

TRGOVAČKI SUD SPLIT

11.ST-1209/2016.

IMOTA d.d. u stečaju
OIB: 02297833542

U Splitu, 18.08.2017.

PREDMET. Podnesak stečajnog upravitelja

- dostava izvješća o gospodarskom položaju dužnika

Sukladno čl. 227 Stečajnog zakona u privitku dostavljam izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima s pregledom osnovnih podataka o društvu, poslovanju društva, imovini, sudskim postupcima te prijedlogom daljnjih mjera u stečajnom postupku, kao materijal za izvještajno ročište koje je zakazano za dan 01.rujna 2017. godine.

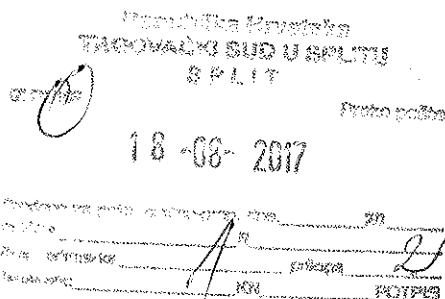
S poštovanjem.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- izvješće o gospodarskom položaju
- preslik zemljišta - vinarije

IMOTA d.d. u stečaju
Donji Proložac
Perinuša bb



IMOTA d.d. u stečaju

OIB:02297833542

Perinuša bb

Donji Proložac

11. St-1209/16.

***Izvešće o gospodarskom položaju za dužnika
IMOTA d.d. u stečaju***

Stečajna upraviteljica:

Anči Bašić dipl.oec.

IMOTA d.d. u stečaju

Donji Proložac

Perinuša bb

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj: 11. St-1209/2016. od 15. svibnja 2017. godine, otvoren je stečajni postupak nad društvom IMOTA d.d. u stečaju u stečaju OIB: 02297833542, te temeljem čl. 227. Stečajnog zakona stečajni upravitelj podnosi

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA I NJEGOVIH UZROCI

U listopadu 2013. godine zbog prezaduženosti i nelikvidnosti pokrenut je postupak predstečajne nagodbe, koji je otvoren na Fini - Regionalni centar Zagreb, nagodbeno vijeće ZG07. dana 04.listopada 2013. godine. Predstečajna nagodba je uspješno provedena te usvojen plan financijskog restrukturiranja. Predstečajna nagodba potpisana je na Trgovačkom sudu u Splitu dana 22.prosinca 2014. godine, pod poslovnim brojem 5.Stpn-79/2014. a rješenje postalo pravomoćno i ovršno.

Dana 04.svibnja 2016. godine zaprimljen je prijedlog Financijske agencije, Regionalni centar Split, Podružnica Split, prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom IMOTA d.d., Donji Proložac.

Predlagatelj je istaknuo da su na dan 01.rujna 2015. godine u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje iskazane nenamirene obveze u iznosu od 2.596.149,03 kn te da je račun blokiran neprekidno 231 dan.

U prethodnom postupku zakonski zastupnik je potvrdio navode Fine, te istaknuo da je društvo blokirano i to s osnova tekućih obveza prema Carinskoj upravi zbog koje blokade nije bilo moguće plaćati ni dospjele obveze po predstečajnoj nagodbi.

1. - Pravni i vlasnički status

Osnivanje društva evidentirano je u registru Trgovačkog suda u Splitu i to još od 19.04.1955. godine kada je na registarskom listu 8/XIX upisano Poduzeće za obradu duhana Imotski.

Nakon ovog upisa slijedi niz upisa i radnji suda koima se mijenja naziv poduzeća tako da je upisano:

- 19.04.1955. Vinarija Imotski - Imotski
- 01.09.1955. Poljoprivredno dobro Imotski
- 26.01.1962. Poljoprivredno dobro Vinarija Imotski
- 31.05.1963 Poljoprivredni kombinat Vino – duhan - voće Imotski
- 27.03.1974. upis konstituiranja kombinata sa konstituiranjem OOUR-a
- do 13.12.1989. godine izvršeni su upisi promjena i prestanak nekih OOUR-a te je navedenog dana izvršen upis Poduzeća Poljoprivrednog kombinata IMOTA s.po. Imotski.
- 30.06.1992. godine upisuje se prestanak Poduzeća PK IMOTA s.p.o. zbog podjele na nova poduzeća i to IMOTA COMMERCE s.p.p.o., IMOTA DUHAN s.po., IMOTA VINARIJA s.po.
- 30.12.1992. provodi se brisanje gore navedenih s.p.o. zbog spajanja u PODUZEĆE POLJOPRIVREDNI KOMBINAT „IMOTA” s.po. Imotski.
- 25.04.1995. godine izvršen je upis pretvorbe društvenog poduzeća u dioničko društvo u mješovitom vlasništvu pod tvrtkom IMOTA d.d. Imotski.

Dioničko društvo za poljodjelstvo, trgovinu i ugostiteljstvo IMOTA d.d. osnovano je kao poduzeće u mješovitom vlasništvu a nastalo je pretvorbom društvenog poduzeća PK IMOTA s.p.o. Imotski, dana 25.travnja 1995. godine, sve upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu, Fi-17737/94, sa temeljnim kapitalom od 15.133.600 DEM.

Tijekom poslovanja, odlukama Skupštine Društva izvršene su promjene temeljnog kapitala društva, a prema zadnjem upisu temeljni kapital iznosi 18.985.000,00 kn, raspodjelen u 94.925 dionica nominalne vrijednosti 200,00 kn.

Matični broj društva je MBS: 060032159, OIB: 02297833542.

IMOTA d.d. je trgovačko društvo s osnovnom djelatnosti proizvodnja hrane i pića, trgovina te vinogradarstvo.

Šifra djelatnosti prema NKD – 1102 Proizvodnja vina od grožđa.

Sjedište društva je Perinuša bb, Donji Proložac.

Dioničari društva su:

- Ministarstvo financija RH	94,1886
- Grad Imotski	0,0021
- Locidus d.d.	0,5383
- Neretva inž.do.o.	0,2465
- Topana Imotski d.o.o.	0,0021
- Validud Varaždin	0,0011
- Zec Željko	0,0042
- CERP	4,6173
- Croatia Loyd d.d.	0,0253
- Ostali mali dioničari	0,3645

Uprava Društva prije otvaranja stečaja

Prije otvaranja stečaja dužnost jedinog člana uprave Društva u svojstvu direktora obnašao je Ivica Škoro OIB: 88099663545, iz Runovića.

Nadzorni odbor brojio je tri člana i to:

1. Katica Glamuzina, predsjednica
2. Branko Milardović, član
3. Jakov Šabić, član - predstavnik radnika.

2. RADNICI

U trenutku otvaranja stečajnog postupka u Društvu je zaposleno 74 djelatnika. Svim djelatnicima otkazani su ugovori o radu temeljem 191. čl. SZ (NN.71/15), sa otkaznim rokom od 30 dana. Nakon isteka otkaznog roka radnici su objavljeni u evidenciji HZMO, a radnicima izrađena i dostavljena potrebna dokumentacija radi prijave na Zavod za zapošljavanje.

Dvoje radnika je u trenutku otvaranja stečaja koristilo pravo na produljeni porodiljski dopust pa se odjava istih odgađa do isteka stečenog prava.

Nakon otvaranja stečaja jedna djelatnica je imala povredu na radu i to lom ruke te je zbog povrede na radu otvoreno bolovanje.

Radnicima nisu isplaćene plaće za period siječanj 2017 - ½ svibnja 2017. godine. Plaće iz 2014. i 2015. godine su isplaćene putem Fine, blokadom žiro računa, a koju blokadu su radnici izvršili temeljem dostavljenih zahtjeva za izravnu naplatu na temelju obračunskih listića za svakog radnika pojedinačno. Prilikom isplate neto plaće naplaćeni su i pripadajući porezi i doprinosi koje je obradila Fina i za navedeno naplatila svoju pristojbu.

3. Poslovanje dužnika, trenutačni gospodarski položaj, te njegovi uzroci i posljedice

Prema očitovanju zakonskog zastupnika Dužnika, društvo je niz godina poslovalo uspješno te se bavilo proizvodnjom vina iz grožđa te prodajom istog, kao i proizvodnjom drugih

jakih alkoholnih pića.

Društvo je prema posljednjim podacima obrađivalo 27,6 ha vinograda i 94913 trsova vinove loze, u kojoj su zastupljene kujundžuša i r'aciteli. Ranije je bilo i nekih drugih sorti grožđa koje su zanemarive u odnosu na ove vrste.

Vinarija je smještena u središtu vinogorja što omogućava brzu i kvalitetnu preradu grožđa. Vinarija je sagrađena 1954.godine kao tip nadzemne vinarije. Razvojem vinogradarske proizvodnje kapacitet vinarije je bio premalen pa je 1970/71. godine izvršena izgradnja novih kapaciteta sa inox tankovima.

Današnji kapacitet podruma iznosi 2.253,8 vagona (1 vagon = 10.000 kg). Najveća količina grožđa koja je prerađena u pogonu je oko 1.600 vagona i to u periodu 1980. – 1985. godine, a preradom je dobijeno cca 10 mil litara.

Vinarija posjeduje potrebnu vinogradarsku opremu za preradu grožđa, proizvodnju vina, rakija i destilata.

