

IMOTA d.d. u stečaju
OIB: 02297833542

U Splitu, 14.01.2022.

PREDMET: Prijedlog obračuna i razdiobe kupovine ostvarene prodajom nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika na kojima je upisano založno pravo

U tijeku stečajnog postupka ostvarena je prodaja nekretnina na kojima je upisano založno pravo pa u privitku dostavljam obračun troškova sukladno čl. 254 Stečajnog zakona.

Imovina stečajnog dužnika, nekretnine čest.zem. iskazane u zkul 1651 ukupne površine 22725 m² te čest.zem. iskazane u zkul. 1624 ukupne površine od 29097 m², u k.o. Proložac, označene su kao pašnjak, a u naravi da predstavljaju zemljište i objekte vinarije u kojima se obavljala osnovna djelatnost društva, prerada grožđa i proizvodnja vina.

Na nekretninama iskazanim u zkul. 1624 upisano je založno pravo, a obuhvaćene su čest.zem. 2923/1, 2923/2, 2923/3, 2923/4, 2923/5, 2923/6, 2923/7, 2923/8, 2923/9, 2923/10, 2923/11, 2923/12, 2923/13, 2923/14, 2923/15, a u naravi se sastoje od objekta punionice i skladišta, podruma, restorana s garažama, radionice i skladišta ulja, portirnice, vage te dio zemljišta.

Na navedenim nekretninama je upisano založno pravo u korist RH Ministarstva Financija Porezne uprave te HEP Opskrbe d.d. Zagreb.

Sudski vještak Dario Vučak iz Imotskog, izvršio je procjenu vrijednosti nekretnina iskazanih u zk-ulošcima, a kako se radi o jednoj cjelini u kojoj se obavljala osnovna djelatnost, to je vještak u procjeni iskazao ukupnu vrijednost nekretnina u iznosu od 18.672.403,07 kn te iste specificirao na stranici br. 54 vještva.

Procjena vrijednosti objavljena je na e-oglasnoj ploči suda, 06.studenog 201.godine.

Na nekretninama u zkul. 1651 nije upisano založno pravo, a istim zkul. obuhvaćene su čestice 2922/2, 2922/3, 2922/4, 2922/5, 2922/6, 2922/7, 2922/8, 2922/9, 2922/10, 2927/1, 2927/2, 2931/1, 2931/2, 2931/3, 2931/4, 2931/5, 2931/6, 2931/7, 2931/8, 2932/1, 2932/2, 2935/1, 2935/3, 2936/3, 2936/4, 2936/5, 2936/6, 2939/2, 2940/2, na kojima se nalazi vanjsko skladište, pročistač, kotlovnica, trafo stanica, dio podruma te dio zemljišta.

Tablica 1: Pregled vrijednosti nekretnina sa zalogom i bez zaloga i sudjelovanje u ostvarenoj kupovini

Nekretnine sa zalogom	Ukupno proc. Vrijednost	% učešća	Pripadajuća proc. vrijednost	Ostvarena prodajna vrijednosti
Punionica i skladište	4.248.570,20	100%	4.248.570,20	136.519,46
Podrum	7.792.313,68	89%	6.935.159,18	222.847,71
Restoran sa garažama	595.841,77	100%	595.841,77	19.146,21
Radionica i skl.ulja	382.037,04	100%	382.037,04	12.276,01
Portirnica	50.788,79	100%	50.788,79	1.632,00
Vaga	29.141,07	100%	29.141,07	936,39
Zemljište	4.685.123,37	45,477%	2.130.653,57	68.464,37
UKUPNO nekr. sa zalogom			14.372.191,62	461.822,15

