

**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, 12.10.2022.

**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>      |
|--|----------------------|
| Prvi viši ispl.red                                   | <b>21.750.715,19</b> |
| a) RH Ministarstvo financija (porezi i doprinosi)    | 13.945.602,04        |
| b) Radnici ukupno 77 (od broja 1 zaklj. s brojem 78) | 5.875.724,87         |
| c) Agencija za osiguranje radničkih potraživanja     | 1.929.388,28         |
| Opći ispl.red  | <b>49.753.178,53</b> |
| <b>UKUPNO</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 pokrenuti su 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 postupku naplate potraživanja od dužnika **Pekanović d.o.o.** OIB: 81479674300, dužnik je pokrenuo postupak predstečajne nagodbe, ali u postupku vjerovnici nisu prihvatili predloženi plan. Dužnik se pripojio društvu **DOLCE ROTULIS d.o.o.** OIB: 74030310948, nad kojim je Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci ST-319/2020 od 17.studenog 2021.godine, otvoren postupak pred-stečajne nagodbe. Rješenjem suda od 07.ožujka 2022. obustavlja se postupak predstečajne nagodbe jer je dužnik trajno nesposoban za plaćanje, ali navedeno rješenje nije pravomoćno jer je dužnik uložio žalbu o kojoj do dana podnošenja izvješća nije donesena odluka.

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 03.listopada 2022. godine održano je pripremno ročište koje je odgođeno te predloženo kako bi stranke mogle mirnim putem riješiti ovaj spor. Novo ročište zakazano je 14.prosinca ove godine.

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 na koje je punomoćnica dostavila očitovanje te se očekuje sazivanje ročišta.

U nastavljenom postupku i nadalje je na snazi je ugovor o zakupu sa Anđelom Medvidović, za objekt na imanju Drače za obavljanje obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva, te ugovor sa Lukom Bajićem za štalu i skladište (gospodarski objekt) na imanju Blato koji se odnosi na čest.zem. 5779/1 k.o. Lokvičići.

Nakon prodaje opreme i zaliha vina, da bi se osiguralo čuvanje nekretnine od devastacije i krađa, sklopljeni su ugovori o radu sa 4 djelatnika, čime je nekretnina bila pod nadzorom 24 sata. Nakon što je nekretnina - vinarija prodana te izvršena predaja novom vlasniku, radnicima su otkazani ugovori o radu i to s danom 31.siječnja 2022.godine.

U odnosu na dokumentaciju koju je potrebno pregledati, sortirati i arhivirati, to sam sa novim vlasnikom dogovorila da dokumentacija ostane u prostoru do arhiviranja iste, tim više što je ista potrebna radi postupaka koji su u tijeku te radi izdavanja platnih podataka za bivše djelatnike koji sada ostvaruju pravo na mirovinu, a platni podaci se traže za prethodne godine.

Za poslove pripreme dokumentacije za arhiviranje angažirala sam bivšeg djelatnika Ivan Šabić, na pola radnog vremena te molim sutkinju da se donese rješenje kojim se odobrava sklapanje ugovora o radu na pola radnog vremena sa bruto plaćom od 5.952,38 kn do 30.11. 2022.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.

**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 procijenjena za iznos od 1.431.623,04 kn, a prodaja oglašena prikupljanjem pisanih ponuda. Ukupno je održano osam ročišta za prodaju, a za svako ročište oglas je objavljen u dnevnom tisku Slobodne Dalmacije, na FINI, na e-oglasnoj ploči suda i web stečaja. Na osmom ročištu za javno otvaranje ponuda održanom na Trgovačkom sudu u Splitu dana 30.08.2021. pristigle su tri ponude. Nekretnina je prodana 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 donesena je 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 „upravne zgrade“ i „kompleksa 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**.