U sklopu vinarije nalazi se punionica koja se sastoji od dvije linije za punjenje i to linija za punjenje vina i linija za punjenje alkoholnih pića. Isto tako u sklopu vinarije nalazi se i destilerija te laboratorij za provođenje potrebnih enoloških analiza.

Da bi se iskoristio cjelokupni pogon te preradila što veća količina i dobilo što kvalitetnije vino, provodio se i otkup grožđa od kooperanata iz Imotske krajine.

Pored vina poznatog kao „Kujundžuša“ „Ikan“ „Matan“ i „Vranac“ društvo je proizvodilo i jaka alkoholna pića i to rakija - travarica Iva, loza, amaro, pelinkovac, vinjak, rum, brendy. U kasnijim godinama se proizvodnja JAP svela samo na rakiju i travaricu Ivu koje su bile tražene na domaćem tržištu zbog svoje poznate kvalitete.

Prodaja vina provodila se na području cijele Hrvatske i to putem trgovačkih putnika te poslovnica u Splitu, Zagrebu i Dubrovniku.

Za potrebe obavljanja djelatnosti društvo IMOTA d.d. koristilo je imovinu koja je u vlasništvu društva, a poljoprivredno zemljište vinogradi koji su se obrađivali u vlasništvu države za koje je Društvo sklopilo:

- 1. Ugovor o uređivanju odnosa u svezi korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države sa Ministarstvom poljoprivrede i šumarstva dana 27.veljače 1998. godine i to iskazano u katastarskoj općini Imotski-Glavina, posjedovni list 1274, koji ugovor je sklopljen na neodređeno vrijeme.*
- 2. Ugovor o uređivanju odnosa u svezi korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države sa Ministarstvom poljoprivrede i šumarstva dana 27.veljače 1998. godine i to iskazno u katastarskoj općini Podstranje i Vinjani, posjedovni list 1484. od čega k.o. Podstranje za vinograd površine 87 ha 5a, (Čanjevice i Blato) do 31.12.2015. godine, te za k.o. Vinjani (Drače) - vinograda površine 18 ha 95 a, do 21.12.2003. godine.*
- 3. Ugovor o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH sklopljen između IMOTE d.d. i Agencije za poljoprivredno zemljište sklopljen je dana 23.travnja 2013. godine za poljoprivredno zemljište k.o. Vinjani ukupne površine 1,8 ha, koje zemljište je dato na korištenje na rok od 5 godina. U Vinogradarskom registru od 05.listopada 2016. označene pod brojem tabla 5.Drače sa 0,3 ha zasađene površine, te tabla 7 koja ima zasađen 1 ha i tabla 8 – 9 sa 0,5 ha zasađene površine. Budući da se radi o malim površinama te da su loze dosta stradale ranijih godina te da se radi o starim lozama, na istim je bio mali prinos. Ove godine su loze stradale još više proljetnim mrazom tako da se ne očekuje urod na istim. Iz toga proizlazi da društvo neće imati grožđa iz vlastite proizvodnje koje bi se moglo preraditi. Budući da koncesija za ovaj vinograd*

istiće 2018. , te da vinograd nije bio obrađivan, to nije bilo ni mogućnosti a ni potrebe da se nakon otvaranja stečajja pristupi obnovi vinograda.

Ugovor pod brojem 2. za vinograd Blat istekao je 2003. godine, a za vinograd Čanjevica je istekao 2015. Na novi natječaj koji je raspisalo Ministarstvo poljoprivrede, stečajni dužnik se nije prijavio iz razloga što nije ispunio obveze odnosno nije podmirio svoje tekuće obveze s osnova koncesije.

Nakon otvaranja stečajnog postupka proveden je nadzor i očevid od strane inspektora za poljoprivredno zemljište, koji je konstatirao gornje navode, a prilikom očevida me obavijestio da je gđin. Nikola Stojić iz Prološca Donjeg sklopio Ugovor o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta za dio zemljišta koje je ranije koristio ovaj stečajni dužnik, a da je na natječaju za vinograde Čanjevica pravo za privremeno korištenje dobio vinogradar Ante Grabovac.

Budući da je jedan ugovor sklopljen na neodređeno vrijeme, a da za ugovor Vinjane istiće koncem 2018. godine, Agenciji sam uputila dopis sa zamolbom za očitovanje o pravima i obvezama u odnosu na Ugovore koji su na snazi, ali do dana pisanja izvješća nisam dobila odgovor.

Stanje vinograda Čanjevica, koji je dijelom dobio na korištenje vinar Ante Grabovac obišla sam osobno te se uvjerila da vinogradi nisu obrađeni, da loze nisu porezane ni okopane. Prema izjavi ranijeg z.z. , koncesija je istekla 2015. a budući da je okolno stanovništvo bilo upoznato o navedenom, koristilo je stanje u Društvu te su nepoznati berači u tijeku 2016. godine vršili berbu bez znanja Imote d.d. Čak je jednom prilikom organizirana berba od strane djelatnika vinarije, a na terenu u vinogradu su zatečni drugi berači.

Prema izjavi ranijeg z.z. kvaliteta i količina grožđa iz vlastitih vinograda iz godine u godinu je bila sve lošija, jer se godinama nije ulagalo u obnovu vinograda, loze su starile , a obnavljanje i sadenje novih nasada nije se provodilo što je bio preduvjet za nastavak poslovanja društvu.

Odlukom uprave Društva, zbog problema i poteškoća u poslovanja, dio vinograda za koje je IMOTA d.d. imala ugovor o korištenju - koncesiji, dat je u podzakup kooperantima, koji su bili dužni predati dio grožđa Imoti d.d.. Prvotno je s osnova zakupa trebalo dostaviti 80 % uroda a kasnije se taj postotak smanjio. Na taj način Društvo je pokušalo osigurati određenu količinu grožđa za preradu. Prema podacima u knjigovodstvu radilo se o podzakupu sa 12 zakupaca.

Zakupci su od Društva dobijali repromaterijal kojeg su kompenzirali sa predanim količinama grožđa. U periodu 2014. – 2016. Zbog problema sa prinosima vinograda zakupci nisu bili u mogućnosti da predaju predviđene količine grožđa pa se zaduženje dijelom kompenziralo sa potraživanjima.

Pored kooperanata sa kojima su sklopljeni ugovori o zakupu, Društvo je otkupljivalo dodatne količina grožđa i vina od drugih kooperanata iz Imotske krajine, pa je tako otkup vršen od cca 1.500 kooperanata koji su obrađivali vinograde cca 650 hektara.

Stupanjem na snagu Pravilnika o registru vinograda (NN 121/10) svaki poljoprivrednik je morao registrirati čestice zemlje na kojima se nalazi vinograd te zatražiti izvod iz vīnogradarskog registra. Mnogi kooperanti to nisu mogli riješiti zbog nerješenih imovinsko-pravnih odnosa, pa se broj kooperanata smanjio na 633 kooperanta koji obrađuju cca 240 hektara zemljišta.

Tabelarni prikaz otkupa grožđa i vina, proizvodnje vina i prodaje

a) otkup grožđa i vina

godina	Vlastita proz. grožđa u kg	Otkup kooperanti grožđe u kg	UKUPNO grožđe u kg	Otkup vina u litrama
2011.	175.580	495.150	670.700	50.000
2012.	180.350	339.650	520.000	101.000
2013.	371.550	1.722.260	2.093.810	150.000
2014.	172.540	202.100	374.600	50.000
2015.	216.950	92.140	309.090.	75.000
2016.	168.570	19.100	187.670	

Nakon svake završene berbe dostavljaju se potrebni podaci Agenciji za plaćanje poljoprivredu, ribarstvo i ruralni razvoj i pojedinačno za svakog kooperanta te posebno za IMOTU d.d. Izvješće se dostavlja do 15.siječnja za prethodnu godinu tako da je iz evidencije vidljivo količina otkupljenog grožđa po svakom kooperantu.

Ako se izuzme 2013. godina onda je vidljivo da pada otkup grožđa od kooperanata, što je velikim dijelom rezultat neredovitog plaćanja obveza prema kooperantima. Osim isplata u gotovom novcu kooperantima se dio obveza plaćao u vinu i materijalima potrebnim za zaštitu vinograda ili za proizvodnju vina ali i pored toga dio obveza je ostao iskazan kao ostale kratkoročne obveze u bilanci društva, a kooperanti su izvršili prijavu u stečajnom postupku, što je iskazano u tablicama prijava tražbina drugog višeg isplatnog reda.

b) proizvodnja vina

godina	Stolno vino lit.	Kvaliteno vino lit	UKUPNO lit	JAP
2011.	200.000	150.000	350.000	61.500
2012.	167.000	50.000	217.000	66.141
2013.	1.025.100	86.300	1.111.400	151.584
2014.	162.000	21.000	183.000	40.700
2015.	159.800	35.000	194.800	70.961
2016.	102.000	15.000	117.000	15.249

Promatrajući količinu otkupljenog grožđa i proizvodnju vina po godinama, evidentna je tendencija pada proizvodnje, izuzev odstupanja u 2013. godini, koja godina je bila klimatski najpovoljnija pa je i berba bila najbolja, a proizvodnja vina najveća.

