

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, 10.10.2024.

I- TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

Rješenjem stečajnog suca od dana 15.svibnja 2017. godine, otvoren je stečajni postupak. Na ispitnom ročištu 01.rujna 2017. ispitane su sve tražbine vjerovnika. U postupcima koje su pokrenuli vjerovnici za utvrđivanje osporenih tražbina donesene su dvije pravomoćne presude kojima se utvrđuju tražbine vjerovnika, pa konačna tablica utvrđenih tražbina glasi:

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. Dana 01.prosinca 2023. godine proveden je očevid radi utvrđivanja površine nekretnine koju je provodio Geodetski zavod d.d. Split. Vještak je u svom nalazu i mišljenju dostavio skicu lica mjesta o

kojoj se trebalo raspravljati na ročištu, međutim prije ročišta je tuženik dostavio obavijest o promjeni punomoćnika koji zastupa tužitelja te je iskazao želju za mirnim rješavanjem spora.

Kao što sam ranije navodila za potrebe upisa prava vlasništva, po nalogu stečajnog dužnika geodet je izradio elaborat koji je dostavljen Katastarskom uredu Split te je na temelju prijavnog lista u zemljišnoj knjizi dopušteno evidentiranje promjene površine i izgrađenosti na čest.zem. 4358/3 na način da se evidentira put od 260 m², uređeno zemljište 147 m² te gospodarsko dvorište 7787 m². (Rješenje Z-4340/2024. i zkul. 14413 k.o. Split). Time se utvrdila stvarna površina čest.zem. 4358/3 u ukupnoj površini od 8194 (ranije 8769)m², od čega dio čestice pripada stečajnom dužniku dok se razlika odnosi na zemljište koje prema sporazumu između Imote i Dalmacommerca dd. pripada DC. Prema ranijem odnosu Imote i DC površina 8769 se dijelila na 5769 m² Imota i 3000 DC. Prema istom omjeru prema stvarnom stanju površine 5390 m² pripada Imoti, a 2804 pripada DC.

U ukupnoj površini koja stvarno iznosi 8194 m² je obuhvaćen manipulativni prostor za objekt – skladišta koja se nalaze na navedenoj čestici kao i put oko objekta kako bi svim vlasnicima bio osiguran prolazak. Sukladno gore navedenom održan je zajednički sastanak svih vlasnika kako bi se moglo pristupiti usklađivanja stanja i utvrđivanja postotnog učešća svakog vlasnika radi daljnjeg postupanja i razdiobe čest. 4358/3. uz plaćanje stečajnom dužniku. Geodetskom društvu Geokompas d.o.o. je dan nalog za izvođenje radova te po ču po izradi istih izvijestiti sud i vjerovnike.

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, stavljen je prigovor jer su sporne uplate isplaćene društvu prije otvaranja stečajnog postupka, pa je postupak nastavljen na Trgovačkom sudu, a ročište za objavu presude je odgođeno za dan 16.listopada 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 koji se odnosi na čest.zem. 5779/1 k.o. Lokvičići.

U ovom trenutku još uvijek nije riješeno pitanje vlasništva na objektima koji su predmet zakupa, a zakupci su iste priveli svrsi kako bi mogli obavljati svoju djelatnost.

Stečajni dužnik ima sklopljen ugovor o radu na pola radnog vremena sa bivšim djelatnikom Jakov Šabić, na poslovima koji su neophodni u stečajnom postupku. Ugovor je sklopljen do 30.rujna 2024. pa 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 za potrebe suda radi utvrđivanja prava vlasništva na nekretninama na kojima nije upisano pravo vlasništva, sortiranja i arhiviranja dokumentacije te izdavanja dokumentacije koja je potrebna radi ostvarivanja mirovinskih prava bivših radnika dužnika zbog odlaska radnika u mirovinu, do 31.prosinca 2024.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 brok 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 m, 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.

Na skupštini vjerovnika održanoj dana 25.svibnja 2023.godine donesena odluka da se radi bržeg provođenja radnji za upis prava vlasništva angažira odvjetnik, pa je sukladno navedenom angažirana odvjetnica Matea Burazin za nekretnine na području Imotskog, odvjetničko društvo Stanić i partneri d.o.o. za nekretninu u Rijeci, te nastavljen angažman s odvjetnicom Rozitom Vidan za nekretninu u Splitu.

Stanje po pojedinim nekretninama je kako slijedi:

1. Nekretnina na Kamenmost – Duvanišće tzv: tzv. Centar za kooperaciju – u naravi predstavlja dio čestice zem.115, te dio čest. 136 sve iskazano u zkul. 154 k.o. Imotski

Glavina, nema pravnog slijeda, utvrđuje se identifikacija i površina čestica. Sačinjen je geodetski elaborat i 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 geodet izradio dopunu elaborata koja je upućena Ministarstvu od kojeg smo dobili uputu da je Ministarstvu prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine potrebno dostaviti i zahtjev za pokretanje upravnog postupka radi utvrđivanja prava vlasništva na navedenog nekretnini po službenoj dužnosti. Odujetnica Matea Burazin priprema dopis za Ministarstvo sa pregledom cjelokupne dokumentacije koja se odnosi na dokazivanje pravnog slijeda vezanog uz navedenu nekretninu.

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, koji se uputio na predodjenje Gradu Imotskom i Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne uprave. Područni ured za katastar je odbio parcelacijski elaborat budući da se čestica nalazi u gospodarskom području predviđenom za poljoprivrednu proizvodnju, a sukladno zakonu nije moguće formiranje čestice manje površine koja bi upravo bila površina Imote jer se odnosi samo na dio na kojem se nalaze zgrade, pa je potrebno ispitati druge mogućnosti radi upisa prava vlasništva.

