

KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju  
 Pape Ivana Pavla II 404, Kaštel Štafilić  
 21. listopada 2015. godine.

12.St-19/2015

## IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIIM UZROCIMA

### OPĆI PODACI O DRUŠTVU

Dioničko društvo za poljoprivrednu proizvodnju, usluge i promet roba „Kaštelanski staklenici“ d.d. Kaštel Štafilić (u daljnjem tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom društvenog poduzeća „Staklenici“ s.p.o. Kaštel Štafilić sukladno zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća, a upisano je u registar Okružnog privrednog suda u Splitu pod brojem Fi-257/93. od 10. veljače 1993. godine. Osnovna glavnica Društva iznosila je 23.213.000 DEM (23.313 dionica oznake A01 vrijednosti 1.000 DEM).

Osnovna glavnica Društva se sastojala od društvenog kapitala u iznosu od 19.520.000 DEM sukladno odluci o pretvorbi od 13. travnja 1992. godine ( Rješenje Agencije Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj Zagreb od 19. kolovoza 1992. godine) i od dioničkog kapitala (interne dionice zaposlenih) u iznosu od 3.693.000 DEM sukladno Odluci o internim dionicama od 26. ožujka 1992. godine.

Usklađenje sa Zakonom o trgovačkim društvima je obavljeno u 1995. godini.

Na Skupštini dioničara dana 26. listopada 1996. godine donesena je Odluka o smanjenju kapitala na iznos od 19.368.867 DEM na ime pokrića gubitka. Prema tom rješenju upisani kapital Društva od tada iznosi 67.317.700.00 kuna što praktički znači da je nominalna vrijednost dionica smanjena sa 1.000 DEM na 2.900 kuna za jednu dionicu.

Dana 6. travnja 2000. godine Hrvatski fond za privatizaciju je svojim Rješenjem Klasa:UP/I-943-06/99-00/2.Ur.br:563-03-0201/02-2000-8 dao suglasnost da se u procjenu vrijednosti društvenog kapitala poduzeća „Kaštelanski staklenici“ d.d. Kaštel Štafilić unesu i naknadno procijenjene vrijednosti nekretnina, i to čestice građevinskog zemljišta i građevinski objekti (13 staklenika na lokaciji „Resnik“) koja imovina je procijenjena na 262.102.000 kn što odgovara protuvrijednosti 66.318.000 DEM.

Odlukom Glavne skupštine od 9. prosinca 2000. godine,povećava se temeljni kapital sa iznosa od 67.317.700 kn za dodatnih 262.102.000 kn na iznos od 329.419.700 kn. Temeljni kapital je podijeljen na 113.593 dionice (23.213 oznake A01 i 90.380 oznake BOI) nominalnog iznosa od 2.900 kn.

Odlukom Glavne skupštine od 23. prosinca 2002. godine, temeljni kapital Društva,u iznosu od 329.419.700 kn smanjuje se za iznos od 45.437.200 kn na iznos od 283.982.500 kn. Temeljni kapital podijeljen na 113.593 dionica (23.213 oznaka A01 i 90.380 oznake BOI) nominalnog iznosa od 2.500 kn.

### Vlasnička struktura

Vlasnička struktura kapitala Društva na dan 20. listopada 2015. godine je sljedeća:

r.b.	Dioničari	Postotak	Broj dionica u vlasništvu	Nominalna vrijednost
1.	CERP/REPUBLIKA HRVATSKA	74,55	84.684	211.708.954

2.	CERP/Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka	3,57	4.055	10.138.175
3.	CERP/HZMO	2,85	3.237	8.093.501
4.	VODOVOD I KANALIZACIJA	1,75	1.988	4.969.694
5.	BARIĆ GVOZDEN	1,50	1.703	4.259.737
6.	AJDUKOVIĆ MATO	0,83	784	1.959.479
7.	FURJAN MARIO	0,57	647	1.618.700
8.	DRNASIN ANTE	0,34	386	965.540.
9.	JURIĆ ZORAN	0,33	363	908.744
10.	TESKERA MIŠO	0,32	363	908.744
11.	OSTALI DIONIČARI	13,39	15.210	38.025.256
12.	<b>UKUPNO</b>	<b>100</b>	<b>113.593</b>	<b>283.982.500</b>

Zadnja uprava prije otvaranja stečaja nad Društvom:

- Mario Paladin dipl. ing. kemije iz Splita, jedini član uprave

Članovi nadzornog odbora su bili:

- Blaženka Mičević, predsjednik nadzornog odbora
- Danko Meštrović
- Tomislav Lovrić

#### Razvoj Društva i poslovanje

Društvo Kaštelanski staklenici d.d. utemeljeno 1955. godine i to upisom SRZ "Jerko Ivančić" Split u registar zadruga Trgovačkog suda u Splitu (Rješenje br. Fi-240/55 od 08.08.1955. god.) i upisom Privrednog poduzeća "Rasadnik" Split u registar Trgovačkog suda u Splitu (Rješenje br. Fi 706/54 od 18.03.1955.). Do 1990. godine, kada je izdvajanjem iz PIK JADRO Split formirano samostalno poduzeće Staklenici s.p.o. Kaštel Štafilić (Rješenje Trgovačkog suda u Splitu br.: Fi-2516/90 od 25.06.1990.god.) u više navrata se mijenjao naziv i oblik organizacije privrednog subjekta iz kojeg je nastalo današnje Društvo (Rasadnik, poljoprivredni kombinat Split, Mediteran, poljoprivredni kombinat Split, PIK JADRO – Split, OOUR Staklenici, Resnik, K.Štafilić u sastavu RO PIK JADRO Split). Tijekom tog razdoblja poduzeće se na sadašnjoj lokaciji razvijalo i proširivalo asortiman i obim proizvodnje, tako da je do početka agresije na Republiku Hrvatsku predstavljalo vrlo značajnog dobavljača cvijeća i ranog povrća širom bivše države, a naročito na priobalnom turističkom tržištu i na tržištima u Sloveniji i BiH. Od osamostaljenja Republike Hrvatske 1991. godine, Društvo je poslovalo u iznimno teškim uvjetima koji su posljedica velikih ratnih šteta na objektima i nasadima, a zbog prometne blokade, izgubilo se tržište u Zagrebu, Sloveniji i BiH te u turističkim centrima.

