

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:
KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju
Kaštel Štafilić, Ivana Pavla II 404
OIB:47079015776

Split, 04. siječnja 2021. godine

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA od 15. rujna 2020. godine do 29. prosinca 2020. godine

Za stečajnog dužnika rade 3 radnika temeljem ugovora o radu na određeno vrijeme, uz plaću 18.000,00 kn bruto.

Stečajni dužnik iznajmljuje prostore u vlasništvu, nastavljeni su sudski postupci.

U tijeku je prodaja imovine i to:

POKRETNNA IMOVINA

- a. Pokretna imovina (oprema, alati, mehanizacija) se prodaje prikupljanjem pisanih ponuda. Do sada je na četiri ročišta prodan dio opreme, a slijedeće ročište određeno je za 21. siječnja 2021. godine

NEPOKRETNNA IMOVINA

Nekretnine na kojima nisu upisana razlučna prava

- b. Deveto ročište za otvaranje prikupljenih ponuda pred javnim bilježnikom, za nekretnine na kojima nije upisano razlučno pravo, održano je 26. kolovoza 2020. godine i unovčene su dvije nekretnine i to:
 - čest. zem. 1228, pašnjak, ZU 846 KO Kaštel Štafilić – Novo, površine 7.309 m². za 408.010,00 kn, kupac Ivica Sunara iz Kaštel Starog,
 - čest. zem. 1285/2, ZU 2329 KO Kaštel Štafilić – Novo, površine 1.963 m² za 94.000,00 kn, kupac Mladen Pavičić iz Splita.
- c. Deseto ročište za otvaranje prikupljenih ponuda pred javnim bilježnikom, za nekretnine na kojima nije upisano razlučno pravo, održano je 28. listopada 2020. godine i unovčene su dvije nekretnine i to:
 - čest. zem. 1284, ZU 2327, KO Kaštel Štafilić – Novo, površine 2.262 m². za 132.600,00 kn, kupac Sandra Madunić
 - čest. zem. 1289 ZU 1578, KO Kaštel Štafilić – Novo, površine 1640 m². za 67.001,00 kn, kupac Pero Kordić

- d. Jedanaesto ročište za otvaranje prikupljenih ponuda pred javnim bilježnikom, za nekretnine na kojima nije upisano razlučno pravo, održano je 01. prosinca 2020. godine i unovčena je jedna nekretnina i to:
- čest. zem. 1231, ZU 2020, KO Kaštel Štafilić – Novo, površine 3.213 m². za 121.501,00 kn, kupac Stjepan Meštrović

Nekretnine na kojima su upisana razlučna prava

- e. Treće ročište na FINI za prodaju imovine na kojoj su upisana razlučna prava, i to tehnološka cjelina Knežine, 4 čestice zemlje u Kaštelima, 5 čestica zemlje na Brniku u K.O. Split (u urbanističkom obuhvatu groblja Lovrinac), održano je tijekom kolovoza, i tom su prilikom izlicitirani:
- tehnološka cjelina Knežine u Kaštel štafiliću, površine 243.543m², koja se sastoji od 36 čestica zemlje, kupac Grad Kaštela za 21.635.001,00 kn. Zbog žalbi na Rješenje o dosudi uplata će uslijediti tek poslije Nove godine.
 - 4 čest zemlje 1261, 1295, 1267/2 i 1282 položene u KO Kaštel Štafilić –Novo i 4 čes čest zemlje 2303/2, 2313/1, 2313/5 i 2381 položene u KO Split, kupac Vodovod i kanalizacija d.o.o. za 2.848.491,70 kn, koji je kupovnu cijenu prebio s svojim upisanim potraživanjem kao razlučni vjerovnik. Rješenjem o dosudi od 04. rujna 2020.g. određeno je da kupac plati u stečajnu masu 158.641,11 kn na ime troškova unovčenja.
- f. Četvrto ročište na FINI za prodaju imovine na kojoj su upisana razlučna prava, završeno je 11. studenog 2020. godine. Izlicitiran je suvlasnički dio 169/1451 č.z. 2240/4 zu 20358 K.O. Kaštel Štafilić – Novo, površine 169 m², za cijenu 62.001,00 kn, kupac Vodovod i kanalizacija d.o.o. Split.

