

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, 24.01.2020.

I - TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

U odnosu na parnicu koja se vodila radi utvrđivanja osnovanosti prijavljene tražbine, koju je nastavio vjerovnik Danijel Čapin za iznos od 10.159.149,35 kn, parnični postupak se vodio na Općinskom sudu u Imotskom pod brojem Pn-256/2018. (ranije Pn-145/2016), a Rješenjem Županijskog suda u Splitu Gž 1709/2019 odbijena je žalba dijelom preinačena presuda, prema kojoj nema tražbine i stečajni dužnik nema obveze za naknadu troškova. Na navedeno rješenje tužitelj je uložio reviziju.

Drugih parnica radi utvrđivanja tražbina nema.

U odnosu na ostale parnične postupke, nakon otvaranja stečaja nastavila sam ranije pokrenute postupke radi naplate potraživanja te pokrenula nove postupke za koje nije nastupila zastara.

Postupak na TS Split pod brojem Povrv 587/18-4. nastavlja se ovršni postupak koji je pokrenuo stečajni dužnik protiv dužnika Adriatic Distillers d.o.o. radi naplate iznosa od 655.253,15 kn temeljem neplaćenih računa za zakup poslovnih prostora u sklopu vinarije u Prološcu Donjem. Stečajni dužnik je ishodio pravomoćnu presudu kojom ostaje na snazi ovršni nalog za naplatu potraživanja. Nije pokrenuta ovrha jer je žiro račun blokiran. Isto tako ishođena je prethodna mjera na pokretninama na pokretninama koje se nalaze u pogonu stečajnog dužnika, a sve radi osiguranja novčane tražbine.

U pred-stečajnoj nagodbi za dužnika Pekanović d.o.o. OIB: 81479674300, utvrđeno je potraživanje u iznosu od 126.150,81 kn (glavnica i kamata), ali plan nije izglasan pa je za očekivati otvaranje stečajnog postupka u kojem će se prijaviti neplaćeno potraživanje.

U parničnom postupku koji je pokrenuo stečajni dužnik protiv Tehno-gume d.o.o. na Trgovačkom sudu u Splitu pod brojem 6P-113/2017. radi prestanka uznemiravanja vlasništva (dijela nekretnine koja se sastoji od dijela čest.zem. 4358/3 zkul. 144413 k.o. Split) doneseno je rješenje o prekidu postupka zbog stečaja. Stečajni upravitelj je dostavio obavijest sudu da preuzima postupak i predložio nastavak postupka, do danas nije zakazano ročište.

Stečajni dužnik nije nastavio s poslovanjem u stečaju, budući da nisu bili ispunjeni zakonski uvjeti za nastavak poslovanja.

Kako bi se završili započeti i ugovoreni poslovi, (čl. 217 SZ) te zaštitila imovina koja čini stečajnu masu od moguće štete, osigurala izrada potrebne dokumentacije te ispunile zakonske obveze dostave izvještaja nadležnim institucijama, stečajni sudac je odobrio sklapanje ugovora o radu na određeno vrijeme sa potrebnim brojem djelatnika.

Ispunjavanjem dijela poslova smanjivao se broj zaposlenika tijekom stečajnog postupka, a u ovom trenutku je zaposleno 4 djelatnika za koje je sud odobrio ugovore o radu do 31.siječnja 2020.godine.

U odnosu na raspoloživu imovinu stečajnog dužnika smatram da je i nadalje potrebno da su prisutni čuvari i portiri kako se imovina sačuvala od devastiranja i otuđenja, pa stoga predlažem da se odobri produženje ranije sklopljenih ugovora sa:

	RADNIK	RADNO MJESTA
1.	ŠABIĆ JAKOV	voditelj vinarije - portir
2.	ŠABIĆ NADA	administrator - portir
3.	RAJIĆ DAMIR	čuvar
4.	ŠABIĆ NEDILJKO	čuvar

Predlaže se stečajnom sucu da odobri produženje ranije sklopljenih ugovora za daljnjih 90 dana od 01.veljače 2020.godine do 30.travnja 2020.godine.

Isto tako u odnosu na ranije utvrđene bruto plaću djelatnice Šabić Nade potrebna je korekcija od 01.01.2020.godine sukladno zakonskoj izmjeni kojom je utvrđeno da minimalna bruto plaća iznosi 4.062,51 kn pa se predlaže odrediti bruto plaću u iznosu od 4.100,00 kn.