#### BILANČNE POZICIJE ZADNJIH 5 GODINA:

	2010	2011	2012	2013	2014
<b>AKTIVA</b>					
DUGOTRAJNA IMOVINA	384.070.450	366.875.518	347.710.000	342.196.454	314.674.333
MATERIJALNA IMOVINA	383.986.450	366.803.518	333.526.000	328.024.102	314.617.765
Zemljište	28.202.289	285.184.868	264.980.000	264.980.000	257.610.000
građevinski objekti	44.527.900	45.609.600	36.986.000	33.574.000	30.167.431
postrojenja i oprema	9.359.000	8.121.000	7.352.900	6.147.662	4.750.459
alati, inventar, transport	462.700	371.950	288.100	400.440	304.875

biološka imovina	3.387.561	2.405.000	2.078.000	1.904.000	1.730.750
ostala materijalna imovina	471.000				
ulaganja u nekretnine	45.576.000	25.111.100	21.841.000	21.018.000	20.054.250
POTRAŽIVANJA			14.124.000	14.124.352	
KRATKOTRAJNA IMOVINA	4.223.684	3.323.025	17.652.531	3.910.969	2.513.525
Zalihe	27.642.563	2.287.238	1.944.953	2.196.704	1.098.963
POTRAŽIVANJA	1.454.656	1.035.787	15.420.684	1.697.942	1.204.095
Potraživanja od kupaca	977.020	260.447	14.387.254	570.726	348.996
Potraživanja od države i drugih inst.	477.636	775.340	1.024.897	1.127.216	885.099
KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVNA					
NOVAC U BANC I BLAGAJNI	4.775	0	286.894	13.444	70.744
<b>UKUPNA AKTIVA</b>	<b>388.294.134</b>	<b>370.198.543</b>	<b>365.362.531</b>	<b>346.107.423</b>	<b>317.187.858</b>
<b>PASIVA</b>					
KAPITAL I REZERVE	302.270.545	268.475.779	258.138.147	224.416.043	195.544.174
TEMELJNI KAPITAL	283.982.500	283.982.500	283.982.500	283.982.500	283.982.500
REVOLIZACIJSKE REZERVE	124.274.464	112.825.055	106.009.513	104.925.453	104.258.199
ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	-76.105.605	-91.674.658	-119.812.398	-134.863.575	-163.657.842
DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE	-29.880.814	-36.657.118	-12.041.468	-29.628.335	-29.038.683
DUGOROČNE OBVEZE	34.355.641	29.962.068	26.838.232	26.231.413	26.064.599
Odgodena porezna obveza	31.068.641	28.206.289	26.502.453	26.231.413	26.064.599
KRATKOČNE OBVEZE	51.667.948	71.760.696	80.386.152	95.459.967	95.579.085
Obveze za zajmove, depozite i slično		5.247.216	5.127.601	11.749.150	6.393.923
Obveze prema bankama i dr. fin. insti.	3.311.607	7.253.912	3.040.686	726.044	319.606
Obveze za predujmove	1.724.720	4.400.954	9.256.295	0	160.000
Obveze prema dobavljačima	7.552.980	9.109.605	11.604.442	21.864.242	25.700.256
Obveze prema zaposlenicima	1.409.058	2.092.966	3.247.882	8.765.352	6.438.344
Obveze za porez, doprinos i sl. davanja	37.549.996	43.423.166	47.600.630	52.355.179	56.566.956
<b>UKUPNA PASIVA</b>	<b>388.294.134</b>	<b>370.198.543</b>	<b>365.362.531</b>	<b>346.107.423</b>	<b>317.187.858</b>
IZVAN BILANČNI ZAPISI		4.113.847	4.209.747	91.000	

### RAČUN DOBITI I GUBITKA ZADNJIH 5 GODINA

	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>	16.023.653	9.515.499	25.061.053	6.343.918	4.817.916
Prihodi od prodaje	9.853.686	6.097.077	1.828.238	4.958.288	4.396.727
Ostali prihodi	6.169.967	3.418.422	23.232.815	1.385.630	421.189
<b>POSLOVNI RASHODI</b>	41.192.751	40.277.338	28.442.933	24.920.089	24.677.842
Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	-36.386	310.666	633.324	-246.950	815.729
Troškovi sirovina i materijala	6.221.953	6.500.167	3.168.795	2.368.973	1.716.327
Troškovi prodane robe	157.213	39.628	68.163	526.872	72.859
Ostali vanjski troškovi	854.731	1.017.219	587.090	803.677	1.835.009
Troškovi osoblja	12.351.412	11.620.688	9.701.249	8.408.996	6.754.870
Amortizacija	6.609.370	6.613.811	6.392.150	5.832.000	6.123.309
Ostali troškovi	2.442.165	2.735.616	2.613.865	7.156.274	1.179.991
Vrijednosno usklađenje					221.166
Rezerviranja					
Ostali poslovni rashodi	12.592.293	11.385.543	5.278.297	70.247	5.958.582