Ranije unovčene nekretnine u stečajnom postupku:

- g. č.z. 1128/1 z.u.1176 k.o. Kaštel štafilić- Novo, površine 4.212 m² za 785.000,00 kn kupcu CESTAR d.o.o. Split
- h. suvlasnički dio 2366/6211 č.z.1259 z.u.804 k.o. Kaštel Štafilić – Novo za 419.467,92 kn kupac Rudolf Cipetić
- i. Skupni predmet prodaje Resnik Kaštela procijenjen na 175.931.006 kn prodan je na drugoj dražbi Zračnoj luci Split za 87.965.533,36 kn.
Rješenje o dosudi je doneseno 06. ožujka 2020. godine, uplata je izvršena 15. travnja 2020. godine, Zaključak o predaji u posjed donesen je 20. travnja 2020. godine, a na Rješenje o namirenju razlučnih vjerovnika izjavljena je žalba.
- j. č.z. 1320/2 z.u.2025 K.O. Kaštel Štafilić –Novo kupila je ZLS za 403.697,22 kn.

NAMIRENJE VJEROVNIKA

U međuvremenu je VTS odbacio i odbio žalbe na Rješenja o namirenju razlučnih vjerovnika i Rješenje o djelomičnoj diobi pa su spomenuta Rješenja su postala pravomoćna. FINA je doznala sredstva od kupovnine stečajnom dužniku, a potom su namireni razlučni vjerovnici upisani na do sada prodanim nekretninama i vjerovnici prvog višeg isplatnog reda, sve sukladno napisanim Rješenjima.

OVRŠNI POSTUPCI PROTIV ranijih zakupaca

- Ovr-849/20 Općinski sud u Splitu, Ovrhovoditelj Kaštelanski staklenici, ovšenik: Ivica Tomaš iz Segeta Donjeg. Pokrenut je ovršni postupak radi ispražnjenja čest zemlje br. 1295, 1314 i 1317, sve K.O. Kaštel Štafilić – Novo, na kojima nisu upisana razlučna prava. Raniji zakupnik Poljoprivredni obrt Ivica Tomaš, kojem je solemnizirani ugovor o najmu istekao 01.04.2020. godine nije niti nakon pismenih

poziva pristao predati zakupljeni prostor u posjed stečajnom dužniku radi prodaje, pa je trebalo je pokrenuti ovršni postupak. Ročište je određeno za 20. siječnja 2020. u 11.30 sati. Odv. Mišel Rošić.

- R1-414/20 Trgovački sud u Splitu odredio je ovrhu ispražnjenjem i udaljenjem ovršenika Ivice Tomaša, TIM TOMAŠ sa zemljišta prodanih Zračnoj luci Split. Očevid radi osiguranja dokaza određen je za 12.01.2021. u 11.00 sati. Odv Mišel Rošić
- Ovr-1890/20 Općinski sud u Splitu, Ovršenik Ivica Tomaš i TIM TOMAŠ d.o.o. , privremena mjera zabrane sadnje. Odv. Zoran Mimica.

POPIS SUDSKIH POSTUPAKA

Tabela 1. Sporovi u kojima je stečajni dužnik tuženi

R.b	TUŽITELJ	Broj predmeta	Sud	VPS	STATUS
1	Agro Panonia d.o.o.	Ovr-4452/13	OS Split	47.932,65	rj. o namirenju St-19/2015-531
2	Benzon Ivo	Ovr-3638/13	OS Split	110.874,47	rj. o namirenju St-19/2015-531
3	Cestar d.o.o.	Pst-888/13	OS Split	350.000,00	prekid zbog stečaja
4	Čaljkusić Ante	Pn-39/2018	OS Split	616.461,50	postupak se ponavlja
5	Grad Split	P-2537/2017	OS Split	utvrđenje vl.	nastavak (Cestar i KSdd)
6	Grad Split	P-1188/2020	OS Split	utvrđenje vl.	u tijeku
7	Hrvatske šume	Povrv-475/2016	TS Split	30.672,04	Rev-3575/2018, izv. rev. HŠ
8	Jazvo Slavko i dr.	Ovr-3414/12	OS Split	180.054,80	rj. o namirenju St-19/2015-531
9	Jazvo Slavko i dr.	OVR-3824/12	OS Split	46.819,96	rj. o namirenju St-19/2015-531
10	Kaštela Coop	Pst-397/14	OS Split	utvrđenje vl.	prekid Pn
11	Meštrović Danko	Pr-514/13	OS Split	otkaz	prekid
12	Meštrović Danko	Ovr-4203/13	OS Split	15.570,80	rj. o namirenju St-19/2015-531
13	Pasike obrt	Povrv-340/2012	TS Split	99.586,42	osporena tražbina
14	Penga Jadran	Ovr-3639/13	OS Split	147.588,28	rj. o namirenju St-19/2015-531
15	Penga Jadran	Ovr-4201/13	OS Split	29.202,18	rj. o namirenju St-19/2015-531
16	Uglešić Antonija	P-4768/19	OS Split	utvrđenje vl.	u tijeku
17	Valesco d.o.o.	Povrv-1399/2014	TS Split	227.618,99	prekid PN
18	Veljača Ivan	Ovr-3637/13	OS Split	73.096,95	rj. o namirenju St-19/2015-531
19	Veljača Ivan	Ovr-4204/13	OS Split	36.755,80	rj. o namirenju St-19/2015-531
20	Zdunić Narda i dr.	Ovr-4942/12	OS Split	9.526,48	žalba na rj. o obustavi
21	Zec Hrvoje i dr.	Ovr-6422/13	OS Split	269.513,90	rj. o namirenju St-19/2015-531
22	Zec Hrvoje i dr.	OVR-5949/12	OS Split	17.968,90	rj. o namirenju St-19/2015-531
			Zbroj	2.309.245,12	