Nekretnine bez zalog	Ukupno proc.vrijednost	%učešća	Pripadajuća proc. vrijednost	Ostvarena prodajna vrijednosti
Vanjsko skladište	306.720,49	100 %	306.720,49	9.855,86
Prečistač	202.615,38	100%	202.615,38	6.510,65
Trafo stanica	57.134,92	100%	57.134,92	1.835,91
Kotlovnica	322.116,34	100%	322.116,34	10.350,58
Zemljište	4.685123,37	54,523%	2.554.469,82	82.082,87
Podrum	7.792.313,68	11%	857.154,50	27.542,98
UKUPNO nekr.bez zalog			4.300.211,45	138.178,85
SVEUKUPNO NEKRETNINE			18.672.403,07	600.001,00

Dakle, prodajom je ostvarena kupovina koja čini 3,2133036 % procijenjene vrijednosti.

Na nekretnini označenoj kao podrum nalazi se svečana sala „tzv. Mozaik sala“ koja je sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara stavljena pod preventivnu zaštitu.

Zaključkom o prodaji od 03.studenog 2020.godine naslovni sud je utvrdio da se nekretnine prodaju u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a vrijednost nekretnine je utvrđena u iznosu od 18.673.300,00 kn. pri čemu postupak prodaje imovine provodi FINA elektroničkom javnom dražbom.

U zahtjevu za prodaju koji je dostavljen FINI, u napomeni je navedeno, da se sukladno rješenju Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Imotskom Klasa UP/I-612-08/18-05/0034 ur broj: 532-04-0-18/02-18-01 od 12.travnja 2018. Mozaici u svečanoj dvorani vinarije Imota d.d. stavljaju pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra sukladno članku 12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže četiri godine od dana njegovog donošenja.

U postupku prodaje održane su četiri elektroničke javne dražbe i to:

- Prva elektronička javna dražba oglašena je 07.12.2020., a ponude su se prikupljale od 16.02.2021. godine te zaključno s 01.03.2021.godine po početnoj cijeni 14.004.750,00 kn.
- Druga javna dražba sa početnom cijenom od 9.336.500,00 kn oglašena je na FINI 02.03.2021., a ponude su se prikupljale od 12.05.2021. do 25.05.2021.
- Treća javna dražba oglašena 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 oglašena je za početnu cijenu od 1,00 kn, a nadmetanje je započeto 28.10.2021. te završilo dana 12.11.2021.

Na temelju izvještaja Fine o provedenoj četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi utvrđeno je da je za sudjelovanje u dražbi uplaćeno 5 jamčevina. Dana 09.prosinca 2021. stečajna sutkinja je donijela rješenje o dosudi prema kojem se nekretnine pobliže označene u zkul. 1651 i 1624 dosuđuju kupcu Katić bau d.o.o., OIB: 25283862090, iz Lovreća za kupovinu u iznosu od 600.001,00 kn, koja ponuda je bila zadnja važeća i ujedno najviša.

Prodana nekretnina je korištena duže od dvije godine pa se na prodanu nekretninu, sukladno Zakonu o PDV-u ne obračunava PDV.

U tijeku stečajnog postupka stečajni dužnik je ostvario priliv s više osnova pa u privitku dostavljam pregled ostvarenog priliva sa projekcijom unovčenja do kraja stečajnog postupka.

Tablica 2: Ostvareni priliv od prodaje imovine na dan 31.12.2021. sa projekcijom unovčenja do kraja stečajnog postupka.

Red.br.	Opis priliva	Iznos priliva	% Učesća u ukupom prilivu
1.	Nekretnina vinarija sa zalogom	461.822,15	4,84
2.	Nekr.vinarija ostalo bez zalog	138.178,85	1,45
3.	Kupovina od upravne zgrade	975.500,00	10,22
4.	Kupovina od prodaje zemljišta	421.997,00	4,42
5.	Naplata u stečaju Adriatic distillers	914.693,58	9,58
6.	Kupovina od prodaje stana u Imotskom	202.000,00	2,12
7.	Kupovina od prodaje posl.prostora u Sarajevu i naplate zakupnine	507.803,80	5,32
8.	Naplata dividenda i prilivi od dionica	102.476,50	1,07
9.	Sredstva HZZZ za očuvanje rad.mjesta	192.000,00	2,01
10.	Kupovina od prodaje vina i opreme	3.040.652,89	31,85
11.	Priliv od zakupa	440.708,88	4,62
12.	Prihod od kamate i prijenos sa ž-r	87.426,28	0,92
13.	Uplaćena sredstva od Agencije u polj.	61.578,61	0,65
	UKUPNO NAPLAĆENO	7.546.838,54	
14.	Očekivani priliv	2.000.000,00	20,95
	UKUPNO NAPLAĆEN I OČEKIVANI PRILIV	9.546.838,54	100,00