<b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>	2.339		119.903	4.998	248
<b>FINANCIJSKI RASHODI</b>	4.714.055	5.895.995	8.779.491	11.057.162	9.179.003
IZVANREDNI PRIHODI					
IZVANREDNI RASHODI					
<b>UKUPNI PRIHODI</b>	16.025.992	9.516.213	25.180.956	6.348.916	4.818.162
<b>UKUPNI RASHODI</b>	45.906.806	46.173.331	37.222.424	35.977.251	33.856.845
DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA					
<b>GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>	29.880.814	36.657.118	12.041.468	29.628.335	29.038.683
POREZ NA DOBITAK					
<b>DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>	29.880.814	36.657.118	12.041.468	29.628.335	29.038.683

U 2012.g. ostvaren je prihod od prodaje nekretnina zračnoj luci, što je razlog velikog skoka izvanrednih prihoda. Uočava se velik iznos revalorizacijskih rezervi. Međutim, veći rashodi od prihoda stvaraju kontinuirani gubitak od oko cca. 20 milijuna godišnje, koji gubitak uprava nije uspjela pokriti ni prodajom imovine. Kontinuirano rastu o kratkoročne obveze, pa je na dan otvaranja stečajnog postupka dug prema dobavljačima iznosio 27.083.272 kn, prema zaposlenicima 20.440.028 kn, a za poreze, doprinose i slična davanja čak 58.746.857 kn.

U okolnostima kada su rashodi veliki, a proizvodnju i prihod ne uspijevaju povećati, uprave su pribjele smanjenju broja radnika.

	BROJ ZAPOSLENIH
31.12.2010.	176
31.12.2011.	163
31.12.2012.	134
31.12.2013.	93
31.12.2014.	85
21.05.2015.	80

#### Bilanca na dan otvaranja stečajnog postupka

rb			stanje na dan 20.05.2015
1		<b>AKTIVA</b>	
2	<b>A</b>	<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>312.131.026</b>
3	I.	Nematerijalna imovina -informatički program	51.348
4	II.	<b>MATERIJALNA IMOVINA</b>	<b>312.079.678</b>
5	II a	Zemljište	257.610.000
6	II b	Građevinski objekti	28.674.878
7	II c	Postrojenja i oprema	4.258.359
8	II d	Alati, inventar, transport	225.190
9	II e	Biološka imovina (masline )	1.658.563
10	II f	Ulaganja u nekretnine	19.652.688
11	<b>B</b>	<b>KRA TKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>1.936.714</b>
12	I.	Zalihe	484.562
13	II.	<b>POTRAŽIVANJA</b>	<b>1.369.507</b>
14	II a	Potraživanja od kupaca	505.621

16	II c	Potraživanja od države i drugih institucija	861.536
17	III.	KRA TKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVNA	82.580
18	IV.	NOVAC U BANC I BLAGAJNI	65
19	<b>A+B</b>	<b>UKUPNA AKTIVA</b>	<b>314.067.740</b>
21		<b>PASIVA</b>	
22		KAPITAL I REZERVE	175.064.084
23		TEMELJNI KAPITAL	283.982.500
24		REVOLIZACIJSKE REZERVE	103.985.576
25		ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	192.348.997
26		DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE	-20.554.995
27		DUGOROČNE OBVEZE	25.989.694
28		Odgođena porezna obveza	25.989.694
29		KRATKOČNE OBVEZE	113.013.962
30		Obveze za zajmove, depozite i slično	6.393.922
31		Obveze prema bankama i dr. fin. linsti.	348.513
32		Obveze za predujmove	1.370
33		Obveze prema dobavljačima	27.083.272
34		Obveze prema zaposlenicima	20.440.028
35		Obveze za porez, doprinos i sl. davanja	58.746.857
36		Ostale kratkoročne obveze	0
37		<b>UKUPNA PASIVA</b>	<b>314.067.740</b>

Račun dobiti i gubitka za period 01.01.2015. – 21.05.2015.

POSLOVNI PRIHODI	1.071.248
Prihodi od prodaje	779.704
Ostali prihodi	291.544
POSLOVNI RASHODI	17.002.717
Troškovi sirovina i materijala	338.335
Troškovi prodane robe	578.527
Ostali vanjski troškovi	256.938
Troškovi osoblja	2.535.225
Amortizacija	2.508.032
Ostali troškovi	10.782.930
Vrijednosno usklađenje	1.480
Ostali poslovni rashodi	1.250
FINANCIJSKI PRIHODI	73
FINANCIJSKI RASHODI	4.623.599
Izvanredni prihodi	
Izvanredni rashodi	
UKUPNI PRIHODI	1.071.321
UKUPNI RASHODI	21.626.316
DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	
GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	20.554.995

POREZ NA DOBITAK	
DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	20.554.995

Za istaknuti je da je gubitak u prvih 5 mjeseci 2015.g. bio 20.554.995 kn, koji sa prenesenim gubitkom iznosi čak 212.904.425,00 kn.