U strukturi vina smanjuje se količina kvalitetnog vina u ukupnoj proizvodnji, što je rezultat lošije kvalitete grožđa koje se prerađuje.

Isto tako za napomenuti je da je društvo ciljano proizvodilo sortno bijelo vino - kujundžušu bez ZOI, (zaštićena oznaka izvornosti) koja se punila u litrene boce i pet-litarsku ambalažu budući da je upravo to bilo vino koje se najviše prodavalo, jer je cijena koštanja bila pristupačna za veći broj kupaca.

O proizvedenom vinu i JAP, Društvo je bilo u obvezi redovito dostavljati izvješća Carinskoj upravi radi obračuna trošarina, te pregled stanja zaliha na mjesečnoj i godišnjoj razini.

c) prodaja vina

godina	Stolno vino lit.	Kvaliteno vino lit	UKUPNO lit	JAP
2011.	612.000	83.000	695.000	74.100
2012.	1.254.700	80.500	1.335.200	88.500
2013.	1.856.669	53.870	1.910.539	87.700
2014.	676.355	39.268	715.623	90.000
2015.	836.676	41.423	878.099	83.565.
2016.	355.470	43.372	401.842	43.586

Ako promatramo ostvarenu prodaju vina u odnosu na proizvedeno onda se može zaključiti da je u nekim godinama prodano više vina nego je proizvedeno, što je rezultat preostalih zaliha proizvedenog vina iz ranijih godina.

Društvo je prije prodaje vina ishodilo Rješenje Ministarstva poljoprivrede o puštanju vina u promet. Rješenjima se određuje da se određena vrsta vina, vina sa kontroliranim zemljopisnim podrijetlom, berbe iz određene godine i određene količine mogu prodavati i biti puštena u promet, a da u prometu mora biti označena markicama ili trakom koje imaju određenu oznaku. Za svaku promjenu potrebno je ishoditi izmjenu rješenja, te izvršiti povrat markica ili traka koje nisu iskorištene do izmjene rješenja.

Uzevši u obzir sve gore navedene činjenice, može se zaključiti da razlozi koji su doveli Društvo u tešku situaciju su :

- loša poslovna politika koja se odnosila na odluke o obradi vinograda, jer se dugi niz godina nije vršilo ulaganje u obnovu vinograda, što je rezultiralo manjim prinosom grožđa,
- slaba i zastarijela tehnološka opremljenost u proizvodnji vina, jer se nije ulagalo u novu opremu pa su troškovi proizvodnje, a time i proizvođačka cijena vina previsoki,
- nemogućnost financiranja većeg otkupa grožđa od kooperanata zbog nelikvidnosti.
- Na stanje u Društvu utjecao je i loš položaj hrvatskog vinogradarstva u našem gospodarstvu, jer porast uvoza jeftinijih vina iste ili lošije kvalitete rezultiralo je da su domaća vina na domaćem tržištu i u izvozu nekonkurentna. Proizvođači pa tako i IMOTA d.d. bili su prisiljeni prodavati vino ispod proizvođačke cijene čime su se gomilali gubici u poslovanju i nastavljalna proizvodnja sa postojećom opremom.

Zbog nemogućnosti plaćanja dospjelih obveza, te sukladno Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi zakonski zastupnik je u prosincu 2012. godine podnio prijedlog za sklapanje predstečajne nagodbe, koja se provodila na Fini Regionalni centar Zagreb, Nagodbeno vijeće ZG -07, te imenovan povjerenik Pavao Mrkonjić.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu posl.br. 5. Stpn-79/2014. od 21.studenog 2014. usvojena je predstečajna nagodba u kojoj su utvrđene tražbine u iznosu od 98.009.361,20 kn.

Planom predstečajne nagodbe predložen je otpis potraživanja i to 70 % utvrđenih tražbina, te otplata preostalog iznosa od 30 % uvećano za 4,5 % kamata u roku od 4 godine odnosno 48 rata počev od pravomoćnosti odnosno 17.02.2014.godine.

U planu operativnog i financijskog restrukturiranja, iskazana je potreba za ulaganje u obnovu opreme za proizvodnju, čuvanje i amboliranje proizvoda, te potrebu ulaganja u vinograde. Investicijsko ulaganje je planirano za obnovu i modernizaciju kotlovnice, pripreme vode, punionice sve sukladno modernim enološkim zahtjevima. Ulaganje je planirano iz kredita koji bi se zatražio od HBOR. Međutim iako je plan restrukturiranja prihvaćen, nije se realizirao kredit tako da je žiro račun nakon usvajanja predstečajne

nagodbe odmah blokiran i do otvaranja stečaja se nije deblokirao.

Društvo je izradilo završni račun za 2016. godinu te predalo GFI I PD obrazac sukladno zakonskim propisima. Nakon otvaranja stečaja sačinjene su bilješke uz završni račun za 2016. godinu dostavljene FINI za javnu objavu, ali zahtjev nije zaprimljen jer nije sačinjeno revizorsko izvješće zbog blokade računa i nemogućnosti plaćanja istog.

Nakon otvaranja stečaja provedena su knjiženja te sačinjen završni račun i GFI za period od 01.01.2017. - 15.05.2017. godine, kao i PD obrazac te predan Poreznoj upravi.

Financijski izvještaji

Pregled ostvarenih prihoda i rashoda

Godina	PRIHODI	RASHODI	Gubitak	Dobit
2013.	13.312.392	28.365.950	15.053.558	
2014.	77.857.724	18.217.943		59.639.781
2015.	18.786.666	28.967.958	10.181.292	
2016.	5.445.768	15.812.712	10.366.944	
2017.	1.162.289	3.902.803	2.740.514	

Iz pregleda ostvarenih prihoda i rashoda evidentno je da dužnik u promatranom periodu posluje negativno, jer ostvareni rashodi znatno premašuju prihode istog razdoblja.

U 2014. godini je iskazana dobit, ali iskazana dobit se ne odnosi se na dobit ostvarenu iz poslovanja već je to iskazana dobit nastala kao rezultat isknjižavanja dijela obveza prema sklopljenoj predstečajnoj nagodbi, naime, za iznos otpisanih tražbina se povećavaju izvanredni prihodi i to u iznosu od 68.671.248 kn.

Jednostavnom računicom ukoliko bi se ovaj prihod oduzeo od ukupno iskazanog prihoda ostaje iznos od 9.186.476 kn koji predstavlja prihod iz poslovanja, a on je znatno manji od evidentiranih rashoda što znači da je realno i u 2014. godini ostvaren gubitak.

Ako se promatra struktura prihoda, iste možemo iskazati u dvije skupine i to:

1. prihodi od prodaje koji čine 99,88 % ukupno ostvarenih prihoda
2. ostali poslovni prihodi odnose se prihode od utvrđenih viškova, financijskih prihoda, subvencija i prihod od zakupa te naknadno utvrđenih prihoda.

Smanjenje prihoda vezano je uz smanjenu proizvodnju vina i JAP te uz nisku maržu koja se ostvaruje prodajom. Naime, dio problema proizlazi i iz ugovora o prodaji koji su sklopljeni s trgovačkim lancima koji otkupljuju vina i JAP-a. Zbog uvoza vina po niskim cijenama trgovački lanci su ishodili izrazito povoljne ugovore kojima se pored rabata na veleprodajnu cijenu odobravaju i dodatni rabati na ukupnu količinu i vrijednost prodane robe, a koji obračuni se provode istekom poslovne godine. Isto tako ugovaraju se i dodatni rabati za akcijske prodaje te sudjelovanje u troškovima renoviranja, opremanja i otvaranje novih prodavaonica. IMOTA d.d. bila je prisiljena da prihvati uvjete prodaje kako bi mogla plasirati na tržište veće količine vina, jer Društvo nije imalo mogućnost da samo plasira robu na tržištu.

Ukupni rashodi sastoje se od:

1. Poslovnih rashoda - (materijalnih troškova, troškovi vezani uz promjenu cijene zaliha, troškovi radnika, amortizacija te ostali poslovni rashodi)
2. Financijskih rashoda (zatezne kamate)

Iako ukupni rashodi imaju tendenciju pada iz godine u godinu, smanjenje nije dovoljno u odnosu na ostvarenu proizvodnju i realizaciju jer pad rashoda ne prati pad proizvodnje i prihode.