Sukladno odluci vjerovnika donesenoj na skupštini dana 25.studenog 2019.godine sklopljen je aneks ugovora sa Gradom Imotski za dodatno ulaganje u objekt tzv. zgradu kooperacije na Kamenmostu.

U proteklom periodu provedena je isporuka dijela opreme koja je izvezena u Bosnu i Hercegovinu. Na upit novog zakupnika očišćen je dio skladišta i pripremljen za davanje u zakup cca 1000 m2 unutarnjeg prostora, ali do danas nije potpisan ugovor o zakupu.

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. Isto tako pokrenut je pojedinačni ispravn postupak za nekretninu tzv. objekat kooperacije na Kamenmostu – koja je iskazana u Rješenju HFP ali nije proveden upis prava vlasništva jer nije dokazan pravni slijed..

- Sukladno odluci skupštine vjerovnika oglašena je prodaja dijela imovine i to upravo Nekretnine upravne zgrade iskazane u zkul. 1651, k.č.zem. 2940/1 ukupne površine 3458 m2 koja se sastoji od dvorišta od 3155 m2 i upravne zgrade 303 m2, za cijenu od 2.220.000,00 kn.
- Prodaja je oglašena prikupljanjem pisanih ponuda a javno otvaranje ponuda održati će se na Trgovačkom sudu u Splitu, sudnici br. 22 dana 20.02.2020. g u 12 sati.
- Primjerak oglasa dostavljam u privitku izvješća kako bi bio objavljen na e-oglasnoj ploči suda, a primjerak istog biti će objavljen na web stranicama sudačke mreže. Isto tako skraćeni oglas biti će objavljen u dnevnom tisku Slobodne Dalmacije, te dostavljen na upis u očevidnik nekretnina na Fini.

U odnosu na preostali dio nekretnine - zemljište i pogon vinarije, koje su iskazane u zkul. 1624 i zkul. 1651, sudski vještak je izvršio procjenu vrijednosti koja je dostavljena u spis suda te objavljena na e-oglasnoj ploči suda. Za napomenuti je da je na dijelu nekretnine

točnije na nekretninama koje su iskazane u zkul. 1624 i to na česticama zemlje i dijelom na objektima upisano prisilno založno pravo u korist HEP Opskrbe d.d. i RH Ministarstva Financija, a razlučni vjerovnici nisu pokrenuli ovršne postupke radi naplate svoje tražbine prije otvaranja stečaja.

Nekretninu je procijenio sudski vještak Dario Vučak, a vještvo oglašeno na e-oglasnoj ploči suda.

Ukupna procjena sudskog vještaka iskazana je kako slijedi:

1. Zemljište kompleksa	4.685.123,37 kn
2. Restoran sa garažama	595.841,77 kn
3. Radionica i sklad.ulja	382.037,04 kn
4. Kotlovnica	322.116,34 kn
5. Trafo stanica	57.134,92 kn
6. Prečistač	202.615,38 kn
7. Vanjsko skladište	306.720,49 kn
8. Punionica i skladište	4.248.570,20 kn
9. Podrum (bez sv.dvorane)	7.792.313,68 kn
10. Portirnica	50.788,79 kn
11. Vaga	29.141,07 kn
Ukupno	18.672.403,07 kn

Na nekretninama koje su iskazane u zkul. 1624, a obuhvaćaju čest. 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.

Nekretnina punionica i skladište iskazane su na čest. 2923/1, 2923/2, 2923/3, 2923/9, 2923/15 i to za ukupnu površinu objekta dok razliku čini okolno zemljište.

Nekretnina - podrum iskazana je na čest. 2923/3 u površini od 6472 m², dok dio nekretnine od 828 m² je iskazano na drugoj čestici na kojoj nije upisano založno pravo.

Nekretnina - restoran sa garažama iskazana je na čest. 2923/13,

Nekretnina radiona i skl.ulja iskazana je na dijelu čest. 2923/13,

Nekretnina portirnica i vaga iskazane su na čest. 2923/5,

Ukupna površina zemljišta koja se nalazi na gore navedenim česticama iznosi 17.935,50 m².

Nekretnina na kojoj nije upisano založno pravo iskazana u zkul. 1651 kao: 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, a na kojoj se nalaze objekti:

- Vanjsko skladište,
- Pročistač
- Kotlovnica
- Trafo stanica
- Dio podruma (7300 m² – 6472 m²)
- Te okolno zemljište ukupne površine 21.502,30 m².