Posljednjih 10-tak godina ukupni troškovi su bili u prosjeku dvostruko veći od ukupnih prihoda. Gubitak su uprave pokušavale nadoknaditi prodajom imovine i to zemljišta, pa bilježimo slijedeće prodaje:

- Na pogonu Resnik prodano je 59.393 m<sup>2</sup> i to Zračnoj luci Split.
- Na pogonu Knežine prodano je ukupno 37.778 m<sup>2</sup>, od čega je društvu Cestar d.o.o. prodano ukupno 22.210 m<sup>2</sup>, a CERP je stekao fiducijarno pravo na četiri nekretnine – staklenika površine cca 20.000 m<sup>2</sup>
- Na pogonu Kaštela prodano je ukupno 52.281 m<sup>2</sup>, od čega je društvu Kerum d.o.o. prodano ukupno 21.769 m<sup>2</sup>, a Republika Hrvatska stekla je pravo vlasništva na nekretninama ukupne površine 27.832 m<sup>2</sup>.
- Na pogonu Brnik prodano je i izvlašteno ukupno 40.720 m<sup>2</sup> nekretnina, od čega je Grad Split stekao pravo vlasništva na ukupno 20.927 m<sup>2</sup> zemljišta, a odvjetnik Vinko Samardžić je stekao fiducijarno pravo na 12.375 m<sup>2</sup>

## IMOVINA

Struktura imovine na dan otvaranja stečajnog postupka:

RB	IMOVINA	Knjigovodstveni podaci
1.	Žiro račun	0,00
2.	Nematerijalna imovina (računalni program)	51.347,83
3.	Materijalna imovina-nekretnine:	305.937.565,26
3.a	Zemljište	257.610.000,00
3.b	Građevinski objekti	48.327.565,26
4.	Postrojenja, oprema, alati, inventar i transportna sredstva	4.483.550,11
5.	Biološka imovina ( maslinik i matičnjak )	1.658.562,50
6.	Potraživanja:	1.369.507,20
6.a	Kupci	505.621,38
6.b	Zaposlenici	2.350,00
6.c	Država	861.535,82
7.	Zalihe	484.561,59
	<b>UKUPNO</b>	<b>313.985.159,19</b>

## NEKRETNINE

Najznačajnija i najvrednija imovina stečajnog dužnika su nekretnine, knjigovodstvene vrijednosti 305.937.565,26 kn (zemljište 257.610.000,00 i objekti 48.327.565,26 ). Nekretnine su grupirane na četiri lokacije, i to:

Pogon Knežine	252.509 m <sup>2</sup>
Pogon Kaštela	152.311 m <sup>2</sup>

Pogon Resnik	159.925 m <sup>2</sup>
Pogon Brnik	29.253 m <sup>2</sup>
<b>Ukupna površina</b>	<b>593.998 m<sup>2</sup></b>

Ako bi se vrijednost zemljišta 257.610.000,00 kn podijelila za površinom zemljišta od 593.998 m<sup>2</sup>, dobila bi se prosječna knjigovodstvena vrijednost zemljišta od 433,69 kn/m<sup>2</sup>. Obzirom da se zemljište nalazi u različitim zonama, neophodno je izvršiti procjenu.

Također treba napomenuti da je završen postupak obnove zemljišnih knjiga za K.O. Kaštel Štafilić, te je napravljeno usklađenje zemljišno knjižnih i katastarskih podataka. Pritom su promijenjeni brojevi, oblici i površine čestica, i još radimo na usklađenju podataka koji trebaju biti upisani u zemljišnim knjigama.

Nekretnine po pogonima:

1. **Pogon KNEŽINE** – 36 čestica zemljišta **ukupne površine 252.509 m<sup>2</sup>** na kojima se nalazi upravna zgrada, skladišta, kotlovnica, restoran, 24 staklenika, od kojih je svaki površine 5.000,00 m<sup>2</sup>, te ostala pripadajuća infrastruktura.  
 Restoran je bio u najmu Grada Kaštela; dio skladišta u najmu TRUDBENIK d.o.o.; 9 staklenika u najmu MBM d.o.o.; dio parkirališta u najmu DELIKATESI DALMACIJE d.o.o.  
 Prostor pogona Knežine nalazi se izvan obuhvata GUP-a Kaštela, a po prostornom planu uređenja Grada Kaštela u zoni P1, definiranoj kao osobito vrijedno obradivo tlo.  
 Na zemljištu su upisana razlučna prava:
  - a. Prijedlog RH, Min. financija, Porezne uprave, Z-425/14 od 07.04.2014. za osiguranje novčanog potraživanja od 33.839.219,95 kn zasnivanjem založnog prava na svim česticama u vlasništvu Kaštelanskih staklenika upisanih u k.o. Kaštel Štafilić, koje pravo ćemo osporavati.
  - b. Više rješenja o ovrsi na 701.666,08 kn, na zemljištu površine 2.961 m<sup>2</sup> u korist ovrhovoditelja radnika.
  - c. Fiducijarno pravo CERPna četiri nekretnine – staklenika površine cca 20.000 m<sup>2</sup>.
2. **Pogon KAŠTELA** – 29 čestica zemljišta ukupne površine 152.311 m<sup>2</sup>, nalazi se između zračne luke i magistrale, u naravi otvorene poljoprivredne površine na kojima su u zakupu Tomaš Ivica i Ante, Šoda Veljko, Željko Batina.  
 Predmetno područje je unutar obuhvata GUP-a Grada Kaštela i definirano je u dvije zone, i to većim dijelom kao P1- osobito vrijedno obradivo tlo, i uzak pojas uz zemljište zračne luke definiran kao IS1 – zemljište za potrebe zračne luke.  
 Na zemljištu su upisana razlučna prava:
  - Prijedlog RH, Min. financija, Porezne uprave, Z-425/14 od 07.04.2014. za osiguranje novčanog potraživanja od 33.839.219,95 kn zasnivanjem založnog prava na svim česticama u vlasništvu Kaštelanskih staklenika upisanih u k.o. Kaštel Štafilić, koje pravo ćemo osporavati.
  - Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Split, Ispostava Kaštela, Z-2144/10 od 09.11.2010.g. na 33.207 m<sup>2</sup> zemljišta, u iznosu 18.795.385,10 kn te kamata od 29. svibnja 2009.g. pa do isplate, kao i troškova postupka, sve na temelju pravomoćnog Rješenja o osiguranju OVR-5451/10.
  - VODOVODA I KANALIZACIJE d.o.o. na 8 čestica površine 54.660 m<sup>2</sup> zemljišta, u iznosu od 13.261.718,88 kn ( ovrhe na 6.630.895,44 kn i 6.644.296,78 kn) uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove.