4. IMOVINA DRUŠTVA

**Pregled imovine i društva
prema stanju u knjigovodstvu društva**

IMOVINA	2013.	2014.	2015.	2016	V/2017.
Dugotrajna imovina	43.828.632	42.452.727	33.860.516	32.652.544	32.652.544
1.materijalna imovina	43.828.932	42.409.027	33.816.816	32.608.844	32.608.844
- Zemljište	16.110.494	16.110.494	13.802.582	13.802.582	13.802.582
- Građ.objekti	22.542.071	21.310.817	15.335.951	14.598.170	14.598.170
- oprema	407.374	412.313	278.470	152.627	152.627
- biološka imov.	4.277.042	4.092.452	3.907.862	3.723.272	3.723.272
- ostala mat.im.	491.951	491.951	491.951	332.193	332.193
2.financijska imovina	43.700	43.700	43.700	43.700	43.700
Kratkotrajna imovina	23.088.251	14.286.284	12.166.875	5.742.046	4.515.081
a) zalihe	13.496.280	9.454.962	4.850.145	2.479.447	1.706.356
-sirovine i materijal	662.654	552.275	435.184	412.600	269.483
-gotovi proizvodi	12.833.626	8.902.687	4.419.961	2.066.846	1.436.873
b) potraživanja	9.300.852	4.254.328	7.226.916	3.183.558	2.741.053
c) novac	291.119	576.994	89.814	79.041	67.672
UKUPNO AKTIVA	66.960.883	56.739.011	46.027.391	38.394.590	37.167.625
OBVEZE					
KAPITAL I REZERVE	-63.027.062	-3.387.281	-13.568.573	-23.935.536	-26.676.030
- upisani kapital	18.985.000	18.985.000	18.985.000	18.985.000	18.985.000
-kapitalne rezerve	1.291.290	1.291.290	1.291.290	1.291.290	1.291.290
- revalorizacijske rezerve	28.710.392	27.680.899	24.400.828	23.845.543	23.845.543
-preneseni gubitak	-96.960.186	-110.984.251	-48.064.399	-57.690.405	-68.057.349
GUBITAK POSL. GOD.	-15.053.558		-10.181.292	-10.366.944	-2.740.514
DOBTI POSL.GODINE		59.639.781			
DUGOROČNE OBVEZE	63.700	63.700	63.700	63.700	63.700
(zajmovi, depoziti i sl.)					
KRA TKOROČNE OBVEZE	129.924.245	60.062.592	59.532.264	62.266.406	63.779.955
- Zajmovi depoziti	16.078.084	11.082.672	10.883.693	7.653.828	7.829.566
- dobavljači	5.447.791	2.432.459	2.691.075	2.732.586	2.860.580
- zaposlenici	486.004	475.399	433.433	298.833	1.064.023
- porezi, doprinosi i sl.	79.529.188	36.762.715	43.654.823	50.172.475	51.013.873
- ostale kr. obveze	5.123.997	2.331.593	1.869.240	1.407.686	1.011.913
UKUPNO PASIVA	66.960.883	56.739.011	46.027.391	38.394.590	37.167.625

U aktivi društva je iskazana imovina, a u pasivi društva kapital i obveze društva. Imovina društva se iz godine u godinu smanjuje, dok se pasiva povećava (gubici i obveze). Ostvareni gubici nastali premašili su kapital društva te je kapital negativan. Odstupanje je iskazano u 2014. godini zbog predstečajne nagodbe. Nakon usvajanja predstečajne nagode Društvo nastavlja s negativnim poslovanjem i ostvarivanjem gubitka u iznosu od cca 10 mil kn godišnje, znači da PNN nije imala nikakvog efekta izuzev smanjenja obveza društva. Kapitalne rezerve društva sadrže manje iskazanu vrijednost zemljišta jer je 2009. utvrđeno da u poslovnim knjigama nije knjiženo 11.739 m² zemljišta koje je procijenio sudski vještak u iznosu od 1.291.290 kn, stoga je odluka Uprave dok se ne provede povećanje temeljnog kapitala da se utvrđena vrijednosti knjiži u kapitalnim rezervama.

Knjigovodstvena vrijednost imovine iznosi 37.167.625,00 kn, a sastoji se od:

I - DUGOTRAJNA IMOVINA - 32.652.544,00 kn

1. Materijalna imovina – 32.608.844,00 kn

a) Nekretnine sastoje se od zemljišta i građevinskih objekata na istim - iskazane u rješenjima Hrvatskog fonda za privatizaciju od 10.prosinca 1997. godine, 27.rujna 2004. godine, 07.ožujka 2006. godine, 01.ožujka 2010. godine te sudske presude Općinskog suda u Imotskom P- 793/07.

- zkul. 1058 k.o. Proložac , čest.zem. 2921/3 površine 18768 – vinograd u kapušam – upisano vlasništvo u korist P.I. VINO DUHAN VOĆE – IMOTSKI OOUR VINARIJA (brisan zahtjev CROOSIG za upis zaloga). U rješenju HFP naveden je dio čestica zem. u površini od 7.029 m2, a ukupna čestica iznosi 18768 m2 .

- zk.ul 1651 k.o. Proložac - upisano vlasništvo 1/1 na IMOTA d.d. prema Rješenju HFP od 07.03.2006. i pravomoćne sudske presude Općinskog suda u Imotskom P- 793/07, sve поближе označeno kao pašnjak ukupne površine od 26.183 m2.

- zk.ul 1624 k.o. Proložac - upisano je vlasništvo 1/1 na IMOTA d.d. iskazano u Rješenju HFP od 07.03.2006. za čest.2923/1,2,3,4,5 dok je razlika nastala cjepanjem čestica tako da iste nisu iskazane u rješenju ali površina odgovara stanju u zemljišniku sve označeno kao pašnjak ukupne površine od 29.097 m2.

Zkul. 1058. 1651. i 1624. predstavljaju krug u kojem se nalazi cjelokupni pogon vinarije uz napomenu da je dio nekretnina na jednoj čestici a dio nekretnine na drugoj čestici a sve kako se nalazi u skici geodeta Davor Bubalo koja se prilaže izvješću.

U zkul. 1624 – upisano je :

1. ovrha Ovr 383/10 od 12.05.2010. godine u korist HEP – Opskrba d.o.o. za iznos od 164.039,78 kn uvećno za kamate, pod Z-464/10.

2. založno pravo na temelju rješenja o ovrsti Ovr 246/10 od 12.03.2010. godine u korist RH MF i to pod Z-253/10 za iznos od 23.547.004,69 kn,

3. založno pravo na temelju rješenja o ovrsti Ovr 447/10 od 07.05.2010. pod Z – 447/10 za iznos od 1.574.095,38 kn

4. založno pravo na temelju rješenja o ovrsti OVR 602/10 od 11.10.2010. godine upisano pod Z – 1019/10 za iznos od 5.903.173,75 kn.

LOKVIČIĆI - 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 koja je na neuređenom građ.zemljištu bez potrebnih komunalnih priključaka te je zatraženo da se poveća građevinska čestica nužna za redovnu uporabu. Upravni odjel donio je pravomoćno rješenje kojim se povećava građ.čestica na 757 m2 od čega 332 otpada na građevne gospodarske zgrade.

Kamenmost – Duvanišće tzv: Centar za kooperaciju – koji je bio u funkciji radi postizanja poslovnog odnosa s velikim brojem kooperanata, vezanih uz otkup grožđa i skladištenje repromaterijala, umjetnih gnojiva, zaštitinih sredstava loznih sadnica i sl., a sastoji je od čestica iakaznih u zemljišno knjižnom izvatku:

- zkul. 154 - k.o. Imotski - Glavina, čest.zem. 115 dio

Čest.zem. 136 dio po HFP proc. 998 m² je zemlj.na kojem se nalazi dvoetažna zgrada od 449,12 m² sa komunalnim priključcima i betonski put.

Zemljišnik iskazano ukupno 1.810 m².

Imota d.d. zatražila je o Upravnog odjela za prostorno uređenje Ispostava Imotski utvrđivanje zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine koja se nalazi na gore naznačnoj čestici, te je od istog odjela doneseno pravomoćno rješenje kojim se utvrđuje da se radi o građevinskoj čestici od 2845 m², a sama zgrada iznosi 247m².

U vlasničkom listu upisana Općenarodna imovina - Kotarski voćni i lozni rasadnik Kamenmost, pa se stoga ističe i problem upisa vlasništva jer od 1953. godine nema povijesnog izvataka iz kojeg je vidljivo da je iz Kotarskog voćnog i loznog rasadnika nastala Vinarija koja je pravni sljednik Imote d.d.

IMANJE DRAČE - Vinjani

- zkul. 2307 - k.o. Vinjani , čest.ze. 2596/1 - vinograd

2596/8 - zgrada kanc. skladište i portirnica)

Ukupna upisana površina u zemljišniku iznosi 35009 m², vlasnik je upisana RH 1/1.

U stvarnosti predstavlja se sastoji od objekta oko kojeg se nalazi vinograd, kojeg je koristila Imota do 2003.godine. Procjenom HFP u temeljni kapital uneseni su objekti sa zemljištem od 1.203 m² koji su iskazani u procjeni HFP. Od Upravnog odjela za prostorno uređenje zatraženo proširenje građevinske čestice radi funkcioniranja objekata, te je doneseno pravomoćno rješenje Upravnog odjela za prostorno uređenje Ispostava Imotski kojim se povećava građevinska čest. 2596/8 na 4.490 m², a na samu građevinu otpada 650,00 m².

U odnosu na povećane građevinske čestice za Imanje Drače, Duvanište i Lokvičiće, potrebno je napomenuti da je RH vlasnik zemljišta jer je ranije isto bilo poljoprivredno, a sada je dijelom građevinsko te bi za razlike u površinama bilo potrebno izvršiti otkup zemljišta od RH.

Poslovni prostori - podrumi Trokulo u zgradi na k.č.br. 4008 i 4013 K.o. Imotski Glavina-a koji u naravi čine dva podruma i to sjeverni i južni podrum. Sjeverni podrum koristio se za odležavanje vinjaka u bačvama jer je podrum ispod zemlje te ima dobru ventilaciju ali jedan nedostatak koji se odnosi na prilaz jer nema mogućnosti prilaza sa vozilom već se sve mora nositi ručno.

