

**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, 05.07.2024.

**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**

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

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 a o navedenom će se raspraviti na ročištu koje je zakazano za 08.srpnja ove godine na Trgovačkom sudu u Splitu.

Kao što sam u prethodnom izvješću navela, geodetski elaborat kojeg je po nalogu stečajnog dužnika izradio geodeta dostavljen je Katastarskom uredu Split i urudžbiran pod brojem Klasa:932-03/23-02/731, ur.broj 541-280-01/2-23-12, 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).

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. Vještak financijsko računovodstvene struke sačinio je vještvo te je održano ročište na kojem je vještak i dodatno saslušan. U dostavljenom i obrazloženom vještvu vještak je iskazao uplate koje se odnose na izvršena plaćanja za 2015. i 2017. godinu. Agencija i dalje ustraje u zahtjevu za povratom isplaćenih sredstava u ukupnom iznosu od 74.041,71 kn / 9.697,30 € uvećano za zakonske zatezne kamate od 14. studenog 2019. kada je donesena odluka o povratu sredstava, te troškove parničnog postupka. Tuženik – stečajni dužnik i nadalje se protivi tužbenom zahtjevu jer se radi o uplatama izvršenim prije otvaranja stečajnog postupka koje je tužitelj bio dužan prijaviti u stečajnom postupku. Ročište koje je bilo zakazano za dan 21. travnja 2023. godine je po prijedlogu tužitelja i tuženika odgođeno. U međuvremenu je izvršena promjena uređujućega suca pa je po preraspodjeli spis preuzela referada 5, a glavna rasprava je zakazana za 11. srpnja 2024. godine.

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, a koji se prema prijedlogu odnosio na određeno vrijeme do 30. lipnja 2024. godine. U odnosu na navedeno 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 po sudskim sporovima 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. U odnosu na navedeno predlaže se sklapanje ugovora na određeno vrijeme do 30. rujna 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.

**U prethodnom izvješću sam detaljno popisala sve nekretnine koje su unovčene u tijeku stečaja i to:**

**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, procijenjene su od sudskog vještaka za vrijednost od 18.672.403,07 kn.

Prodaja se provodila elektroničkom javnom dražbom putem FINE, jer je na nekretninama upisano založno pravo, a nekretnina je prodana na četvrtoj dražbi za iznosu 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 m<sup>2</sup> na lokaciji ul. Josipa Pančića 2, u naselju Lužani broj A-7/II,
- Posl.prostor površine 147,72 m<sup>2</sup>, 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 na istim nije upisano vlasništvo u zemljišnim knjigama.

U tijeku stečajnog postupka su podneseni prijedlozi za upis ali su odbijeni zbog problema dokazivanja pravnog slijeda, neusklađenosti površine, slično.

Iz tih razloga navedene nekretnine nisu mogle biti procijenjene ni oglašena za prodaju, pa je na ročištu održanom 25.svibnja 2023.godine donesena odluka da se radi provođenja radnji za upis prava vlasništva angažira odvjetnik.

Sukladno navedenom angažirana je odvjetnica Matea Burazin u Imotskom za nekretnine na području Imotskog, odvjetničko društvo Stanić i partneri d.o.o. za nekretninu u Rijeci, te nastavljen angažman s odvjetnicom Rozite 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.
2. 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, potrebno usklađivanje površine i formiranje čestice. Utvrđena je površina čestice te će se prići drugoj fazi radi utvrđivanja manipulativnog prostora koji pripada nekretninama koje su otkupljene od fiducijarnog vlasnika.
3. Nekretnina tzv. imanje **Drač**, čest.zem. 2596/1 vinograd površine 30519 m<sup>2</sup>, i 2596/8 zgrada, dvorište i nepl.zemlja površine 4490 m<sup>2</sup>, sve iskazano u zkul. 2307 k.o. Vinjani, dok je u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisana RH 1/1. za ukupnu površinu od 35009 m<sup>2</sup>. Geodet Perica Puljić je izvršio snimanje i izradu parcelacijskog elaborata, koji se uputio na predočenje Gradu Imotskom i Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne uprave, te se čeka očitovanje nakon čega bi se proveo upis u zemljišne knjige.
4. Nekretnina kat.čest. zem 5779/1 k.o.Lokvičići - **Imanje BLATO** - površina 313 m<sup>2</sup> zemljište te 574,91 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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, međutim podaci iskazani u zemljišniku još uvijek nisu potpuni i usklađeni.