U odnosu na gore navedeno proizlazi da je potrebno izračunati udio za:

- 1. nekretninu - podruma** u ukupnoj cijeni budući da se dio u površini od 6472 m² nalazi na čest. 2923/3 (upisan zalog), a preostali dio od 828 m² se nalazi na čest. 2927/1 na kojoj nije upisano založno pravo, što znači da založena nekretnina sudjeluje sa 89 % u ukupnoj vrijednosti.

2. **Udio** zemljišta u ukupnoj procjeni, površina zemljišta preostala u zkul. 1624 iznosi 17.935,50 m², a površina zemljišta u zkul. 1651 iznosi 21.502,30 m² što znači da založeno zemljište sudjeluje u ukupno procijenjenom zemljištu sa 45,477 % vrijednosti.

Pregled procijenjene vrijednosti založene nekretnine

<i>Punionica i skladište</i>	4.248.570,20	100%	4.248.570,20
<i>Podrum (bez sv.dvor)</i>	7.792.313,68	89%	6.935.159,18
<i>Restoran sa garažama</i>	595.841,77	100%	595.841,77
<i>Radionica i skl.ulja</i>	382.037,04	100%	382.037,04
<i>Portirnica</i>	50.788,79	100%	50.788,79
<i>Vaga</i>	29.141,07	100%	29.141,07
<i>Zemljište</i>	4.685.123,37	45,477%	2.130.653,57
UKUPNO			14.372.191,62

Slobodna nekretnina

<i>Vanjsko skladište</i>	306.720,49	100 %	306.720,49
<i>Prečistač</i>	202.615,38	100%	202.615,38
<i>Trafo stanica</i>	57.134,92	100%	57.134,92
<i>Kotlovnica</i>	322.116,34	100%	322.116,34
<i>Zemljište</i>	4.685.123,37	54,523%	2.554.469,82
<i>Podrum</i>	7.792.313,68	11%	857.154,50
UKUPNO			4.300.211,45

U odnosu na gore navedeno ispunjeni su uvjeti da se oglasi prodaja navedenih nekretnina na kojima je upisano založno pravo, elektroničkom javnom dražbom putem Fine.

Za napomenuti je da se u nekretnini podrumu - svečanoj dvorani nalazi „Mozaik“ koji je sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara stavljen pod preventivnu zaštitu.

Nekretnina u Sarajevu – sukladno odluci vjerovnika obavila sam razgovor sa odvjetnicom Adinom Buzurović iz Sarajeva, koja je prihvatila da izvrši preuzimanje dokumentacije i pregled iste nakon što joj prethodnih odvjetnik dostavi cijeli spis te da će po preuzimanju i pregledu dati svoju ocjenu stanja i pregled radnji koje treba poduzeti.

Ostala imovina:

Oprema - pokretnine:

Kao što sam u prethodnom izvješću istaknula ni u ovom periodu nije bilo zainteresiranih za otkup preostale opreme.

Zalihe vina preostao je dio zaliha crnog vina u bocama od 1 litre i pvc kantama od 5 litara, koje zalihe nije moguće prodati zbog loše kvalitete i porasta hlapljivih kiselina.

Oprema u laboratoriju za preostali dio opreme nema interesa.

Ambalaža - preostao je dio staklenih boca i kartonskih kutija kojima je utisnut znak Imota pa stoga nema interesa za kupnju.

Zalihe sitnog inventara u kancelarijama, pogonu i skladištu nisu prodane, a isto tako nema interesa za kupnju, te će se provesti prodaja u sekundarne sirovine.

Sekundarne sirovine – provedena je prodaja inoxa i željeza kao sekundarne sirovine koje su se nalazile u sklopu pogona vinarije te je kupac izvršio rezanje i odvoz istog. Kontrolu vaganja i odvoza vršio je djelatnik stečajnog dužnika.

U daljnjem tijeku postupka neprodana oprema za koju nije bilo interesa za otkup pozvati će se kupac za sekundarne sirovine.

