

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, 23.07.2020.

I - TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

Vjerovnik Danijel Ćapin vodio je parnicu radi utvrđivanja tražbine koja je osporena u iznosu 10.159.149,35 kn, te je vjerovnik uložio reviziju na presudu, kojom je utvrđeno da nema tražbine i stečajni dužnik nema obvezu za naknadu parničnih troškova.

Drugih parnica radi utvrđivanja tražbina nema.

Parnični postupci pokrenuti radi naplate potraživanja:

-Postupak na TS Split pod brojem Povrv 587/18-4. nastavljen je ovršni postupak koji je pokrenuo stečajni dužnik protiv dužnika Adriatic Distillers d.o.o. radi naplate iznosa od 655.253,15 kn za potraživanje s osnova 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. Žiro račun dužnika je blokiran, pa je zatražena prethodna mjera na pokretninama koje se nalaze u pogonu stečajnog dužnika, a sve radi osiguranja novčane tražbine. Ishođena je prethodna mjera a pokretninama koje su u posjedu ovog stečajnog dužnika.

Potraživanje od Pekanović d.o.o. OIB: 81479674300, nije bilo moguće naplatiti u iznosu od 126.150,81 kn (glavnica i kamata), a plan predstečajne nagodbe dužnika nije prihvaćen, te je za očekivati otvaranje stečajnog postupka nad ovim dužnikom u kojem postupku će se prijaviti tražbina.

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 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 obavljanjem osnovne djelatnosti u stečaju, budući da nisu bili ispunjeni zakonski uvjeti za nastavak poslovanja. U tijeku stečaja poduzete su radnje radi očuvanja zatečenih zaliha vina, te prodaju istog, kao i čuvanje nekretnina – stečajne mase. Kako bi se 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, a broj djelatnika se smanjivao prema potrebama postupka.

U ovom trenutku su zaposlena 4 djelatnika do 31.srpnja 2020.godine.

U odnosu na imovinu stečajnog dužnika koja se nalazi u Prološcu Donjem, smatram da je i nadalje potreban angažman četiri radnika kako bi se nekretnina sačuvala od devastiranja i otuđenja.

U odnosu na navedeno predlaže se stečajnom sucu da se odobri produženje ranije sklopljenih ugovora za daljnjih 90 dana od 01.kolovoza 2020.godine do 31.listopada 2020.godine, prema tablici u privitku.

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

U odnosu na ugovor o zakupu koji je sklopljen sa Gradom Imotski za nekretninu tzv. zgradu kooperacije na Kamenmostu, mogu obavijestiti da komunalno društvo Grada Imotski koristi nekretninu te da je izvršilo spajanje na vodovodnu mrežu. Isto tako zatražena je moja suglasnost za sadnju nekoliko stabala kako bi se sam prostor malo oplemenio, što je i odobreno a sve uz obvezu da troškove snosi Grad Imotski te da stečajni dužnik nema obvezu naknade istih.

Početkom srpnja utvrđeno je istjecanje vode iz izvorišta te se utvrdilo da je došlo do puknuća cijevi zbog čega su pumpe za vodu neprekidno radile. O navedenom sam izvijestila načelnika Općine Proložac te zatražila pomoć i suradnju radi izmjene cijevi budući da iskapčanjem struje pumpe za vodu više ne pune rezervoar stečajnog dužnika i neće biti vode za slučaj potrebe korištenja vode iz Imote, međutim, do danas nisam dobila pozitivan odgovor tako da je isključeno punjenje vodom.

Kao što sam u prethodnom izvješću navela Agencija za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju pokrenula je ovršni postupak protiv stečajnog dužnika radi povrata sredstava koja su isplaćena u korist društva IMOTA d.d. za 2015.godinu te jedna uplata za 2017.godinu, a sve prije otvaranja stečajnog postupka, putem javnog bilježnika Nevenke Kekez pod brojem Ovrh – 493/2020 od 13.03.2020. godine. Na navedeno rješenje o ovrši odvjetnica je uložila prigovor te se postupak nastavlja na Trgovačkom sudu u Splitu pod brojem Povrh-261/2020 a ročište je zakazano za dan 05.listopada 2020.godine.

Dana 21.srpnja 2020.godine zaprimila sam zamolbu gđin. Davor Bubalo za izmještanje stupaca i elektro voda Imote, na rub čestica zemlje uz suglasnost i izvođenje radova od strane HEP-a. Privatna osoba koja je podnijela zahtjev je suglasna da sve troškove snosi osobno pa sam stoga i dostavila suglasnost za izvođenje tih radova.