Drugi južni podrum je manji i lošiji jer nema ventilacije, naime dio podruma je iskorišten za uređenje dva stana, koja su prodana bivšim djelatnicima.

SPLIT - Dujmovača b.b. dio čest. – 4358/3 zkul. 14413 – prema elaboratu i rješenju HFP utvrđena je površina 5769 m² koja se nalazi oko građevinskog objekta koji je dijelom bio vlasništvo Imote d.d., a koji je prodan u ovršnom postupku od strane fiduciarnog

vlasnika Adriatic Destillers d.o.o. pa je u bilanci društva iskazano smanjenje vrijednosti građevinskih objekata u 2015. godine.

Stečajnom dužniku je prestao dio zemljišta koji se nalazi oko nekretnine, za koje je pokretnut parnični postupak, jer novi vlasnici traže pravo prolaza i korištenja dijela nekretnine radi prilaza i komunikacije. U odnosu na navedeno potrebno je nastaviti parnicu koja se vodi protiv Tehnogume d.o.o. u kojoj će biti potrebno da se utvrdi koliki dio zemljišta bi vlasnik imao pravo koristiti za nesmetan ulazak u objekat - nekretninu, a koji dio bi preostao u vlasništvu stečajnog dužnika pa bi ga isti mogao nesmetano prodati nakon procjene istog.

RIJEKA - Riva Emanuele Filiberto 22 - Predstavništvo Imota d.d.

Koji se sastoji od poslovnog prostora - u kojem je bilo smješteno predstavništvo i to NGP 31,03 m² u Rijeci, I kat. Sve iskazano u rješenju HFP od 07.03.2006. godine. Za navedeni prostor dužnik ima iskazanu i obvezu na ime paušala za električnu energiju a prema podacima prostor je bio u zakupu do konca 2014. godine temeljem Ugovora sa društvom Pegasus Adria d.o.o. OIB: 74849121515, Čavle koji je u navedenom prostoru imao otvorenu putničku agenciju. Rješenjem Trgovačkog suda 11.ST 1055/2016-6 trgovačkog suda u Rijeci otvoren je i zaključen stečajni postupak nad zakupnikom. Poslovni prostor prema izjavi ranijeg z.z. je prazan.

PREDSTAVNIŠTVO SARAJEVO - sastoji se od nekretnina:

- a) poslovnog prostora površine 147,72 m² na lokaciji ul. Samira Čatunića Kobre 35, objekat B-7 pp 4. naselje Lužani - Ilidža
- b) Poslovnog prostora od 74,15 m² na lokaciji ul. Josipa Pančića 2, u stambeno poslovnom naselju Lužani, blok A-7/II.

Navedene nekretnine su u poslovnim knjigama iskazane u vrijednosti 798.7320,00 kn što je iskazano u djelomičnom rješenju HFP Klasa: UP/I-943-01/09-03/22, ur.broj: 563-03-0502/02-2006-6 od 08.lipnja 2006. godine.

Za navedene nekretnine se vodio parnični postupak na sudu u Sarajevu protiv Asotić Jasmina iz Ilidže, Sarajevo i Kurtagić Ahneda iz Sarajeva, a sve radi neplaćanja zakupnine te iseljenja iz prostora, temeljem Ugovora o zakupu koji je bio sklopljen sa zakupnicima 2009. godine. Stečajni dužnik je ishodio pravomoćnu sudsku presudu prema kojoj su bespravni korisnici dužni iseliti i platiti zaostalu zakupninu. U ovom trenutku stečajni dužnik još nije u posjedu poslovnih prostora jer su raniji zakupnici uložili reviziju na pravomoćnu sudsku presudu.

Stečajnog dužnika je zastupao odvjetnik Azem Mehonić iz Sarajeva. Telefonskim putem obratio mi se gđin. Đemal Dragolj iz Sarajeva, te iskazao interes za zakup gore navedenih nekretnina, a interes su iskazali i raniji zakupci ali samo telefonskim putem.

PREDSTAVNIŠTVO BEOGRAD

U imovini društva iskazan je poslovni prostor u Novom Beogradu i to 44,17 m² na adresi Jurja Gagarina 220, koji prostor je stečen temeljem kupoprodajnog ugovora od 20.09.1978. godine sa građevinskim poduzećem „RAD“ iz Beograda. Zahtjev za vraćanje

prava vlasništva je podnesen Saveznom ministarstvu pravde bivše SRJ - Komisiji za sukcesiju 16.02.2003. godine. Navedeni poslovni prostor korišten je kao predstavništvo a u registru suda je bio registrirano kao poslovna jedinica.

Na vrijednost građevinskih objekata provodio se godišnji otpis vrijednosti na ime amortizacije, izuzev proteklih pet mjeseci 2017. godine, za koji period zbog računalnih problema nije proveden obračun amortizacije.

Tijekom proteklih godina nije se provodilo investicijsko ulaganje u održavanje objekata vinarije, što je vidljivo iz pregleda objekata, jer su isti velikim dijelom urušeni, zapušteni i za početak bilo kakve aktivnosti je potrebno ulaganje kako bi se osigurao rad na siguran način i po pravilima struke. Na objektu vinarije je zbog starosti i utjecajem vremenskih neprilika, dijelom podignut krov koji bi trebalo sanirati do početka jeseni i prvih kiša, kako se ne bi krov još više urušio te kako se ne bi oštetili strojevi i imovina koja se nalazi unutar pogona. Zaprimita je jedna ponuda prema kojoj bi popravak iznosio cca 85.000,00 kn.

b) Vrijednost Opreme iznosi 152.627,00 kn

Najveći dio opreme je otpisan tijekom proteklih godina od kada je nabavljen a nabava je vršena najviše tijekom sedamdesetih i osamdesetih godina.

Oprema se sastoji od strojeva i uređaja potrebnih za proizvodnju vina, vaga, spremnika, kotlova, transportnih sredstava, kancelarijskog namještaja, kompjuterske opreme i dr. Najveći dio opreme je bez knjigovodstvene vrijednosti jer je od nabave pa do dana otvaranja stečaja oprema u cijelosti otpisana, ili je sadašnja vrijednost minimalna. Oprema se nalazi u posjedu Društva te je dijelom u funkciji, a dio opreme je prema inventurnom popisu već rashodovan i nije za upotrebu.

Budući da veliki dio opreme nema iskazanu vrijednosti a nalazi se u funkciji, predlaže se vještačenje opreme od strane ovlaštenog sudskog vještaka strojarske struke.

U odnosu na trenutno stanje opreme potrebno je istaći, da postojeća oprema - strojevi i uređaji koji su potrebni za proizvodnju, nije atestirana od 2014. godine, pa stoga nije bilo moguće pokretanje punionice vina, budući da nisu ispunjeni uvjeti za rad na siguran način sukladno zakonskim propisima. Prije stavljanja u funkciju bilo kojeg stroja potrebno je izvršiti pregled, popravak i atestiranje.

c) biološka imovina u iznosu od 3.723.272,00 kn

U „biološkoj imovini“ Društvo iskazuje ulaganje u zemljišta - vinograde koja nisu u vlasništvu Društva već su vlasništvo RH, a IMOTA d.d. je navedena zemljišta koristila temeljem ugovora potpisanih sa Ministarstvom poljoprivrede.

Budući da su dva ugovora o korištenju zemljišta RH istekla te su drugi koncesionari

dobili na korištenje navedeno poljoprivredno zemljište, smatram da je Društvo u obvezi da isknjiži vrijednost ove imovine.

Vrijednost biološke imovine iznosi 3.723.272 kn, a ova vrijednost je utvrđena na temelju revalorizirane vrijednosti u 2009. godini, te njenom umanjenju za amortizaciju.

d) ostala materijalna imovina u iznosu od 332.193,00 kn - iskazana je vrijednost dva stana koji su vlasništvo stečajnog dužnika a koje su koristili bivši djelatnici Imote d.d.

Dva stana su

- stan NGP 60,56 m2 na IV katu u Imotskom - za koji se vodi parnica, i još nije okončana, a prema izjavi ranijeg z.z. tuženik je još uvijek bespravno u stanu .

- stan NGP 66,26 m2 u prizemlju zgrade u ulici B.Bušića 26 u Imotskom. (ZGR.sagrađena na č.zem. 2824/4,17/21/29 upis IMOTA d.d. u knjizi položenih ugovora uknjiženo pravo zaloga u korist CROOSIG I RH. Donesena je pravomoćna sudska presuda prema kojoj je bivši zakupnik dužan platiti zakupninu. Zakupnik je iselio iz stana te je stan u posjedu stečajnog dužnika.

2.) Financijska imovina u iznosu od 43.700,00 kn

Odnosi se na ulaganja u vrijednosne papire i to dionice Pominvest d.d. Split , ukupno 437 dionica nominalne vrijednosti 100,00 kn.