- Vagros d.o.o. na jednoj čest. zem. površine 3.363 m<sup>2</sup>, iznos 736.539,12 kn + kamate, koje pravo ćemo osporavati.

3. Pogon RESNIK – 4 čest. zem. ukupne površine 159.925 m<sup>2</sup>, u naravi zemljište na kojem se nalaze zgrada, radionica, kotlovnica, 9 dvobrodnih staklenika površine 10.000 m<sup>2</sup> po stakleniku, te dva manja staklenika. Staklenici imaju građevinsku i uporabnu dozvolu, ali su devastirani i nije isplativo popraviti ih. Predlaže se konstrukciju prodati u staro željezo. Pri tome treba zbrinuti stakleni otpad koji u sebi ima olova pa će zahtijevati posebne uvjete zbrinjavanja.

Područje RESNIK urbanističkim je planom podijeljeno na zone:

- M8- mješovita namjena u funkciji kupališta
- IS-1 - površina namijenjena infrastrukturnim sustavima zračne luke

Stečajni dužnik je vlasnik:

Cca 40.000 m<sup>2</sup> u zoni M8

Cca 110.000 m<sup>2</sup> u zoni IS-1

Vrijednosti:

- 999,00 kn / m<sup>2</sup> prema procjeni porezne uprave od 13.09.2012.g.
- 1.319,00 – 1.829,00 kn/m<sup>2</sup> prema procjeni porezne uprave od 06.03.2012.g.
- 1.128,00 - 1.504,30 kn/m<sup>2</sup> prema vještvu sudskog vještaka Roka Mijanovića od 15.09.2011.g.

Kako je cca 110.000 m<sup>2</sup> urbanističkim planom predviđeno za potrebe zračne luke, to smo predložili da Zračna luka Kaštela čim prije kupi tu nekretninu. Međutim, za sada ne mogu investirati u kupnju tih nekretnina jer je u tijeku velika investicija proširenja kapaciteta, a Agencija za tržišno natjecanje smatra da bi izravna pomoć Vlade RH za realizaciju te kupovine bila nedozvoljena, obzirom na vlasničku strukturu zračne luke.

Na zemljištu Resnik su upisana razlučna prava:

- a. Prijedlog RH, Min. financija, Porezne uprave, Z-425/14 od 07.04.2014. (OVR-1417/14) za osiguranje novčanog potraživanja od 33.839.219,95 kn zasnivanjem založnog prava na svim česticama u vlasništvu Kaštelanskih staklenika upisanih u k.o. Kaštel Štafilić, koje pravo ćemo osporavati.
  - b. Više rješenja o ovrsi na 144.226 m<sup>2</sup> u korist ovrhovoditelja radnika, dio ćemo osporavati.
  - c. Zelena obala d.o.o. na površini od 144.226 m<sup>2</sup> za iznos 437.291,13 kn koji upis ćemo osporavati.
  - d. HPB d.d. na površini 144.226m<sup>2</sup> za iznos 294.714,97 dobrovoljno založno pravo.
  - e. AGRO PANONIJA d.o.o. na površini 144.226m<sup>2</sup> za iznos 47.932,65 kn.
4. Pogon Brnik – 16 čest. zem. ukupne površine 29.253 m<sup>2</sup>. Zemljište nije okrupnjeno, nalazi se u urbaniziranom području grada Splita. Preko dijela čestica prolaze prometnice, dio je u području budućeg zahvata groblja Lovrinac, dijelovi su je namijenjeni poslovnoj, stambenoj i zelenoj površini.

Fiducijarno pravo:

Na 12.375 m<sup>2</sup> ( od ukupno 29.253 m<sup>2</sup>) upisano je fiducijarno pravo odvjetnika Vinka Samardžića, na iznos od 2.609.341,25 kn

Na zemljištu Brnik je upisano založno pravo:



- a. VODOVODA I KANALIZACIJE d.o.o. na 4.860 m<sup>2</sup> zemljišta, u iznosu od 6.775.405,00 kn uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove.
- b. VODOVODA I KANALIZACIJE d.o.o. na 3.409 m<sup>2</sup> zemljišta, u iznosu od 6.630.895,44 kn uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove.

## POKRETNOST IMOVINA

	Postrojenja ( kotlovnica, generator, uređaji, spremnici)	
	Transportna imovina ( četiri vozila )	
	Poljoprivredna mehanizacija i oprema ( traktori, sortirka)	
	Audio i video kamere, pomične rampe	
	Pokućstvo i inventar	
	<b>Ukupna knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>4.733.812,03</b>

Sadašnju pojedinačnu vrijednost predmeta stečajne mase trebalo bi preračunavati, jer je ista dobivena umanjivanjem nabavne vrijednosti amortizacijskim stopama.