U stečajnom postupku Braniteljske zadruge Imočanka d.o.o. koju zastupa stečajni upravitelj Marko Lonac iz tromjesečnog izvješća koje je objavljeno na e-oglasnoj ploči suda, utvrdila sam da stečajni upravitelj još uvijek polaže pravo na metalnu - žičanu ogradu koja se nalazi na Kamenmostu - nekretnini koja je bila ranije u zakupu. Stečajnog upravitelja sam pismenim putem obavijestila da se radi o ogradi čija vrijednost u iznosu od 1/3 je bila uračunata i kompenzirana sa dugovanjem zadruge za usluge zakupa te da isti ne može tražiti skidanje, a ni naplatu od sadašnjeg zakupca točnije Grada Imotskog. Inače u ovom stečajnom postupku Imota je prijavila svoje potraživanje koje je priznato ali prema stanju stečajne mase nema izgleda da će se nešto naplatiti.

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.

Pokrenut je pojedinačni ispravni postupak za nekretninu tzv. objekt kooperacije na Kamenmostu – koja je iskazana u Rješenju HFP ali nije proveden upis prava vlasništva jer nije dokazan pravni slijed, a u međuvremenu je nekretnina dana u zakup sukladno odluci vjerovnika.

Upravna zgrada nekretnina 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, oglašena je za prodaju sukladno odluci vjerovnika prema procjeni za cijenu od 2.220.000,00 kn.

-Prva prodaja oglašena je prikupljanjem pisanih ponuda uz početnu cijenu od 2.220.000,00 kn i održana je na Trgovačkom sudu u Splitu, dana 20.02.2020. g u 12 sati. Prva prodaja je bila neuspjela.

-Druga prodaja oglašena je uz smanjenje cijene te je početna cijena bila 1.998.000,00 kn a ročište je bilo zakazano za dan 31.03.2020.godine, također na Trgovačkom sudu u Splitu. Navedeno ročište je odgođeno zbog zaraze Covid-19. Ponovljeno oglašavanje druge prodaje je objavljeno sukladno odlukama skupštine vjerovnika a ročište za javno otvaranje ponuda održano na Trgovačkom sudu u Splitu dana 01.lipnja 2020.godine ali prodaja je bila neuspjela.

- Treća prodaja oglašena je uz dodatno smanjenje cijene od 10 % pa je nova cijena oglašena za iznos od 1.798.200,00 kn. Ročište je održano dana 21.srpnja 2020.godine na Trgovačkom sudu u Splitu ali je i ova prodaja bila neuspjela, pa će se nova prodaja zakazati uz dodatno smanjenje cijene i to u rujnu ove godine, a prijedlog oglasa dostaviti s sudu kao bi se objavio na e-oglasnoj ploči suda.

U odnosu na nekretninu čest.zem. 2921/3 zkul. 1058 k.o. Proložac, koja je bila upisana na P.K. VINO-DUHAN-VOĆE IMOTSKI – proveden je upis odnosno promjena podataka temeljem povijesnog izvotka iz registra suda, te je provedeno vještačenje nekretnine. Navedena nekretnina se nalazi unutar granica zone K1 - poslovne namjene te je procijenjena za iznos od 1.431.623,04 kn. Sukladno odluci donesenoj na skupštini vjerovnika od 01.lipnja 2020.godine oglašena je prva prodaja po cijeni od 1.430.630,00 kn prikupljanjem pisanih ponuda. Za prvo ročište koje je održano dana 21.srpnja 2020.godine nije bilo ponuda te će se nova prodaja oglasiti u rujnu 2020.godine.

Za nekretninu - **zemljište i pogon vinarije**, koje su iskazane u zkul. 1624 i zkul. 1651, u prethodnom izvješću sam detaljno iskazala procijenjene vrijednosti po svakom pojedinom objektu. Na navedenim nekretninama je dijelom upisano založno pravo u korist HEP Opskrbe d.d. i RH Ministarstva Financija, a upisani razlučni vjerovnici nisu pokrenuli ovršne postupke radi naplate svoje tražbine prije otvaranja stečaja, pa se prodaja treba izvršiti elektroničkom javnom dražom putem FINE.

Procijenjena vrijednost prema procjeni sudskog vještaka iznosi 18.672.403,07 kn.

Budući da je na dijelu nekretnina upisan zalog, dok je drugi dio slobodan to u privitku dostavljam udio svake nekretnine u procijenjenoj vrijednosti.

- 1. nekretninu - podruma** u ukupnoj cijeni budući da se dio u površini od 6472 m² nalazi na čest. 2923/3 (upisan залог), 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.

Sukladno odluci vjerovnika provedeno je vještačenje nekretnine u Sarajevu a primjerak procjene je dostavljen sudu te objavljen na e-oglasnoj ploči.