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.

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 ishođenja upisa prava vlasništva. Odujetnica Matea Burazin je dostavila dodatne podatke kojima raspolaže stečajni dužnik. Isto tako na prijedlog ŽDO pokrenut je postupak radi osiguranje dokaza kako bi se izvršila identifikacija nekretnine i saslušanje svjedoka nakon čega bi se moglo pristupiti sređivanju zemljišno knjižnog stanja i upisa u zemljišne knjige. Očevid je proveden dana 22.kolovoza 2024.godine te se čeka rješenje o izvedenim dokazima kako bi se moglo pristupiti daljnjim radnjama i pregovoru sa RH radi upisa prava vlasništva.

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 te nije bilo promjena.
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 Perica Puljić 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.
7. Nekretnina poslovni prostor - NGP u **Rijeci**, u prizemlju, iskazana u rješenju HFP od 07.03.2006. godine. Navedeni poslovni prostor nije bio upisan u zemljišnoj knjizi te nije bio evidentiran prilikom povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora pa su punomoćnici poduzeli sve radnje kako bi se izvršilo povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora te uknjižba prava vlasništva u korist stečajnog dužnika. Stečajnog dužnika u postupku rješavanja i upisa prava vlasništva zastupa odvjetničkog društvo Stanić i partneri d.o.o. iz Rijeke. Rješenjem Općinskog suda u Rijeci od 25.srpnja 2024.godine proveden je upis poslovnog prostora u zgradi izgrađenoj na č.847 zkul. 12467 k.o. Rijeka kao 13.etaža površine 36,00 m² koja se sastoji od prizemlja i kata u korist Imota d.d. u stečaju. Prilikom preuzimanja nekretnine utvrdila sam da se nekretnina nalazi u prizemlju zgrade i to odvojenom dvorištu, da je prostor dvo-etažan, da se u prizemlju nalazi kupaonica i tuš te stepenice za kat na kojem se nalazi predprostor, te kuhinja i dvije prostorije koje su korištene za predstavništvo stečajnog dužnika. Podmirila sam troškove i pričuvu koja tereti nekretninu sukladno među-vlasničkom ugovoru. Angažirala sam sudskog vještaka Lilić Jasminku iz Rijeke koja je izvršila procjenu te utvrdila vrijednost u iznosu od 50.400,00 €, (procjembeni elaborat dostavljam u privitku izvješća). Sukladno članku 229 SZ predlažem sazivanje skupštine na kojoj će se donijeti odluka o unovčenju ove nekretnine. Skupštini predlažem da se donese odluka o prodaji prikupljanjem pisanih ponuda sa početnom cijenom od 50.400,00 € koja odgovara procijenjenoj vrijednosti nekretnine.
8. Nekretnina dio čest.zem. 4358/3 zkul.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. O ovoj nekretnine sam se očitovala u sklopu ovog izvješća vezano uz parnični postupak koji se vodi protiv Tehnogume.

Stanje stečajne mase:

Stečajni dužnik ima otvoren račun kod HPB broj: HR3523900011101005016.

Pregled priliva i odliva na računu za period od 01.01.2024. – 03.10.2024. godine:

red.br.	PRILIV	01.01.- 15.03.	16.03.-30.06.	01.07.-03.10.	UKUPNO
1.	Prihod od zakupa	611,50	849,63	536,25	1.997,38
2.	Prihod od kamata		8,15	3,93	12,08
3.	Povrat			300,52	300,52
4.	Naplata refund.el.energija	501,03			501,03
	ukupno priliv	1.112,53	857,78	840,70	2.811,01

red.br.	ODLIV	01.01.- 31.03.	16.03.-30.06.	01.07.-03.10.	UKUPNO
1.	Trošak banke	42,99	38,63	37,16	118,78
2.	Trošak knjig.usluge	647,01	730	600,00	1.977,01
3.	Trošak el.energije	535,38	34,35	34,38	604,11
4.	Trošak plaća i dopr.	2.690,06	2830,06	2.690,06	8.210,18
5.	Trošak steč. upravitelja	1.447,03			1.447,03
6.	Sred.klirin.dep.društvo	298,62	421,38	298,62	1.018,62
7.	Trošak kancel.materijala	225,00	322,73		547,73
8.	Pričuva i trošak prostor Rijeka			866,99	866,99
9.	Trošak vještak prostor Rijeka			560,25	560,25
10.	Trošak vještvo sud Tehnoguma			1.000,00	1.000,00
11.	Trošak odvjetnika		1500	2.309,38	3.809,38
	Ukupno odliv	5.886,09	5.877,15	8.396,84	20.160,08

Rekapitulacija:

Prethodno stanje 159,814,23 €

Ostvareni priliv 840,70 €

Odliv sredstava 8.396,84 €

Stanje 152.258,09 €

Stanje na računu dana 03.10.2024. iznosi 152.258,09 €, izvod br. 55. 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. *Predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika sa dnevnim redom:*

- a) Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku postupka*
- b) Donošenje odluke o prodaji nekretnine u Rijeci*
- c) Donošenje odluka o daljnjem postupanju za ostale nekretnine za koje još nije upisano pravo vlasništva*

2. *Aktivno sudjelovati u parničnim postupcima koji se vode na Trgovačkom sudu u Splitu.*

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- d) Izvod br. 55*
- e) Procjena vrijednosti nekretnine u Rijeci*