Zalihe iznose 484.561,59 kn a sastoje se od zaštitnih sredstava, sjemenja, sadnog materijala i sitnog inventara u upotrebi i slično.

## SPOROVI u korist stečajnog dužnika

r.br.	TUŽENIK	br. predmeta	Sud	VPS	status
1	Zeneli promet d.o.o. Zagreb	P-6987/2010-10	TS ZG	16.457,80	prekid zbog stečaj a
2	Zeneli d.o.o. u stečaju Zagreb	Ovr-1139/2015	OS u N. ZG.	261.871,02	Ovrha po p.p.
3	Agropromet d.o.o. Babina Greda	Povrv-1113/14	TS OS	39.112,12	žalba
4	MBM d.o.o. Zagreb	P-199/15	TS ST	322.445,48	Radi naplate, prekid stečaj
5	Degenija d.o.o. Zadar	Ovr-711/15	J.B.	20.000,00	Radi naplate
			ukupno:	659.886,42	

Nismo navodili predmete u kojima smo tuženik.

Potraživanja od kupaca na dan otvaranja stečajnog postupka su iznosile iznose 505.621,00 kn a najveći dio od 379.856,00 kn se odnosio na potraživanje od najomoprimeca MBM d.o.o., koji je u međuvremenu stari dug platio, ali sada bilježimo novi.

## OBVEZE

### a. PREMA POSLOVNIM KNJIGAMA

RB	OBVEZE	Knjigovod. podaci
1.	Zajmovi kto 21	6.742.435,12
2.	Dobavljači:	27.084.642,04
2.a	Dobavljači 2200	27.083.272,44
3.	Obveze prema zaposlenicima kto 23	20.440.027,55
4.	Obveze za poreze, doprinose i dr. prist. kto 24	58.746.856,54

5.	Odgođeni porezi kto 26	25.989.693,79
	<b>UKUPNO OBVEZE KLASA 2</b>	<b>139.003.655,04</b>
	Temeljni kapital	283.982.500,00
	Revalorizacijske pričuve	103.985.576,10
	Preneseni gubitak	- 192.348.996,79
	Gubitak poslovne godine	- 20.554.994,89
	<b>UKUPNO KAPITAL I PRIČUVE KLASA 9</b>	<b>175.064.084,42</b>
A=P	<b>UKUPNO PASIVA KLASA 2 I 9</b>	<b>314.067.739,46</b>

#### b. PREMA ZAPRIMLJENIM TRAŽBINAMA

Prvi viši isplatni red	51.466.869,08
Drugi viši isplatni red	44.673.279,15
Ukupno tražbina	96.140.148,23

#### c. RAZLUČNA PRAVA

Razlučna prava	47.487.058,84
Razlučna prava temeljem nepravomoćnih rješenja o ovrsi	244.843,04
Razlučna prava koja se osporavaju po čl. 97. SZ	35.733.164,03
Razlučna prava – brisanje u tijeku (Vagros)	736.539,12

Tabelarni pregled razlučnih prava:

RB	VJEROVNIK	PRAVNA OSNOVA	IZNOS u kn
1	VELJAČA IVAN , Kaštel Novi,	OVR-3637/13 iznos 73.096,95 kn OVR-4204/13 iznos 36.755,80 kn	109.852,75
2	PENGA JADRAN , Kaštel Stari,	OVR-3639/13 iznos 147.588,28 kn OVR-4201/13 iznos 29.202,18 kn	176.790,46
3	BENZON IVO , Kaštel Štafilić , Mažuranićevo šetalište 2	OVR-3638/13	110.874,47
4	HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d.,	Sporazum br.107/12 o zasnivanju založnog prava	294.714,97
5	CERP, Zagreb,	1.) Ugovora o zajmu i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnin	4.061.007,32
6	ODVJETNIK VINKO SAMARDŽIĆ,	Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva nekretnina,	2.609.341,25
7	MEŠTROVIĆ DANKO, Split,	OVR-4203/13 iznos 15.570,80 kn	15.570,80
8	REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija,	1) Rješenja o osiguranju OVR-5451/10 (Z- 2144/10)	18.795.385,10
9	AGRO PANONIA d.o.o., Donji Miholjac,	Rješenje o ovrsi OVR-4452/13	47.932,65
10	VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. Split,	Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založn	21.265.589,07
			47.487.058,84

Razlučna prava temeljena na nepravomoćnim rješenjima o ovrsi - 2

1	Radnici: S. Jazvo i 29 drugih radnika	Nepravomoćno rješenje o ovrsi Ovr-3414/12 na 775.527,89 kn.	180.054,18
---	---------------------------------------	--	------------

2	Radnici: S. Jazvo i 9 drugih radnika	Nepravomoćno rješenje o ovrsi Ovr-3824/12 na 435.075,96kn.	46.819,96
3	Radnici: H. Zec i 38 drugih radnika	Nepravomoćno rješenje o ovrsi Ovr-5494/12 na 446.369,92 kn.	17.968,90
			244.843,04

Upisana razlučna prava kojih je brisanje u tijeku - 3

RB	VJEROVNIK	PRAVNA OSNOVA	IZNOS u kn
1	VAGROS ZAGREB d.o.o., Zagreb,	Ugovor o načinu podmirenja duga OV-284/13	736.539,12
			736.539,12