Za napomenuti je da je sudski vještak osobno izvršio uvid u veći poslovni prostor dok u manji poslovni prostor nije bilo moguće da se izvrši očevid budući da prostor neovlašteno koristi treća osoba o čemu sam detaljno izvijestila u prethodnim izvješćima. Isto tako odvjetnica je pozvala dužnika gđin. Asotić Jasmina na plaćanje obveze po pravomoćnoj presudi ali do danas nije uplata provedena. Gdin. Asotić je dostavio korigiranu ponudu kojom je povećao iznos koji bi bio spreman platiti, ali sam gđin. Asotić obavijestila da to nije moguće bez odluke skupštine.

Ostala imovina:

Oprema - pokretnine:

U ovom periodu nitko nije iskazao interes za otkup preostale opreme.

Zalihe vina - nitko nije iskazao interes za otkup 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 koje se nalaze u kancelarijama, pogonu i skladištu nisu prodane, a isto tako nije iskazan interesa za otkup istih.

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 prvi i drugi kvartal 2020. na žiro računu broj **HR3523900011101005016**.

red.br.	PRIHOD	01.01.-31.03.	01.04.-30.06.
1	zakupnina	22.206,03	7.734,26
2	HZZ mjera očuv.rad.mjesta		32.000,00
3	namirenje traž.-Roto dinamic		5.295,74
4	Prijenos sa deviznog računa		60.154,00
		22.206,31	105.184,06

red.br.	RASHOD	01.01.-31.03.	01.04.-30.06.
1	Trošak banke	459,10	468,10
2	Trošak knjig.usl.	7.500,00	9.500,00
3	Trošak el.energije	33.568,56	22.813,67
4	Trošak vode,NUV	5.478,02	5.466,66
5	Sudska pristojba R1-90/2019-3	2.650,00	0,00
6	HANZA MEDIA-oglas	4.356,00	2.376,00
7	FINA	718,00	730,00
8	Trošak plaća i dopr.	79.207,30	65.306,82
9	Trošak Ug.o djelu	15.000,00	13.000,00
10	Trošak doprinosa Ug.o djelu	9.376,08	8.151,32
11	Trošak bilježnika	292,50	0,00
12	Sudska pristojba	5.000,00	0,00
13	Trošak ured.materijala	2.002,68	0,00
14	Sred.klirin.depozitarno društvo	2.934,88	2.932,50
15	HT	4.006,90	4.005,72
16	Trošak odvjetnika	26.328,13	0,00
17	AGENCIJA -povrat za 2017.	1.698,37	0,00
		200.576,52	134.750,79

Rekapitulacija:

Saldo 31.03..2020.	32.815,31 kn
+ Priliv II kvartal 2020.	105.184,06 kn
-odliv II kvartal 2020.	134.750,79 kn
POZITIVNA RAZLIKA	3.248,58 kn

Stanje žiro računa na dan 30.06.2020. iznosi 3.248,58 kn izvod br. 45,
Stanje deviznog računa 30.06.2020. iznosi 19.579,55 €, izvod br. 4,

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.

Sukladno odluci Vlade RH o odobravanju Potpore za očuvanje radnih mjesta zbog pada poslovnih aktivnosti zbog koronavirusa, uputila sam zahtjev HZZ za očuvanje radnih mjesta za 4 djelatnika.

HZZ je odobrio isplatu potpore za mjesec travanj, svibanj i lipanj koja sredstva su uplaćena na žiro račun stečajnog dužnika te isplaćene plaće iz ostvarenih sredstava.

Isto tako zatražena je i potpora za isplatu plaća za srpanj te se očekuje da će i za srpanj biti odobrena isplata budući da je prihod u navedenom periodu manji od 50 % u odnosu na prethodnu godinu kada je izvršena prodaja dijela opreme.

IZLUČNI VJEROVNICI:

Izlučni vjerovnik Nada Grabovac, vodila je parnicu radi utvrđivanja vlasništva na dijelu čest.zem. 2920 , te je ishodila presudu kojom je Nada Grabovac ovlaštena da uknjiži pravo vlasništva na nekretnini 2920 površine 2743 zkul 57 na svoje ime. Navedena čestica nije bila utvrđena u Rješenju HFP te ista nije ni bila iskazana u stečajnoj masi Imote d.d. u stečaju.

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 je tek utvrđena vrijednost i udio svake nekretnine, a slijedeći korak je oglašavanje prodaje elektroničkom javnom dražbom putem FINE.

III - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

- 1. Predlaže se odobravanje ugovora o radu s 4 djelatnika prema tablici u izvješću.*
- 2. Oglasiti će se nova prodaja slobodnih nekretnina za rujanj 2020 uz smanjenje cijene sukladno odlukama skupštine.*
- 3. Predlaže se u rujnu oglasiti prodaju putem FINE za nekretnine na kojima je upisano založno pravo,*
- 4. Nastaviti će se parnični postupci te postupci radi utvrđivanja vlasništva na nekretninama.*

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- Izvod br. 45,*
- Devizni izvod br. 4*