

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, 28.11.2023.

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

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

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 16.listopada 2023. godine održano je pripremno ročište na kojem su sud i tuženik obaviješteni da je tužitelj pokrenuo postupak utvrđivanja površine čestice zemlje koja je predmet spora, kako bi se mogao provesti upis prava vlasništva te odrediti zajednički put i manipulativni prostor. Sud i tuženik su zatražili da se izvede dokaz očevidom i vještačenjem po sudskom vještaku radi utvrđivanja površine nekretnine od strane Geodetskog zavoda d.d. Nakon provedene uplate zatraženog predujma troška očevida zakazan je očevid za dan 01.prosinca ove godine.*

U međuvremenu je geodet Vladimir Vušković u društvu Geokompas d.o.o., koji je angažiran u stečajnom postupku, završio sa izradom prve faze geodetskog elaborata, koja se odnosi na utvrđivanje površine čestice sa međama, te je elaborat dostavljen Katastarskom uredu Split i urudžbiran pod brojem Klasa:932-03/23-02/731, ur.broj 541-280-01/2-23-12.

*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 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 jednim 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.

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.

1) nekretnina zemljište - čest.zem. 2921/3, zkul. 1058 k.o. Proložac, površine 18768 – vinograd u kapušama – u tijeku stečajnog postupka izvršen je upis prava vlasništva na stečajnog dužnika, procijenjena vrijednost te provedena prodaja sukladno odluci vjerovnika donesenoj na skupštini vjerovnika. Nekretnina je prodana na osmom ročištu najpovoljnijem ponuđaču za cijenu **421.997,00 kn**, a kupac je cjelokupnu kupovinu uplatio na račun stečajnog dužnika.

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..

Na česticama iskazanim u zkul. 1624 – upisano je založno pravo:

- u korist RH MF, pod Z-253/10, na iznos 23.547.004,69 kn, te pod Z – 447/10 za iznos od 1.574.095,38 kn, te pod Z – 1019/10 za iznos od 5.903.173,75 kn.

- u korist HEP – Opskrba d.o.o. pod Z-464/10. za iznos od 164.039,78 kn uvećano za kamate, U tijeku stečaja je donesena odluka da se izvrši izdvajanje upravne zgrade na kojoj nije upisano založno pravo sa pripadajućim česticama zemlje, te da se izdvoje u poseban zkul. Nakon što je provedeno izdvajanje, izvršena je procjena odvojeno „upravna zgrada“ i „kompleks vinarije“.

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 broj A-7/II,
- Posl.prostor površine 147,72 m², ul. Samira Čatovića Kobre 35-37 naselje Lužani općina Ilidža

Problem ovih nekretnina je bio taj da prostori nisu bili u posjedu stečajnog dužnika a nisu bili ni upisani u zemljišnim knjigama. U tijeku postupka su provedene radnje vezane za upis vlasništva nakon čega je provedeno vještačenje od ovlaštene sudske vještakinje i prodaja istih.

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 m², 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 upućen na izradu dopune 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, u tijeku je utvrđivanje površine čestice i granice a elaborat je dostavljen u katastarsu
3. Nekretnina tzv. imanje Drače, čest.zem. 2596/1 vinograd površine 30519 m², i 2596/8 zgrada, dvorište i nepl.zemlja površine 4490 m², sve iskazano u zkul. 2307 k.o. Vinjani, dok je u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisana RH 1/1. za ukupnu površinu od 35009 m². U tijeku je snimanje i izrada parcelacijskog elaborata, te usklađivanje čestica i površina a izradu istog vrši geodet Perica Puljić iz Imotskog.
4. Nekretnina 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 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 m², ali nije evidentirana štala i skladište prema rješenju Upravnog odjela za prostorno uređenje te je upućen zahtjev geodetu kako bi se izvršilo snimanje i izrada geodetskog elaborata radi usklađivanja čestica.