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	Kerum d.o.o.	Povrv-425/13	TS ST	166.554,45	otvoren stečaj St-213
3	Uljević Ivan pok.	P-2525/17	OS ST	0,00	utvrđenje vlasništva
4.	Toma Marrin i dr.	Pst-940/11	OS ST	0,00	utvrđenje vlasništva
			Zbroj	205.666,57	

Upravni postupci

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	građ. dozvola
6	Grad Kaštela	UP/I-944-18/17-01/20	UDU Kaštela	izvlaštenje
7	Markovina Ante	UP-I-943-04/97-02/39	UDU Split	povrat imovine
8	Oštrić Vinka	UP/I-942-04/97-01/226	UDU Kaštela	povrat imovine

II. STANJE STEČAJNE MASE

Novčana sredstva

Tabela 2. Priliv / odliva od 22.05.2015. – 29.12.2020.

Red. br.	NAZIV	UKUPNO (22.05.2015- 29.12.2020.)
	PRILIV	
	Povrat depozita sa kamatama	3.003.006,33
1	Zračna luka Split-kupnja Resnika	88.369.230,58
2	Najam staklenika, skladišta, zemljišta plato parkinga	8.924.049,10
3	Pref. el. energija i održ. bušotine	1.100.211,79
4	Povrat Trgovačkog suda Zadar "Degenija"	4.175,00
5	Uplata jamčevine	171.356,50
6	Prodaja vozila i pokretnina	495.067,12
7	Cipetić kupnja zemljišta	419.467,92
8	Cestar kupnja zemljišta	785.000,00
9	Pet kupaca zemljišta	823.085,40
10	Kamate HPB	1.813,72
11	HPB povrat depozita	1.006.107,40
12	Kamate od kupaca P. Mirj. i Batina Ž.	383,43
13	Plodine u stečaju	15.881,29
14	Povrat s zaštićenog Ž-R	70,30
15	Ostali izvanredni prih. Samarđžić i Veljača	3.417,00
16	Povrat upl. SV M. Duhović	63.000,00
17	Agropromet Babina Greda ovrha	41.094,42
18	Šoda Veljko nagodba	30.000,00
19	HEP povrat sredstava	39.329,10
20	HZZO povrat nakn. za bol. preko 42 dana	6.453,80
21	Korušca metali ST staro željezo	99.463,00
22	FINA povrat više plaćeno	450,00
23	Povrat neraspoređeni plaća iz I višeg reda	295.301,92
24	HBOR-Eko Zaljev Kaštela	20.474,08
B	Priliv - ukupno do 29.12.2020.	105.717.889,20
II	ODLIV	
1	Oročena sredstva -DEPOZIT	4.000.000,00
2	Isplata tražbina prvog višeg isplatnog reda	65.195.298,90

