati u postupcima radi utvrđivanja stečajne mase i unovčenju iste.*

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

***Privitak:***

- *Izvod br. 85*
- *Devizni izvod br. 5*