Sukladno ovako iskazanim iznosima unovčenja imovine, obračunato je razmjerno učešće svake stavke unovčene imovine ponaosob u ukupnom unovčenju.

Prema navedenom nekretnina koja je bila predmet ove prodaje, a na kojoj je upisano založno pravo sudjeluje u ukupno naplaćenom i očekivanom prilivu sa 4,84 %.

Odredbama SZ kao i pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova održanoj dana 18.03.2019. godine, precizirano je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine na kojima postoji založno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.

Troškovi unovčenja koji terete nekretninu dijele se na:

1. Direktne troškove koji su direktno vezani uz nekretninu,
2. Indirektne troškove koji se prema pravnom shvaćanju usvojenom na sjednici sudaca VTS-a iz 2008.godine namiruju razmjerno, a odnose se na troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase.

Ad1.) Direktni troškovi su troškovi koji u cijelosti terete ostvarenu kupovinu i izuzimaju se iz kupovine u punom iznosu. U ovom slučaju direktni troškovi se odnose na :

- Trošak vodne naknade: ukupan trošak vodne naknade iznosi 98.028,59 kn, pa pripadajući iznos vodne naknade koji tereti nekretnine sa zalogom iznosi 75.452,61 kn,
- Trošak procjene sudskog vještaka: ukupan račun za procjenu nekretnina iznosi 56.250,00 kn, a pripadajući iznos koji tereti vinariju i nekretnine pod zalogom iznosi 38.705,61 kn,
- Trošak prodaje na Fini podmiren je u iznosu od 2.800,00 kn, a pripadajući iznos koji tereti nekretnine sa zalogom iznosi 2.155,16 kn.

Tablica 3.: direktni trošak koji se namiruje u punom iznosu iz ostvarene kupovine:

Red.br.	Vrsta direktnog troška	Iznos
1.	Vodna naknada	75.452,61
2.	Trošak procjene sudskog vještaka	38.705,61
3.	Trošak prodaje na Fini	2.155,16
	UKUPNO DIREKTNI TROŠAK	116.313,38

Ad2) Indirektni troškovi -

U tablici indirektnih troškova daje se prikaz ukupno troškova zaključno s danom 31.12.2021. koji se iz kupovine namiruju razmjerno, tj. Sukladno učešću ostvarene kupovine u ostvarenim prihodima.

Tablica 4. Indirektni trošak koji se namiruje razmjerno udjelu prihoda

Red.br.	Vrsta troška	Iznos troška
1.	Trošak banke	10.160,21
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	96.875,00
3.	Trošak električne energije	322.266,24
4.	Trošak plaća i doprinosa djelatnika	2.506.304,16
5..	Trošak uredskog materijala	19.002,66
6.	Sred.Klirin.Depozitarno Društvo	47.930,46
7.	Trošak telefona HT	71.375,76
8.	Trošak odvjetnika	54.307,88
9.	Ukupan trošak steč.upraviteljice	35.763,37
10.	Grad Imotski – odvoz otpada	2.500,00
11.	Trošak PDV-a	222.639,69
12.	Trošak FINE	12.857,50
13.	Trošak naknada katastra	230,00
14.	Trošak nagrade st.upraviteljice	677.250,00
15.	Predvidivi ostali troškovi do zaklj.stečaja	50.000,00
	UKUPNO	4.129.462,93

Indirektni troškovi iskazani u tablici pod rednim brojem od 1. zaključno s brojem 13. su troškovi koji su tijekom postupka teretili stečajnu masu i koji su u cijelosti namireni.