3	Isplata razlučnih prava	15.382.132,27
4	HEP Trogir	1.135.462,00
5	HEP Opskrba	252.112,79
6	07 Miletić čuvanje	537.080,00
7	Grad Kaštela kom. nak.	309.327,13
8	Vodovod i kanalizacija	258.174,66
9	Trošak oglasa- Hanza Media	57.753,00
10	HT-Hrvatski telefon	67.297,86
11	JUT-knjigovodstvo Stijak	276.189,51
12	Plaće radnika u otkaznom roku	541.643,76
13	Plaće zaposleni u stečaju	1.372.961,28
14	Putni tr. zaposlenih i steč upr. mat. tr.	132.371,94
15	EL Koncept - Fin info hr portal	11.250,00
16	Revizija Maran i programer EĆIM	32.250,00
17	FINA-za arhivu org. dokumenata i E prodaju	304.952,50
18	PDV	1.491.052,46
19	Zagrebačka burza	6.666,66
20	Ostali tr. (upravna i sudska pristojba, Geod. zavod, Drž. geod. uprava, zemljišnik)	14.460,81
21	Povrat neiskorištene jamčevine	171.356,50
22	Legalizacija zdenca-trošak	8.884,25
23	SV S. Smodlaka, P. Pandža	38.500,00
24	Sudski trošak -Milišić za Dedić BUDIMIR I PART	14.330,00
25	Uplata na zaštićeni Ž-R	10,00
26	Trošak popravaka i instalacija brojila	25.237,48
27	Odvjet., Javni biljilježnik i sudske pristojbe i geodet Z.Bugarin	18.948,56
28	Tr.: Blagajne,FINA, HP, programeri, HPB, toneri	101.805,77
29	Hrvatske vode -korištenje vode	22.627,86
30	SKDD-Zg	89.493,63
31	JB Mrjan Popovac	18.762,13
32	T. Jerković OVR.77-189-17	1.068,05
33	Tim Tomaš i ostali -povrat više plaćene zakupnine, nakon prodaje pogona Resnika	15.118,31
34	Certa -popravak vodovodne instalacije	2.840,00
35	Mirko Duhović sudski vještak, Ugovor o djelu D.Arapović	208.601,32
36	Ciana Split	48.416,88
37	Zeleno i modro	4.861,30
38	Maća Trogir	3.900,00
39	Jadransko osiguranje-Adriatic osiguranje	51.301,36
40	Nagrada za rad članova Odbora vjerovnika	18.616,49
41	Porezna uprava- Porez na doh. uslađenje	57.254,58
42	Jakša Reljanović povrat sred. za traktor	8.963,75
43	Obrt Grbavac i IKE vučna sl.	2.500,00
C	Odliv-Ukupno do 29.12.2020.	92.311.835,75
III	Stanje novčanih sredstava na dan 29.12.2020.	13.406.053,45

Ukupno stanje gotovinskih sredstava :

1. Sredstva na žiro računu, izvod 102 od 29.12.2020.g.	9.406.053,45 kn
2. Oročeno kod HPB d.d. uz 0,10% kamata godišnje	<u>4.000.000,00 kn</u>
ukupno	13.406.053,75 kn

ZAKUPOPRIMCI

Svim zakupoprimecima ugovori su istekli i oni su pozvani da predaju imovinu stečajnom upravitelju. Poloprivredni obrt Ivica Tomaš i TIM TOMAŠ d.o.o. su odbili napustiti nekretnine prodane zračnoj luci Split, pa je protiv njih pokrenut ovršni postupak. Pošto odbijaju napustiti i nekretnine tehnološke cjeline Knežine, vjerojatno će trebati ovrhu pokrenuti i za ispražnjenje tih nekretnina, jer očekujemo da će za iste početkom siječnja kupovninu platiti Grad Kaštela.

Tabela 3. Ugovori koji su bili sklopljeni sa zakupcima u stečaju

R.b	Zakupoprimac	Predmet zakupa	Cijena/mjesec	Prihod/mj	Ugovor do	Zadužnica
1	Ivica Tomaš	8 staklenika, polj. zemlište i dio sklad.	30.000,00 kn	24.619,00 kn	31.07.2020.	60.000,00
2	Tim Tomaš	4 staklenika	374,50 EUR/ stakl	1.498,00 Eur	16.08.2020.	100.000,00
3	Tim Tomaš	2 staklenika	374,50 EUR/stakl	749,00 Eur	30.09.2020.	50.000,00
4	Željko Batina	zemljište 1700m2	0,20/Eur/m2	56,66Eur	31.07.2020.	5.000,00
5	Trudbenik	1 staklenik ST-15	454,75 Eur/stakl.	454,75Eur	30.09.2020.	55.000,00
6	Trudbenik	1 staklenik ST-21	454,75 Eur/stakl	454,75Eur	30.09.2020.	
7	Trudbenik	1 staklenik ST-20	454,75 EUR/stakl	454,75Eur	30.09.2020.	
8	Trudbenik	poslo. prostor 6m2	200,00 kn	200,00 kn	30.09.2020.	-
9	SIMPAK usluge ZG	dio skladišta (118 m2)	3,5Eur/m2	413,00Eur	30.09.2020.	10.000,00
10	Božen Kuzmanić	betonski plato	800,00 kn	800,00 kn	30.09.2020.	
11	Božen Kuzmanić	struja			30.09.2020.	5.000,00
12	Zeleno i modro	uredi, garderoba, plato	888,05Eur	888,05Eur	30.09.2020.	50.000,00
13	Zeleno i modro	asfaltnog platoa	705,50 Eur	705,50Eur	30.09.2020.	
14	Zeleno i modro	dio skladištea	1.078,00 Eur	1.078,00Eur	30.09.2020.	