Razlučna prava koja se osporavaju temeljem čl. 97. Stečajnog zakona

RB	VJEROVNIK	PRAVNA OSNOVA	IZNOS u kn
1	VELJAČA IVAN , Kaštel Novi,	OVR-2054/14 iznos 65.400,00 kn	65.400,00
2	PENGA JADRAN , Kaštel Stari,	OVR-2051/14 iznos 223.177,60 kn (nepravomoćno, podnesena žalba)	223.177,60
3	ZELENA OBALA d.o.o.Kaštel Lukšić,	Rješenje o ovrsi br.: OVR-4698/15	437.291,13
4	DANICA ANDABAK, Solin,	Rješenje o ovrsi br.: OVR-4697/15	59.180,50
5	REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija,	Prijedloga za osiguranje novčanog potraživanja zasnivanjem založnog prava pod br. OVR-1417/14, i	33.839.219,95
6	Radnici: J. Rajčić, T. Dundić, D. Debak i T. Kuzmanić	Pravomoćno rješenje o ovrsi Ovr-179/14. predstečajne nagodbe (5.03.2014. god.) te s	126.014,83
7	Radnici: A. Čavka i 9 drugih radnika	Nepravomoćno rješenje o ovrsi Ovr-627/14	325.452,04
8	Radnici: H. Zec i 22 drugih radnika	Nepravomoćno rješenje o ovrsi Ovr-4873/15	387.914,08
9	Radnici: H. Zec i 13 drugih radnika	Nepravomoćno rješenje o ovrsi Ovr-6422/13	269.513,90
			35.733.164,03

Sveukupni iznos razlučnih prava - tab. 1+2+3+4

84.201.605,03

d. IZLUČNA PRAVA

Rb	Izlučni vjerovnik	Osnov	Predmet izlučnog prava
1	MIJO GRGIN, Kaštel Novi	Ugovor o zamjeni nekretnina	čest zem.440 zu1091 ko Kaštel Lukšić, pov.2223 m2
2	VALESCO d.o.o., Split	Ugovor o kupoprodaji	prenosivi objekt MAROS tip 5050
3	VALESCO d.o.o., Split	Ugovor o kupoprodaji	prenosivi objekt MAROS tip 5343
4	HRVATSKI TELEKOM d.d.	Ugovorni odnos o najmu	All-in-One Lenovo START oznake: ICT B-08511; ICT B-08514; ICT B-08516; Multifunkcijski uređaj Lexmark crno-bijeli oznake ICT B-08517
5	GRAD SPLIT	Rješenje o depozesiji	nekretnine čest.zem. 2152/1, 2152/2, 2154/1, 2154/2, 2154/3 i 2154/4 sve u Z.U. 20090 k.o. Split





6	MBM d.o.o., Lučko,	Ugovor o zakupu	Betonska istovarna rampa, 2 metalna kontejnera, 2 montažne hladnjače, kontrolna kućica - objekat, skladište/pakirnica - objekat
---	--------------------	-----------------	---

Potencijalni dugoročni zakupoprincipi:

MBM – nastavak zakupa, možda kupnja

TOMAŠ – nastavak zakupa, možda kupnja

VAGROS d.o.o. – dugoročni najam, možda kupnja

## DOSADAŠNJI TIJEK POSTUPKA

Na dan otvaranja stečajnog postupka u društvu je na neodređeno vrijeme radilo 80 radnika. Svi nasadi i proizvodnja u tijeku su bili propali zbog štrajka radnika, pa nije bilo potrebno nastaviti započete poslove te su svim radnicima temeljem čl. 120 Stečajnog zakona otkazani ugovori o radu, sa otkaznim rokom od mjesec dana. Sindikati su imali razumijevanja za tu odluku, a nije joj se protivio ni jedan radnik pojedinačno.

Radi izrade i utvrđivanja tražbina, obračuna plaća, praćenje i fakturiranje najмова, izrade raznih potvrda, utvrđivanje zemljišnoknjižnog stanja, održavanja imovine, zaposlili smo na određeno vrijeme dvije bivše radnice u računovodstvu, pravnicu i domara, ukupno 4 radnika. Radi smanjenja velikih gubitaka u električnoj i vodovodnoj mreži, bio je na dva mjeseca zaposlen i bivši radnik električar. Ugrađena su dodatna interna mjerila za struju i vodu.

Detaljnim pregledom utvrđeno je da je jedan od razloga povećanih računa za el. energiju bio i priključak dijela javne rasvjete u ulici sv. Marte na mrežu i brojilo stečajnog dužnika.

Očevidom predstavnika Grada Kaštela 21. listopada 2015.g. utvrđeno je činjenično stanje i sada slijedi dogovor kako riješiti problem.

Trošak od otvaranja stečajnog postupka do 01. listopada 2015.g.