Stanje stečajne mase:

Pregled priliva i odliva za 2019 na žiro računu broj **HR3523900011101005016**.

red.br.	PRIHOD	01.01.-24.04.	25.04.-22.07.	23.07.-25.10.	26.10.-31.12.	UKUPNO
1	zakupnina	28.560,44	16.667,62	41.621,80	42.938,96	129.788,82
2	prodaja	227.964,90	432.508,00	38.500,00	5.000,00	703.972,90
3	izvoz	295.899,12	163.562,10	0,00	0,00	459.461,22
4	banka	0,08	0,48	1,00	0,70	2,26
5	dividenda Pominvest	0,00	4.151,50	0,00	0,00	4.151,50
6	Ref.troškova Fina	0,00	71.124,07	0,00	0,00	71.124,07
		552.424,54	688.013,77	80.122,80	47.939,66	1.368.500,77

red.br.	RASHOD	01.01.-24.04.	25.04.-22.07.	23.07.-25.10.	26.10.-31.12.	UKUPNO
1	Trošak banke	610,60	514,05	401,85	248,15	1.774,65
2	Trošak knjig.usl.	20.000,00	15.000,00	7.500,00	5.000,00	47.500,00
3	Trošak el.energije	28.811,51	20.034,40	15.442,27	6.725,57	71.013,75
4	Trošak vode,NUV	5.466,66	2.810,48	2.733,33	2.733,33	13.743,80
5	PDV	32.175,18	25.696,39	17.567,22	0,00	75.438,79
6	Slobodna dalmacija	880,00	0,00	0,00	0,00	880,00
7	FINA	287,50	865,00	554,50	178,50	1.885,50
8	Trošak plaća i dopr.	352.580,66	205.775,50	80.430,11	56.821,70	695.607,97
9	Trošak Ug.o djelu	45.888,00	26.000,00	16.500,00	10.000,00	98.388,00
10	Trošak dopr. Ug.o.dj.	26.639,68	15.867,71	10.294,62	6.250,72	59.052,73
11	Trošak bilježnika	82,50	0,00	692,50	0,00	775,00
12	Sudska pristojba	70,00	0,00	287,29	5.000,00	5.357,29
13	Trošak ured.mat.	801,00	0,00	638,35	1.657,00	3.096,35
14	Sred.klirin.dep.društvo	3.702,40	2.932,50	2.932,50	1.955,00	11.522,40
15	HT	5.402,51	4.038,21	4.005,77	2.670,48	16.116,97
16	TEKOMA	0,00	0,00	750,00	0,00	750,00
17	vještak Dario Vučak				56.250,00	56.250,00
		523.398,20	319.534,24	160.730,31	155.490,45	1.159.153,20

Rekapitulacija:

Saldo 01.01.2019. 1.837,35 kn
+ Priliv I, II I III IV razdoblje. 1.368.500,77 kn
-odliv I, II I III IV razdoblje 2019. 1.159.153,20 kn
POZITIVNA RAZLIKA 211.184,92 kn

Stanje žiro računa na dan 31.12.2019 iznosi 211.184,92 kn.

Stanje deviznog računa 31.12.2019. iznosi 27.579,43 €.

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

Tekuće obveze se podmiruju po dospijeću.

Kao što sam u prethodnom izvješću obavijestila, zaprimila sam dopis „odluku o povratu“ novčanih sredstava od Agencija za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju, i to:

- Iznos od 26.239,96 kn koje se odnose za potporu za očuvanje poljoprivrede na područjima s prirodnim ograničenjima za 2015.godinu*
- Iznos od 25.237,10 kn koji se odnose za osnovno plaćanje za 2015.godinu*
- Iznos od 8.682,39 kn koji se odnose za klimu i okoliš za 2015.godinu.*

Gore navedena sredstva su uplaćena u korist Imote d.d. u tijeku 2016.godine, dakle prije otvaranja stečajnog postupka, pa sam obavijestila Agenciju da su navedene isplate trebale biti prijavljene u stečajnom postupku, i predložila ukidanje obveze za vraćanje uplaćenih novčanih sredstava, ali do danas nisam dobila povratno očitovanje.

IZLUČNI VJEROVNICI:

Izlučni vjerovnik Nada Grabovac, vodila je parnicu radi utvrđivanja vlasništva na dijelu čest.zem. 2920. U parničnom postupku je utvrđeno da je Nada Grabovac ovlaštena da uknjiži pravo vlasništva na nekretnini 2920 površine 2743 zkul 57 na svoje ime. Uvidom u podatke stečajnog dužnika utvrdila sam da navedena čestica nije bila utvrđena u Rješenju HFP te ista nije ni bila iskazana u stečajnoj masi dužnika.

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 koji imaju upisano založno pravo na nekretnini - vinariji, nisu namireni budući da još nije oglašena prodaja nekretnine.

III - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U daljnjem tijeku postupka provesti će se prodaja nekretnine - upravne zgrade, prema oglašenoj prodaji prikupljanjem pisanih ponuda.

Predlaže se oglasiti prodaju nekretnina na kojima je upisano založno pravo.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- Izvod br. 134 i br. 13*
- Oglas o prodaji*