EUR =6.752,46x7,5 = 50.643,45 kn

kuna 25.419,00 kn

Ukupan prihod (bez PDV-a) = 76.062,45 kn

Tabela 4. Prosječni mjesečni troškovi (bez PDV-a) na bazi ranijih mjeseci:

R br.	Naziv dobavljača	Iznos
1	SKDD d.d.	2.655,00
2	07 Miletić d.o.o. čuvanje	7.192,00
3	JUT računovodstvo	3.500,00
4	Grad Kaštela kmunalna naknada	4.935,00
5	HEP- Trogir	12.800,00
6	Vodovod i kanalizacija	1.560,00
7	FINA Zagreb	80,00
8	HT-Hrvatski telekom	434,00
9	Plaća zaposlenih u stečaju BRUTO	18.004,00
10	Putni trošak zaposleni u stečaju	800,00
11	Hrvatska poštanska banka	350,00
12	Ostali troš.(pošta , kanc. materijal)	900,00
13	Hrvatske vode naknada	515,00
14	Jadransko osiguranje	743,00
15	Hanza media	2.850,00
16	JB M. Popovac	1.750,00
17	Zeleno i modro	157,00
18	Zdravko Ećim-programer	800,00
	Ukupno	60.025,00

NEUNOVČENE NEKRETNINE

Preostale nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika (prema tabeli 6.).

Tabela 5. Neunovčene nekretnine

rb	oznaka zemljišta	č.z.	zu	m2	
1	Vinograd, K.O. Split,	2533	12304	1.012	169.311,68
2	Put, maslinik, staklenik, Umac, K.O. Kaštela	1314	2332	2.500	ovrha Tomaš
3	Vrt, K.O. Kaštela	1317	1573	3.363	ovrha Tomaš
Sporne nekretnine, sudski postupak u tijeku					
4	U naravi parkiralište uz groblje Lovrinac	3478/1	4286	12.189	Grad St, odv Samardžić
5	U naravi parkiralište uz groblje Lovrinac	3678/2	4286	24	Grad St, odv Samardžić
6	U naravi parkiralište uz groblje Lovrinac	3678/3	4286	162	Grad St, odv Samardžić
7	Zemljište na Sirobuji, vode se sporovi	2154/3	20090	2638	Cestar, Grad st

-Za nekretnine 2 i 3 u tijeku je ovrha ispražnjenjem jer dosadašnji zakupnik Poljoprivredni obrt Ivica Tomaš odbija vratiti u nekretnine u posjed stečajnom dužniku.

-Za nekretnine 4, 5, 6 u tijeku je spor sa Gradom Splitom koji je prijavio izlučno pravo, a na nekretninama je upisano fiducijarno vlasništvo u korist odvjetnika Samardžića, koji je sudu

predložio prodaju nekretnina, prihvaćajući procijenu vještaka Duhovića kao utvrđenu vrijednost.

-Za nekretninu r.b. 7 u tijeku je spor sa Gradom Splitom i Cestar d.o.o.

OBVEZE:

Ostale obveze stečajne mase podmiruju se po dospjeću.

Tabela 6. UTVRĐENE TRAZBINE

	Prvo ročište	Posebno ročište	Ukupno
PRVI VIŠI isplatni red	50.949.683,38	22.670.988,20	73.620.671,58
DRUGI VIŠI isplatni red	41.559.862,41	0,00	41.559.862,41
Ukupno prvi i drugi viši isplatni red	92.509.545,79	22.670.988,20	115.180.533,99

Struktura tražbina većih stečajnih vjerovnika:

1. RH, Ministarstvo financija	57.417.049	50%
2. VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. Split	24.221.207	21%
3. CERP	4.061.007	
4. Odvjetnik Vinko Smardžić	2.253.299	
5. CROATIA OSIGURANJE d.d.	1.292.782	

Struktura tražbina prvog višeg isplatnog reda:

RH	51.789.946
RADNICI	21.830.725
UKUPNO	73.620.671

Tražbine vjerovnika prvog višeg isplatnog reda isplaćene su u cijelosti.

Tražbine vjerovnika drugog višeg isplatnog reda nisu isplaćivane.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM PERIODU

U narednom periodu očekujemo uplatu Grada Kaštela, ročište radi namirenja razlučnih vjerovnika i djelomično namirenje tražbina drugog višeg isplatnog reda.

Vedran Šeparović, stečajni upravitelj