Indirektni trošak iskazan pod rednim brojem 14. odnosi se na ukupan trošak nagrade stečajne upraviteljice koji nije isplaćen. Obračun nagrade stečajnog upravitelja vrši se prema Uredbi Vlade RH primjenom tablice članak 7.

Vrijednost unovčene stečajne mase	Iznos	%	Iznos nagrade
do 100.000,00	100.000,00	16	16.000,00
od 100.000,01-300.000,00	200.000,00	12	24.000,00
od 300.000,01-500.000,00	200.000,00	10	20.000,00
od 500.000,01-1.000.000,00	500.000,00	8	40.000,00
od 1.000.000,01-5.000.000,00	4.000.000,00	7	280.000,00
od 5.000.000,01-7.546.837,86	2.546.837,86	6	144.957,76
Bruto iznos nagrade za do sada unovčenu st.masu			532.810,27

Očekivana vrijednost unovčenja preostale imovine, kao što je iskazana u tablici br. 2 pod rednim brojem 15. (str. 3 ovog podneska) odnosi se na očekivani priliv u iznosu od 2.000.000,00 kn, čime se povećava osnovica za obračun nagrade za dodanih 2.000.000,00 kn. Primjenom postotka od 6 % trošak nagrade se povećava za iznos od 120.000,00 kn, čime bi ukupan iznos bruto nagrade stečajne upraviteljice iznosio 652.810,27 kn.

Budući da je člankom 6. Uredbe Vlade RH definirano da maksimalan iznos nagrade u bruto iznosu može iznositi 630.000,00 kn, to se vodeći računa o navedenom, u indirektnim troškovima se obračunava nagrada u maksimalnom iznosu od 630.000,00 kn bruto te se uvećava za 7,5 % doprinosa za zdravstveno osiguranje što iznosi 47.250,00 kn pa ukupna nagrada kao što je iskazan u točki 14. iznosi 677.250,00 kn.

Indirektni trošak iskazan pod rednim brojem 15. odnosi se na budući predviđiv trošak koji se odnosi na trošak za knjigovodstvene usluge, pripadajući iznos troškova arhiviranja, sudske pristojbe, platnog prometa i dr. koji će nastati do zaključenja stečajnog postupka te u ovom trenutku još nisu podmireni

Indirektni troškovi su iskazani u tablici 4. u ukupnom iznosu od 4.129.462,93 kn, pa pripadajući iznos troškova koji razmjerno tereti nekretnine pod zalogom prema postotnom udjelu od 4,84 % u prilivu iznosi ukupno 199.866,01 kn.

Rekapitulacija troškova koji terete nekretninu sukladno čl. 254 SZ:

1. Direktni trošak	116.313,38 kn
2. Indirektni trošak	199.866,01 kn
<u>Ukupan trošak</u>	<u>316.179,39 kn</u>

Kako su stvarni troškovi unovčenja znatno viši od paušalnih 5% od vrijednosti unovčene nekretnine, predlaže se sudu odrediti troškove unovčenja u stvarnoj visini od 316.179,39 kn.

Slijedom navedenog razlučnom vjerovniku RH MF Porezna uprava, od ukupno ostvarene kupovine nakon odbitka troškova unovčenja pripada iznos od 145.642,76 kn (461.822,15 kn – 316.179,39 kn).

U odnosu na utvrđeno činjenično stanje stečajne mase i dostavljeni prijedlog za razdiobu kupovine ostvarene u ovom postupku, predlaže se zakazati ročište radi utvrđivanja troškova i razdiobe kupovine razlučnom vjerovniku.

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