5. *Poslovni prostori – podrumi Trokolo, nalaze se u zgradi izgrađenoj na kat.čest. 4008 i 4013 Imotski Glavina,. Nakon što je geodet izvršio izmjeru te dostavio skicu izmjere upućen je dopis Županijskom državnom odvjetništvu uz presliku rješenja HFP radi ishođenja upisa prava vlasništva. U tijeku je prikupljanje dodatnih podataka koje je zatražilo ŽDO.*
6. *Nekretnina poslovni prostor - NGP 31,03 m² u Rijeci, na I katu, iskazana u rješenju HFP od 07.03.2006. godine. Navedeni poslovni prostor nije evidentiran prilikom povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora pa su punomoćnici poduzeli sve radnje kako bi se izvršilo povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora te uknjižba prava vlasništva u korist stečajnog dužnika.*
7. *Stan NG 66,26 m² u prizemlju desno zgrade u ulici B.Bušića u Imotskom, za koji se vodi postupak radi iseljenja protiv Slavo Bašića koji je bio bivši djelatnik Društva. U postupku koji se vodi na Općinskom sudu u Makarskoj – Stalna služba u Imotskom pod brojem Pu- P- 60/2019 je doneseno rješenje o prekidu postupka te nije bilo promjena. U međuvremenu je zakazan sastanak sa tuženikom radi pokušaja mirnog rješenja spora.*
8. *Nekretnina – zgrada starog vodovoda. Prema rješenju HFP nekretnina zemljište nije procijenjeno u temeljnom kapitalu već samo objekt – ostatak zgrade starog vodovoda za koju je u evidenciji HFP bila navedena vrijednost od 32.800,00 kn, uz napomenu da je pripadajuće zemljište poljoprivredno. U zemljišnoj knjizi je za nekretninu čest. zem. 99/1 (kat.čest. 5520/1) površine 2206 m² i čest.zem. 99/2 (kat.čest. 5520/2) površine 143 m² sve zku. 883 k.o. Imotski Glavina, upisano vlasništvo RH. Geodet Perica Puljić 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 01.01.2023.- 27.11.2023. kako slijedi:

red.br	PRILIV	01.01.- 28.02.	01.03.- 21.04	22.04- 22.08	23.08.-27.11	ukupno
1.	Prihod od zakupa	504,38	425	736,6	212,5	1.878,48
2.	Prihod od kamata		0,47	0,46	4,54	5,47
3.	Naplata refund.el.energija			2.711,48	2.455,27	5.166,75
	ukupno priliv	504,38	425,47	3.448,54	2.672,31	7.050,70

red.br.	ODLIV	01.01.- 31.03.	01.03.- 21.04	22.04- 22.08	23.08.-27.11.	ukupno
1.	Trošak banke	30,23	25,91	66,41	80,21	202,76
2.	Trošak knjig.usluge	248,86	497,72	1.159,05	995,40	2.901,03
3.	Trošak el.energije	948,46	1.755,94	916,89	2.259,32	5.880,61
4.	FINA	22,23	66,63	22,46		111,32
5.	Tr. plaća i dopr i prevoz	1.739,31	2.010,00	3.611,12	2.690,06	10.050,49
6.	Trošak steč. upravitelja	2.234,09		1.027,27		3.261,36
7.	Sred.klirin.dep.društvo	260,78	262,08	393,12	330,97	1.246,95
8.	Trošak kanc.materijala			113,48	242,44	113,48
9.	Trošak vode (pr.Brda)				38,04	38,04
10.	Trošak po sud.nalogu				1.200,00	1.200,00
11.	Trošak geodeta				2.500,00	2.500,00
12.	Trošak odvjetnika	313,53		1.439,89	750,00	1.753,42
	Ukupno odliv	5.797,49	4.618,28	8.749,69	11.086,44	19.165,46

Rekapitulacija:

Prethodno stanje	180.025,90 €
Ostvareni priliv	2.672,31 €
Odliv sredstava	11.086,44 €
Stanje	171.611,77 €

Stanje na računu dana 27.11.2023. iznosi 171.611,77 € / 1.293.008,88 kn, izvod br. 68. 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.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- Izvod br. 68.