

**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, 19.03.2024.*

**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>
<i>Prvi viši ispl.red</i>	<b>21.750.715,19</b>
<i>a) RH Ministarstvo financija (porezi i doprinosi)</i>	<b>13.945.602,04</b>
<i>b) Radnici ukupno 77 (od broja 1 zaklj. s brojem 78)</i>	<b>5.875.724,87</b>
<i>c) Agencija za osiguranje radničkih potraživanja</i>	<b>1.929.388,28</b>
<i>Opći ispl.red</i>	<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, ali do danas nismo zaprimili vještvo o navedenom.

U međuvremenu je za geodetski elaborat koji je dostavljen Katastarskom uredu Split i urudžbiran pod brojem Klasa:932-03/23-02/731, ur.broj 541-280-01/2-23-12, te 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 će biti naknadno zakazana.

U ovom trenutku su aktivna dva ugovora o zakupu i to Ugovor o zakupu sa Anđelom Medvidović, za objekt na imanju Drače za obavljanje obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva, i ugovor sa Lukom Bajićem za štalu i skladište (gospodarski objekt) na imanju Blato koji se odnosi na čest.zem. 5779/I 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.

U ovom trenutku stečajni dužnik ima sklopljen ugovor o radu na pola radnog vremena sa bivšim djelatnikom na poslovima sređivanja, sortiranja i arhiviranja dokumentacije te izdavanja dokumentacije koja je potrebna u postupcima radi utvrđivanja prava vlasništva na nekretninama na kojima nije upisano pravo vlasništva. Isto tako zbog odlaska većeg broja radnika u mirovinu potrebno je izdavanja platnih podataka za bivše djelatnike i to platnih podataka iz radnijih godina. U izvješću stečajnog upravitelja od 23.kolovoza 2023. predložila sam produženje ugovora o radu do 31.12.2023., a kako nije doneseno rješenje to predlažem da se izda novo rješenjem temeljem kojeg se ugovor o radu produžuje na određeno vrijeme do 30.lipnja 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 m2 na lokaciji ul. Josipa Pančića 2, u naselju Lužani brok 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.
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 Drače, 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.
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. 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.
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 ishoda upisa  
prava vlasništva. Odvjetnica Matea Burazin je dostavila dodatne podatke kojima  
raspolaze stečajni dužnik.
6. Nekretnina poslovni prostor - NGP 31,03 m<sup>2</sup> 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 odvjetničko 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.

7. Stan NG 66,26 m<sup>2</sup> 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 te po rezultatima istog ću obavijestiti sud i vjerovnike radi daljnjeg postupanja.
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 m<sup>2</sup> i čest.zem. 99/2 (kat.čest. 5520/2) površine 143 m<sup>2</sup> sve zku. 883 k.o. Imotski Glavina, upisano vlasništvo RH. Geodet Perica Puljić provodi snimanje i izradu skice radi utvrđivanja stanja i potrebe izrade parcelacijskog elaborata.

#### **Stanje stečajne mase:**

Stečajni dužnik ima otvoren račun kod HPB broj: HR3523900011101005016.

Pregled priliva i odliva od 27.11.- 31.12.2023.

red.br	PRILIV	27.11.23.- 31.12.2023.	Ukupno 2023.god
1.	Prihod od zakupa	106,25	1.684,73
2.	Prihod od kamata	4,38	9,83
3.	Naplata refund.el.energija	514,95	5.166,75
	<b>ukupno priliv</b>	<b>625,58</b>	<b>7.676,28</b>

red.br.	ODLIV	27.11.23.- 31.12.2023.	Ukupno 2023.god
1.	Trošak banke	14,6	217,36
2.	Trošak knjig.usluge	248,85	3.149,88
3.	Trošak el.energije	526,4	6.407,01
4.	FINA		111,32
5.	Tr. plaća i dopr i prevoz	1.180,02	11.230,51
6.	Trošak steč. upravitelja		3.261,36
7.	Sred.klirin.dep.društvo	99,54	1.346,49
8.	Trošak kanc.materijala	280,78	637,70
9.	Trošak vode (pr.Brda)		38,04
10.	Trošak po sud.nalogu		1.200,00
11.	Trošak geodeta		2.500,00
12.	Trošak odvjetnika		2.503,45
13.	Blagajnički troškovi	280,00	280,00
	<b>Ukupno odliv</b>	<b>2.630,19</b>	<b>32.882,13</b>

#### **Rekapitulacija:**

Prethodno stanje 171.611,77 €

Ostvareni priliv 625,58 €

Odliv sredstava 2.630,19 €

Stanje 169.607,16 €

Stanje na računu dana 31.12.2023. iznosi 169.607,16 €, izvod br. 76. u prilogu.

**Pregled priliva i odliva na računu za period od 01.01.2024. – 15.03.2024. godine:**

red.br.	PRILIV	01.01.- 15.03.
1.	Prihod od zakupa	611,50
2.	Prihod od kamata	
3.	Naplata refund.el.energija	501,03
	<b>ukupno priliv</b>	<b>1.112,53</b>

red.br.	ODLIV	01.01.- 31.03.
1.	Trošak banke	42,99
2.	Trošak knjig.usluge	647,01
3.	Trošak el.energije	535,38
4.	Trošak plaća i dopr.	2.690,06
5.	Trošak steč. upravitelja	1.447,03
6.	Sred.klirin.dep.društvo	298,62
7.	Trošak kanc. .materijala	225,00
	<b>Ukupno odliv</b>	<b>5.886,09</b>

**Rekapitulacija:**

Prethodno stanje 169.607,16 €

Ostvareni priliv 1.112,53 €

Odliv sredstava 5.886,09 €

Stanje 164.833,60 €

Stanje na računu dana 15.03.2024. iznosi 164.833,6 €, izvod br. 19. 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 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. 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. 76 za 2023.godinu
- Izvod br. 19 za 2024.godinu
- Zkul. 14413 k.o. Split
- Rješenje Z- 4340/24