II - KRATKOTRAJNA IMOVINA - u iznosu od 4.515.081,00 kn iskazuje se kao

a) Zalihe - 1.706.356,00 kn

- gotovi proizvodi - vina

Vrsta proizvoda	Sk. kom	Skladište litre	PODRUM lit
Vino IKAN 1/1	1.205	1.205	
VINO IKAN 5/1	107	535	
VINO IKAN			10.480
VINO IKAN RINFUZA		492	
VINO MATAN RINFUZA		226	
KUJUNDŽUŠA 1/1	8.829	8.829	
KUJUNDŽUŠA 5/1	664	3.320	
KUJUNDŽUŠA		503	82.739
KUJUNDŽUŠA 0,7	281	196,70	
KUJUNDŽUŠA KV.			6.113
BIJELO STOLNO VINO			37.755
VINO ZA DESTILACIJU			23.145
VINO MATAN 1/1	4.105	4.105	
VINO MATAN 5/1	1.242	6.210	
VINO MATAN 0,7	17	11,90	
VINO MATAN			6.868
VINO VRANAC 1/1	1.619	1.619	
VINO VRANAC 0,7	58	40,6	
VINO VRANAC			18.154
UKUPNO		27.293,20	185.234

Ukupna vrijednost prema knjigovodstvenoj evidenciji iznosi 1.288.799,89 kn.

- Zalihe ostalo

Red.br	Vrsta proizvoda	PODRUM lit
1.	Rakija travarica LAA	419,747
2.	Alkoholna tekućina LAA	1.937,500
3.	Macerat LAA	1.193,940
4.	Razna žestoka pića LAA	219,130
5.	Vino za destilaciju	23145,75

Vrijednost ostalih zaliha prema knjigovodstvu iznosi 122.339,65 kn.

Iz zbirnog pregleda po godinama evidentan je pad vrijednosti zaliha robe, a iz gore dostavljenog pregleda zaliha vidljivo je da se zalihe najvećim dijelom odnose na vino koje se nalazi u podrumu i to u velikim inox bazenima dok se manje zalihe vina punjene u bocama i kantama od 5 litara.

U odnosu na iskazano stanje na dan 15.05.2017. godine mogu istaći da je prodan dio robe sukladno ranije ugovorenim isporukama, a dio vina je prodan u maloprodajnoj prodavaonici u Imotskom.

U trenutku otvaranja stečaja vino i JAP su se nalazili u skladištu u Donjem Prološcu, te u poslovnici Split i Zagreb. Budući da su skladišta u Splitu i Zagrebu, bila u najmu a troškovi najma kao i dostave robe bili preskupi, pa prodajna cijena nije mogla pokriti sve troškove, otkazana su skladišta, roba dijelom prodana, a dijelom vraćena u skladište vinarije u Imotskom.

U proteklom periodu pa zaključno s danom 14.08.2017. godine prodano je vina u neto vrijednosti od 301.175,27 kn i u veleprodaji i maloprodajnoj prodavaonici u Imotskom.

Budući da je vino proizvod koji se tretira kao hrana i koristi se za ljudsku prehranu i piće, istog je potrebno redovito kontrolirati i provjeravati kako ne bi nastale negativne kiseline te zamućenje istog. Redovitu kontrolu vina provodi enlog - djelatnik stečajnog dužnika a laboratorijska ispitivanja provodi se u laboratoriju od strane stručne osobe.

Organoleptičkim pregledom utvrđeno je da su zbog visokih temperatura i nepravilnog uskladištenja, nastale određene promjene pa da se ne može provesti punjenje kvalitetnog vina u boce od 0,7 lit. Izvršena je fermentacija, te zatražena promjena rješenja o prodaji kako bi se provela prodaja vina.

Zalihe vina koje se nalaze u podrumu smještene su u inox rezervoarima, te su u cilju njihove prodaje pozvani veći kupci kako bi mogli izvršiti degustaciju i ponuditi cijenu za otkup veće količine. Naime, prodaja vina iz ovih rezervoara nije moguća u malim količinama jer kada se otvore rezervoari i otoči dio vina potrebno je preostalu količinu pretočiti u manju zapremninu što u ovom slučaju nije moguće jer društvo ne raspolaže sa takvim rezervoarima.

Zalihe iskazane u tablici **b - ostalo** nastale su tijekom proizvodnje vina u prethodnim godinama kao dio tehnološkog procesa odnosno kao nus proizvod, a dio je proizveden ciljano za potrebe proizvodnje alkoholnih pića. Budući da se radi o zalihama alkohola to se isti ima koristiti u daljnjoj proizvodnji alkoholnih pića ili pak vina, a ukoliko nema daljnje proizvodnje to nije moguće ni iskorištenje preostalih zaliha.

Zalihe npr. macerat LLA predstavlja ostatak potopljenih biljaka koje se koriste u proizvodnji alkoholnih pića a nalaze se u kantama - bačvama. Cjelokupna proizvodnja i zalihe iskazane su u Zapisnicima proizvodnje koji se sačinjavaju nakon izvršene proizvodnje, a koji su obuhvaćeni i u kontroli Carinske uprave Split, iako su postojeće zalihe ponovno tretirane kao nova proizvodnja iako se radi o staroj proizvodnji.

Navedene zalihe imaju svoju knjigovodstvenu vrijednost i to ukupno 122.339,65 kn, ali navedena vrijednost nije realna jer se iskazuje cijena koja je nastala kao rezultat troškova u ranijim proizvodnjama te ostalih troškova iz prethodnih razdoblja koji terete ove zalihe.

Mogućnost prodaje ovih zaliha ovisi isključivo o mogućem interesu malog broja kupaca, jer zalihe može kupiti samo onaj kupac koji se bave istom ili sličnom proizvodnjom.

b) Sirovine i materijal u iznosu od 269.483,00kn

predstavljaju zalihe materijala iskazane u klasi 3 koje se nabavljaju kako bi se omogućilo pravilno čuvanje vina te prodaju vina.

Društvo raspolaže određenom količinom ambalaže boca koje su bile namjenjene za punjenje, plastične kante od 5 litara, kartonske kutije, čepovi, markice i drugo. Isto tako i zaštitna sredstva koja se koriste radi očuvanja.

U odnosu na raspoložive zalihe predlaže se da se od postojećih zaliha iskoriste one koje se mogu iskoristiti, da se izvrši povrat onih zaliha koje se trebaju vratiti nadležnim institucijama (markice, trake i dr). Nažalost dio zaliha neće biti moguće iskoristiti jer je na istima otisnuta etiketa i oznaka IMOTE d.d.

c) Potraživanja iskazana u iznosu od 2.741.053,00 kn odnose se na:

- potraživanja od kupaca u iznosu od 2.472.910,00 kn
- potraživanja od radnika u iznosu od 37.426,00 kn
- ostala potraživanja u iznosu od 230.717,00 kn

Nakon što je otvoren stečajni postupak svim kupcima su upućene obavijesti i poziv na plaćanje duga na novi žiro račun u stečaju.

Dio kupca je na poziv dostavio odgovor sa dokazom da je dug plaćen cesijom ili kompenzacijom, koja plaćanja nisu provedena u knjigovodstvu Društva zbog blokade.

Potraživanja od radnika koja su iskazana u bilanci društva pogrešno su iskazana na kontu 131 a odnose se na naplaćene ovrhe od strane carinarnice u iznosu od 15.613,10 kn koje je potrebno preknjižiti na drugi konto trošarina. Preostala razlika od 21.813,16 kn su sredstva koja su zaplijenjena od strane Fine te su prebačena na novi ž-r u stečaju.

U odnosu na ostala potraživanja mogu istaći da se ona dijelom odnose na potraživanja od kooperanata za isporučene sirovine i materijal (zaštitna sredstva) koja su trebala biti kompenzirana sa dijelom otkupa grožđa, te je preostala razlika od 207.510,98 kn, koja će se prekontrolirati kako bi se ispitale mogućnosti naplate istih.

Preostali iznos knjižen na kto 163 u iznosu od 23.206,49 kn odnosi se na manjak koji je utvrđen u skladištu Robni terminali Žitnjak koji se koristio za poslovnicu Zagreb.

U odnosu na gore navedeno u tijeku postupka će se provesti kompenzacije i cesije koje nisu provedene zbog blokade računa, isknjiženja zastarijelih potraživanja i onih potraživanja za koja je evidentno da se neće naplatiti. Za potraživanja za koja su ispunjeni uvjeti za pokretanje ili nastavak postupaka naplate, isti će se nastaviti ili pokrenuti o čemu će se vjerovnici izvještavati kroz buduća izvješća.

d) Novac - u iznosu od 67.672,00 kn zatečen je u blagajni preko koje je Društvo obavljalo plaćanja. Iz navedenog iznosa izvršeno je plaćanje tekućih troškova koji su bili neophodni za provođenje stečaja, a preostala razlika uplaćena na žiro račun u stečaju.

U stečajnom postupku otvoren je novi žiro račun kod Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb.

5. OBVEZE DRUŠTVA

A. DUGOROČNE OBVEZE u iznosu od 63.700,00 kn.

Odnose se na obveze za zajmove, depozite i sl. u iznosu od 20.000,00 kn odnosno obvezu prema Agenciji za restrukturiranje Zagreb, koja obveza se prenosi iz godine u godinu, te obveze po vrijednosnim papirima od 43.700,00 kn.