1.	voda	125.529,59
2.	struja	93.557,79
3.	*plaće zaposlenih radnika+plaće u otkaznom roku+drugi dohodak	431.020,05
4.	*doprinosi na plaće zaposlenika+drugi dohodak+markice	156.509,12
5.	*doprinosi iz plaće	112.324,49
6.	*porez+prirezi	31.383,10
7.	ostali troškovi poslovanja (platni promet, HRT pretplata, sudske pristojbe, itd)	8.587,27
8.	premije osiguranja kto 46	8.916,34
9.	prijevoz radnika na posao s posla	14.153,00
10.	naknadno utvrđeni troškovi-računi iz prethodnih razdoblja	26.300,74
11.	ostali materijalni troškovi (uredski materijal, opomene, itd)	2.222,67
12.	ostali vanjski troškovi (revizija, održavanje web stranica, bilježničke usluge)	11.834,60
13.	telefon i internet	9.008,90
14.	usluge zaštitara na očuvanju imovine kto 41	16.008,00
15.	knjigovodstvo	19.451,61
16.	komunalna naknada	26.426,13
17.	ostalo	513.104,36
	<b>UKUPNO</b>	<b>1.606.337,76</b>

## Mjesečni trošak

1.	voda	2.560,00
2.	struja-2/3 prefakturiramo	15.812,70
3.	*plaće zaposlenih radnika	17.500,00
4.	*doprinosi na plaće zaposlenika	3.936,10
5.	*doprinosi iz plaće	4.576,85
6.	*porez+prirezi	807,39
8.	ostali troškovi poslovanja (platni promet, sudske pristojbe, itd)	736,00
10.	prijevoz radnika na posao s posla	1.300,00
13.	ostali materijalni troškovi (papir, toner, biljezi, poštanske usluge )	375,93
15.	telefon i Internet, najam računala	1.522,64
16.	usluge zaštitara na očuvanju imovine kto 41	6.960,00
17.	knjigovodstvo	4.500,00
18.	komunalna naknada	3.948,00
	<b>UKUPNO mjesečni trošak</b>	<b>64.275,60</b>

## PRIHODI u stečaju

U stečajnom postupku ostvaruju se prihodi od slijedećih zakupa:

1	Zakupoprimac	Predmet zakupa	Cijena/mjesec	Prihod/mj	Trajanje ugovora
2	Ante Tomaš	30.022 m2 zemljišta	0,017 Eur/m2+PDV	500,37 Eur	Ug. do 31.12.21.
3	Ivica Tomaš	29.684 m2 zemljišta	0,017 Eur/m2+PDV	494,73 Eur	Ug. do 31.12.21.
4	Grad Kaštela	250 m2 restoran i 1000 m dvorišta	10.000,00 kn + PDV	10.000,00 kn + PDV	
5	Delikatesi Dalmacije d.o.o.	Parkiralište za autobuse	250,00 kn + PDV	250,00 kn + PDV	Do 30.12.2015.
6	TRUDBENIK d.o.o.	Skladište 118 m2	3,50 Eur/m2 + PDV	413 Eur	Ugovor istekao
7	ŠODA VELJKO	5.594 m2 zemljišta	0,017 Eur/m2	93,23 Eur	Ugovor istekao
8	EUROPLAKAT d.o.o.	9 reklamnih panoa	250 EUR/pano/god	187,50 Eur	31.08.2016.
9	ŽELJKO BATINA	13.000 m2 zemljišta	0,017 Eur/m2	221,00 Eur	Ugovor istekao
10	M.B.M. d.o.o.	9 staklenika	535 Eur/staklenik	4.815,00 Eur	Ugovor istekao
11	VIPnet d.o.o.	150 m2 zemljišta	833,33 kn/mjesec	833,33 kn	
12	U.O. PATAK	Betonirani plato – parkiralište 300 m2	3.000,00 kn/mj PDV uključen	3.000,00 kn/mj	Ugovor do 31.12.2015.
			Ukupno Eur	6.759,83 Eur	
			Ukupno kn	14.083,00 kn	
			Sveukupno kn	64.781,72 kn	

Prema navedenom, prihodi od najma su dovoljni za pokriće troškova postupka.

Za korištenje staklenika neophodna su ulaganja u konstrukciju staklenika te u pripremu i obradu zemljišta. Da bi se ta ulaganja isplatila, potreban je period korištenja staklenika od bar 3 godine. Kako je vjerojatno da će prodaja imovine potrajati, a za to vrijeme treba osigurati financiranje postupka, treba osmisliti način da se ulaganja najmoprimaca zaštite, u suprotnom će odustati od najma.

## PRIJEDLOZI STEČAJNOG UPRAVITELJA

A. Radi osiguranja sredstava za financiranje stečajnog postupka traži se suglasnost za :

1. Prodaju metalne konstrukcije 9 dvobrodnih staklenika površine 10.000 m<sup>2</sup> po stakleniku, te dva manja staklenika. Sve na lokaciji Resnik. Ovi staklenici su stari i devastirani, visinom ne zadovoljavaju suvremene zahtjeve, a prodajom bi se uprihodovala sredstva neophodna za financiranje stečajnog postupka. Konstrukcije staklenika na Knežinama ne bi se prodavali.

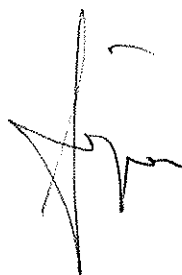
2. Prodaju 4 vozila i to

- Teretni furgon PEUGEOT PARTNER 2.0 HDI 2006.god
- Osobni automobil PEUGEOT PARTNER 1.4 COMBI 2001. god
- Teretni automobil PEUGEOT BOXER 2.2 HDI 2006. god
- Osobni automobil PEUGEOT EXPERT 2.0 HDI COMFORT TAPE

B. Stečajni upravitelj smatra da nastavak proizvodnje nije moguć, pa predlaže:

- Davanje suglasnosti na prodaju imovine kao cjeline
- ukoliko prodaja imovine kao cjeline ne bi uspjela u razumnom roku, predlaže se davanje suglasnosti na prodaju imovine po pogonima i to Knežina, Kaštela, Resnika i Brnika.

Vedran Šeparović, stečajni upravitelj



**KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d.**  
**U STEČAJU**  
**Kaštel Štalić**