5. 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. Odvjetnica 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, a ročište je zakazano za dan 22.kolovoza 2024.godine.
6. Nekretnina poslovni prostor - NGP 31,03 m2 u **Rijeci**, na I katu, iskazana u rješenju HFP od 07.03.2006. godine. Navedeni poslovni prostor nije 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. Prema obavijesti odvjetničkog društva zatražena je dopuna rješenja o povezivanju i podredno prigovor odnosno prijedlog za ispravak rješenja iz 2015.godine, a do danas nije bilo promjena. Odvjetnica je uputila nekoliko požurnica te se čeka odluka suda.
7. 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. U međuvremenu je predložen sastanak sa tuženikom radi pokušaja mirnog rješenja spora. Za sada je održan sastanak sa sinom tuženika te je isti obaviješten o daljnjim radnjama kako bi mogao obavijestiti svog oca o navedenom.
8. 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.

#### Stanje stečajne mase:

Stečajni dužnik ima otvoren račun kod HPB broj: HR3523900011101005016.

#### Pregled priliva i odliva na računu za period od 01.01.2024. – 30.06.2024. godine:

| red.br. | PRILIV                     | 01.01.- 15.03.  | 16.03.-30.06.   | ukupno           |
|---------|----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 1.      | Prihod od zakupa           | 611,50          | 849,63          | 1.461,13         |
| 2.      | Prihod od kamata           |                 | 8,15            | 8,15             |
| 3.      | Naplata refund.el.energija | 501,03          |                 | 501,03           |
|         | <b>ukupno priliv</b>       | <b>1.112,53</b> | <b>857,78</b>   | <b>1.970,31</b>  |
| red.br. | ODLIV                      | 01.01.- 31.03.  | 16.03.-30.06.   | ukupno           |
| 1.      | Trošak banke               | 42,99           | 38,63           | 81,62            |
| 2.      | Trošak knjig.usluge        | 647,01          | 730             | 1.377,01         |
| 3.      | Trošak el.energije         | 535,38          | 34,35           | 569,73           |
| 4.      | Trošak plaća i dopr.       | 2.690,06        | 2830,06         | 5.520,12         |
| 5.      | Trošak steč. upravitelja   | 1.447,03        |                 | 1.447,03         |
| 6.      | Sred.klirin.dep.društvo    | 298,62          | 421,38          | 720,00           |
| 7.      | Trošak kancel.materijala   | 225,00          | 322,73          | 547,73           |
| 8.      | Trošak odvjetnika          |                 | 1500            | 1.500,00         |
|         | <b>Ukupno odliv</b>        | <b>5.886,09</b> | <b>5.877,15</b> | <b>11.763,24</b> |

Rekapitulacija:

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Prethodno stanje | 164.833,60 € |
| Ostvareni priliv | 857,78 €     |
| Odliv sredstava  | 5.877,15 €   |
| Stanje           | 164.833,60 € |

Stanje na računu dana 30.06.2024. iznosi 159.814,23 €, izvod br. 33. 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 8 % od 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 različni 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. Aktivno sudjelovati u parničnim postupcima koji se vode na Trgovačkom sudu u Splitu.
2. Aktivno sudjelovati u postupcima radi utvrđivanja i upisa prava vlasništva na nekretninama za koje stečajni dužnik posjeduje rješenja HFP.

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

**Privitak:**

- Izvod br. 33
- Nalazi i mišljenje vještaka