B. KRATKOROČNE OBVEZE u ukupnom iznosu od 63.779.955,00 kn

- Obveze za zajmove, depozite i sl.	7.829.566,00 -
- Obveze prema dobavljačima:	2.860.580,00
- Obveze prema djelatnicima	1.046.023,00
- Ostale kratkoročne obveze (koooperanti)	1.011.913,00
- Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	51.013.873,00

SVEUKUPNO OBVEZE 63.843.655,00 kn

Kod iskazanih obveza potrebno je napomenuti da se iznos iskazanih obveza odnosi na utvrđene i prihvaćene tražbine po predstečajnoj nagodbi te iznos obveza koje su nastale od otvaranja predstečajne nagodbe pa do dana otvaranja stečaja.

Stečajni dužnik nije vršio isplatu obveza po predstečajnoj nagodbi.

Obveze za zajmove i depozite odnose se na zajam koji je Društvu odobrio CERP.

Obveze prema dobavljačima iskazane su u salda konti dobavljača, a sastoje se od obveza prema potvrđenoj predstečajnoj nagodbi te obveza nastalih nakon sklapanja nagodbe do dana otvaranja stečaja.

Obveze prema djelatnicima odnose se na neisplaćene plaće djelatnika za period od 01.01.2017. do 15. svibnja 2017. godine.

Ostale kratkoročne obveze odnose se na obveze prema kooperantima za otkupljeno grožđe koje se nije isplatilo do dana otvaranja stečaja.

Obveze za poreze doprinose i trošarine prema Ministarstvu financija, i Carinskoj upravi su upravo najveće jer Društvo nije podmirivalo tekuće obveze po ostvarenoj realizaciji.

6. ZAKUPNI ODNOSI:

Stečajni dužnik imao nekoliko aktivnih ugovora o zakupu nekretnina i to:

1. Ugovor od 26.07.2013. sa Braniteljskom poljoprivrednom zadrugom „IMOČANKA“, OIB:41108966606, za zakup tzv. zgrade Kooperacije na Kamenmostu za cijenu od 2.000,00 kn uvećano za pdv. Zakupnik nije uredno podmirio svoje obveze zbog blokade računa, a temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu doneseno je Rješenje kojim je pokrenut prethodni postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečaja.

2. Ugovor o zakupu otvorenog poslovnog prostora sa zakupnikom AUTO KLUB „ANTE BRALIĆ“ OIB: 77564751905, za korištenje 510 m2 vanjskog otvorenog prostora koje se nalazi na sjeverozapadnom dijelu pogona Vinarije u Donjem Prološcu. Zakupnina iznosi 918,00 kn uvećano za pdv.

3. Ugovor o zakupu skladišnog prostora koje se nalazi u krugu pogona Vinarija u Donjem Prološcu ukupno 120 m² zatvorenog prostora i 150 m² otvorenog prostora za koje je ugovorena zakupnina od 1.275,00 kn uvećano za pdv. Ugovor skloplje 20.12.2012. godine sa DARIJOM MANDIĆ, vlasnicom obrta „Eko Proložac“.

4. Ugovor o uređenju odnosa poslovnog objekta u Splitu – Solinska 58, sa Brodometalurgija d.o.o. OIB: 313537138090, za koirštenje zemljišta koje se nalazi oko objekta - nekretnine. Budući da nisu riješeni imovinsko pravni odnosi fakturiranje nije izvršeno u tijeku stečaja do rješavanja ovog pitanja.

5. Ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji sa Adriatic distillers d.o.o. (ranije New city holdings d.o.o.) OIB: 24844993338, za korištenje zatvorenog poslovnog prostora površine 1.300 m² te odvojenog prostora 2501 m² koji se nalazi u krugu vinarije u sjedištu društva.

Isto tako Društvo je imalo i zakupni odnos sa društvom Sara stil d.o.o. OIB:07685956603, i Dječjim vrtićem „Loptica“ OIB: 76924218245, za korištenje prostora koji se nalazi u Duhanskoj stanici koji je bio u vlasništvu i posjedu društva.

7. SUDSKI POSTUPCI

Stečajnog dužnika do otvaranja stečajnog postupka su u postupcima pred sudom zastupali odvjetnik Krešimir Biočić i odvjetnik Ivan Čosić. Nekoliko parničnih postupaka je okončano. Iako je Društvo ishodilo pravomoćne presude, nije ostvarena naplata jer su dužnici brisani iz registra ili je otvoren stečajni postupak.

Prema izvješću odvjetnika i zaprimljenim rješenjima aktivni parnični postupci su:

1. tužitelj IMOTA d.d. protiv Marko Matković - Općinski sud Split – Stalna služba u Imotskom broj **PN – 122/2015**. usvojen tužbeni zahtjev za isplatu 25.064,09 kn, po žalbi tuženika predmet bio na Županijskom sudu u Splitu Gž-2004/2016. te zaprimljeno rješenje kojim se potvrđuje presuda za isplatu dosuđenog iznosa.
2. tužitelj IMOTA d.d. protiv Marko Matković - Općinski sud Split stalna služba u Imotskom **PN - 221/2017** radi isplate zakupnine - utvrđen prekid postupka zbog stečaja.
3. tužitelj IMOTA d.d. protiv Slave Bašića radi isplate štete u visini zakupnine za stan u Imotskom Bruna Bušića 26, na Općinskom sudu u Imotskom **P -350/11**.
4. tužitelj IMOTA d.d. protiv TEHNOGUME d.d. radi uznemiravanja prava vlasništva, a sve vezano uz dio zemljišta koje se nalazi u Splitu i koje nije bilo predmet ovršnog postupka u kojem je Tehnoguma d.d. kupila nekretninu. Postupak se vodi na Trgovačkom sudu u Splitu broj **P-113/2017**.
5. tužitelj IMOTA d.d. protiv TROTUL - podniet je ovršni prijedlog radi isplate 37.306,88 kn nije doneseno rješenje o ovrsi.
6. Tužitelj Nada Grabovac protiv IMOTA d.d. i drugi h radi utvrđivanja vlasništva na dijelu nekretnine koji se nalazi pokraj vinarije u predmetu **P-190/2017**, Općinski sud Split Stalna služba Imotski - utvrđen prekid posutpka zbog stečaja.
7. tužitelj DANIJEL ČAPIN protiv IMOTA d.d. radi naknade štete zbog izgubljene zarade a vrijednost predmeta spora iznsol 4.571.820,00 kn., na Općinskom sudu u Splitu-Stalna služba Imotski pod brojem **Pn -145/2016.- rješenje o prekidu postupka, vjerovnik prijavio tražbinu u stečaju.**

8. tužitelj HEP OPSKRBA d.o.o. protiv IMOTA d.d. pokrenuta je ovrha **OVR 383/10** od 12.05.2010. godine radi namirenja novčane tražbine na dijelu nekretnine u zk.ul. 1624 k.o. Proložac, na ovrhu uložena žalba po kojoj nije odlučeno, Županijski sudu u Karlovcu u predmetu broj Gž Ovr 537/2016.
9. Tužitelj Jure Vuković protiv IMOTA d.d. u parnicu **PI-48/2016** na Općinskom sudu u Splitu radi isplate 5.600,00 kn za predato grožđe uvećano za kamatu, nije donesena presuda
10. Ovrhovoditelj Croatia osiguranje d.d. protiv IMOTA d.d. radi ovrhe na nekretninama **OVR 1136/2016** Općinski sud Split - Stalna služba u Imotskom, doneseno rješenje od 18.05.2017. - prekid postupka zbog stečaja, a ovrhovoditelj prijavio tražninu u stečaju.
11. Parnični postupak koji se vodio u Sarajevu Bih, za poslovne prostore koji su bili u zakupu te nisu plaćali zakupninu a istovremeno nisu dobrovoljno htjeli predati u posjed stečajnog dužnika, zaprimljena je dana 19.srpnja 2017. presuda Kantonalnog suda u Sarajevu kojim se potvrđuje prvostupanjska presuda u korist stečajnog dužnika. Stečajnog dužnika je zastupao odvjetnik Azem Mehonić, a u postupku je zaprimljena pravomoćna i ovršna sudska presuda. Tuženici uložili zahtjev za reviziju na pravomoćnu presudu.

8. Prijavljene tražbine za ispitno ročište dana 01.rujna 2017 godine.

Za ispitno ročište prijavljena je 291 tražbina stečajnih vjerovnika u ukupnom iznosu od 83.603.577,59 kn od čega u I višem isplatnom redu 21.965.248,93 kn za 77 tražbina, a u II višem isplatnom redu 61.638.328,66 kn za 214 tražbina.

Isto tako pristigle su i tri prijave razlučnih vjerovnika i to RH MF zastupanog po Županijskom državnom odvjetništvu za Poreznu upravu te za Carinsku upravu, kao i prijava HEP Opskrbe d.o.o. i Croatia osiguranja d.d.

Isto tako zaprimljena je i jedna obavijest o izlučnom pravu.

Sve prijave i obavijesti biti će iskazane i dostavljene u tablicama i objavljene na e-oglasnoj ploči Suda 8 dana prije ročišta.

9. Radnje poduzete od strane stečajnog upravitelja od dana otvaranja stečajnog postupka

Nakon imenovanja, a sukladno odredbama Stečajnog zakona pristupila sam svim radnjama kako bi se osigurao učinkovit tijek stečajnog postupka pa sam poduzela slijedeće radnje:

- Stupila u kontakt s bivšim zakonskim zastupnikom, sačinila zapisnik o preuzimanju dužnosti,
- Preuzela pečate te izradila novi s naznakom „u stečaju“.
- Otvorila novi žiro račun kod Hrvatske poštanske banke d.d.
- Poslala obavijest Državnom zavodu za statistiku za razvrstavnje stečajnog dužnika po djelatnostima.
- Poslala obavijest HZMO o promjeni podataka na eM-13P, te dostava podataka o stečaju i promjeni odgovorne osobe u sistemu e-porezna i e-carina kako bi se mogli dostavljati potrebni podaci i izvješća.
- Svim zatečenim radnicima otkazani su Ugovori o radu te izvršene odjave po isteku otkaznog roka.
- Za svih 74 bivših djelatnika sačinjene su tražbine te dostavljene na potpis,
- Sastavljeno povjerenstvo za popis imovine Dužnika te proveden popis imovine.

- Doveden u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajja, sačinjen završni račun na dan 15.05.2017. , GFI i PD obrazac te dostavljeni nadležnim institucijama.
- Izrađena početna stečajna bilanca.
- Zatražena promjena podataka u Upisniku poljoprivrednika, dopuna naznake u stečaju, te promjena odgovorne osobe, sve sukladno rješenju o otvaranju stečajnog postupka.
- Zatražena izmjena rješenja od Hrvatskog Zavoda za vinogradarstvo i vinarstvo za stavljanje vina u promet,
- Zatražen carinski nadzor od Carinske uprave Split u odnosu na iskazane obveze za trošarine, te zatraženo mišljenje u svezi prodaje raspoloživih zaliha.
- Organizirano provođenje carinskog nadzora sukladno rješenju Carinske uprave. Zapisnik Carinske uprave zaprimljen dana 04.kolovoza 2017. godine. Budući da je zapisnikom pogrešno utvrđena obveza za dio proizvodnje na koji je već obračunata trošarina, Carinskoj upravi je uložen prigovor na zapisnik.
- Izvršena je analiza imovine stečajnog dužnika u pogledu nekretnina, pokretnina i potraživanja, nakon čega je sačinjen popis predmeta stečajne mase sukladno čl. 221 SZ.
- Iz raspoložive dokumentacije provodi se analiza imovine i obveza kako bi se sačinio pregled imovine i obveza sukladno čl. 223 SZ.
- Na temelju provedenih knjiženja svih obveza sačinjene su tablice obveza i to prvog i drugog višeg isplatnog reda te tablica razlučnih i izlučnih vjerovnika.
- Prikupljaju se podaci za izradu predračuna troškova sukladno čl. 89.st.2 SZ.
- Nakon provedene analize troškova proizvodnje i troškova prodaje otkazani ugovori o zakupu poslovnica u Splitu i Zagrebu, a neprodana roba vraćena u vinariju.
- Provedena isplata plaće zaposlenicima za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka 15.svibnja 2017. do 31.svibnja 2017. u iznosu od 137.187,14 kn bruto
- Provedena isplata plaće zaposlenicima za mjesec lipanj u iznosu u dva dijela i to iznos od 147.173,37 kn bruto dana 29.06.2017., a iznos od 141.110,46 kn je isplaćen dana 11.08.2017. godine.
- Sklopljeni su ugovori o radu sa 22 djelatnika, te dva ugovora o djelu, sve kako bi se provele potrebne radnje u stečaju, osigurala imovina provodila redovita kontrola uskladištenja i kvalitete vina, te izbjegla moguća šteta. U tijeku srpnja dvoje radnika je sporazumno prekinulo ugovore o radu.
- Sukladno Zapisniku inspekcije rada sačinjena procjena opasnosti te provedeno obučavanje za rad na siguran način sa 6 radnica u upravi društva, u organiziraciji sa ovlaštenim društvom Ing atest d.o.o. iz Splita.,
- Na zahtjev HZMO započeto je sređivanje i kompletiranje platnih podataka za bivše djelatnike stečajnog dužnika i to prema zahtjevu HZMO za period od 1973 -1979 za 326 osiguranika.

ZAKLJUČAK i PRIJEDLOZI

Budući da stečajni dužnik u tijeku predstečajne nagodbe nije uspio ishoditi planirani kredit, koji je trebao iskorišten za ulaganje u vinograde i opremu te osigurati sredstva za likvidnost Društva, stoga Društvo nije moglo ispuniti svoje obveze po predstečajnoj nagodbi, pa je u nastavljenom periodu poslovao s gubitkom, žiro račun je bio blokiran, što

je u konačnici rezultiralo ispunjavanjem uvjeta za pokretanje stečajnog postupka i u konačnici otvaranjem stečajnog postupka.

U ovom trenutku postojeća imovina društva potrebna za proizvodnju vina ne bi se mogla koristiti bez finansijskog ulaganja koje bi se moglo iskoristiti za investiranje otkupa grožđa, te minimalnu obnovu i popravke pogona, pa smatram da Društvo nema uvjeta za nastavak poslovanja u stečaju.

Budući da bi se imovina Društva, uz potrebna dodatna ulaganja u budućnosti mogla koristiti za nastavak obavljanja djelatnosti, što bi bilo od interesa za Imotsku krajinu radi obrade vinograda, otkupa grožđa i prerade u vino i druga JAP, to predlažem da se provedu potrebne radnje kako bi se utvrdila sadašnja vrijednost imovine i kako bi se mogla donijeti odluka o prodaji imovine kao cjeline.

Prijedlog odluka:

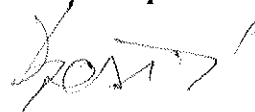
1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima,
2. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
3. Donosi se odluka da se poslovanje stečajnog dužnika neće nastaviti.
4. Odobrava se predračun troškova.
5. Prihvaćaju se do sada nastali troškovi stečajnog postupka.
6. Prihvaća se prijedlog da se u knjigovodstvu društva provedu kompenzacije, cesije, otpišu potraživanja koja su u zastari ili nisu naplativa zbog stečaja ili brisanja subjekta, a za ostala za koja društvo raspolaže potrebnom dokumentacijom da se pokrenu ovršni postupci.
7. Odobrava se stečajnom upravitelju nastavak parnica u kojima je IMOTA d.d. tužitelj, te izdavanje punomoći odvjetniku za zastupanje.
8. Odobrava se stečajnoj upraviteljici nastavak parnice za poslovne prostore u Sarajevu, te nakon preuzimanja prostora u posjed procjena istih radi buduće prodaje.
9. Odobrava se poduzimanje radnji radi utvrđivanja vlasništva nekretnine u Rijeci kao i radnji potrebnih da bi se ista nekretnina mogla oglasiti na prodaju.
10. Odobrava se nastavak parnice protiv društva Tehnoguma d.d. u kojoj parnici sa ovlaštenim geometrom utvrditi površinu zemljišta i prijedlog diobe istog u odnosu na prodanu nekretninu,
11. Odobrava se sklapanje ugovora o zakupu poslovnih prostora do prodaje imovine u stečajnom postupku.
12. Odobrava se provođenje procjene imovine i to nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo, te procjena opreme od ovlaštenog sudskog vještaka za strojarstvo kako bi se utvrdila tržišna vrijednosti imovine.
13. Predlaže se donošenje odluke za obavljanje pripremnih radnji vezanih uz mogućnost prodaje imovine kao cjeline.
14. Odobrava se poduzimanje radnji od strane stečajne upraviteljice kako bi se osiguralo izvršenje gore navedenih odluka i očuvanje imovine.

Stečajna upraviteljica

Anči Bašić dipl.oec.

21

IMOTA d.d. u stečaju
Donji Proložac
Perinuša bb



Katastarska opština PROLOŽAC

- a) dioba zemljišta
- b) promjena u kulturi ...
- c) snimanje zgrada
- d) snimanje puta, željeznice, vodotoka
- e) ispravka pogrešnog snimanja
- f) uspostavljanje mreža
- g) ispravljanje mreža

Približno mjerilo 1:1500

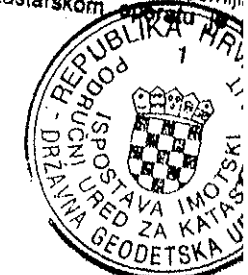
Prijavni list br.
 Broj katastarskog plana
 Trg. obr. br. str. 15
 br. str.
 Tahim. zappisnik str.
 Iskaz detaljn. ra~un. povr~ina

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar
Ispostava Imotski

KLASA: 932-C8/11-02/31
URBROJ: 544

URBROJ: 541 20 1-02/1-11-3

Ovaj elaborat je izrađen u skladu s geodetskim propisima, odgovara svrsi za koju je izrađen te potrebe provođenja promjena u katastru zemlji ovog elaborata u katastarskom opredu poseban zahtjev.



Izmjerio
Ukatast. planove ucrtao
U indikac. skice ucrtao
U zemlj. knji. planove ucrt.

dana.....08.07.2006

dana.....
dana.....
dana.....
dana.....

Davor Bubalo Davor Bubalo

...ing. need
...Ovlaštení /
...HOLD. OVLASTENOG
...INŽENJERA GLOUZIJE