Kupac društvo Centić d.o.o. je sukladno objavljenim uvjetima prodaje i potpisanom ugovoru ispunilo svoju ugovornu obvezu, uplatilo cjelokupan iznos kupovine na račun stečajnog dužnika. Po izvršenoj uplati kupovine kupac je uveden u posjed dana 03.svibnja 2021.godine.

b) **Nekretnina „kompleks vinarije“**, sastoji 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 oglašavanje je provedeno kako slijedi:

- Prva elektronička javna dražba oglašena je 07.12.2020., a ponude su se prikupljale od 16.02.2021. godine te zaključno s 01.03.2021.godine početna cijena 14.004.750,00 kn.
- Druga javna dražba sa početnom cijenom od 9.336.500,00 kn oglašena je na FINI 02.03.2021., a ponude su se prikupljale od 12.05.2021. do 25.05.2021.
- Treća javna dražba oglašena je dana 26.05.2021., sa početnom cijenom 4.668.250,00 kn a ponude su se prikupljanje od 04.08.2021. do 19.08.2021.godine
- Četvrta javna dražba oglašena je za početnu cijenu od 1,00 kn. Na četvrtoj dražbi je postignuta najpovoljnija ponuda u iznosu od 600.001,00 kn koji iznos je kupac uplatio na račun FINE.

Rješenjem stečajne sutkinje od 09.prosinca, te ispravke od 10.prosinca 2021.godine dosuđena je nekretnina kupcu KATIĆ BAU d.o.o. za 600.001,00 kn.

Nakon što je rješenje o dosudi postalo pravomoćno, izvršen je obračun troškova sukladno čl. 254 SZ. Rješenjem stečajne sutkinje od 05.travnja 2022.godine utvrđena je razdioba kupovine, a po pravomoćnosti istog izvršena je isplata razlučnom vjerovniku, RH MF Porezna uprava.

U odnosu na ostale nekretnine koje čine stečajnu masu, kao što sam već ranije navodila u izvješćima, na nekretninama nije upisano pravo vlasništva, a do danas isto nije provedeno zbog problema dokazivanja pravnog slijeda, utvrđivanja površine, a sve u odnosu na podatke koji su iskazani u rješenjima HFP, zbog čega te nekretnine do danas nisu procijenjene i nije pokrenut postupak prodaje.

U prethodnom izvješću detaljno sam navela nekretnine koje su iskazane u rješenju HFP, za koje nije proveden upis vlasništva u zemljišnim knjigama do otvaranja stečaja, a upis nije proveden ni u tijeku stečajnog postupka već je potrebno obaviti dodatne radnje vezane uz izradu parcelacijskih elaborata, identifikacije i usklađivanje površina čestica te formiranje čestica za koje stečajni dužnik polaže pravo vlasništva, dokazivanje pravnog slijeda i sl. Budući da na nekretninama nije upisano pravo vlasništva to navedene nekretnine nije moguće prodavati do upisa vlasništva.

Nekretnine na kojima nije upisano pravo vlasništva su:

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.
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.
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, te je potrebno izrada parcelacijskog elaborata, te usklađivanje čestica i površina.

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. Nema zemljišne knjige, a u katastru je kao posjednik evidentiran PK Imota za 313 m2. Sa Lukom Bajićem je sklopljen ugovor o zakupu radi korištenja objekta koji se nalazi na navedenom zemljištu.*
5. *Poslovni prostori – **podrumi Trokolo**, nalaze se u zgradi izgrađenoj na kat.čest. 4008 i 4013 Imotski Glavina, koje čestice nisu usklađene sa zemljišnoknjižnim česticama te stečajni dužnik nije upisan ni kao vlasnik ni posjednik istih.*
6. *Nekretnina poslovni prostor - NGP 31,03 m2 u Rijeci, na I katu, a iskazana u rješenju HFP od 07.03.2006. godine. U navedenom prostoru priključena je električna energija, ali još uvijek nije provedeno etažiranje i nije izvršen upis prava vlasništva.*
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.*
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.*
9. *Nekretnina poslovni prostor u Sarajevu, površine 74,15 m2 na lokaciji ul. Josipa Pančića 2, u naselju Lužani brok A-7/II, je u fazi rješavanja, kao što sam u ranijim izvješćima detaljno navela prostor nije u posjedu stečajnog dužnika, a prostor je neovlašteno prodao zakupnik trećoj osobi zbog nesređenih zemljišnih knjiga. Prodaja ove nekretnine je u fazi rješavanja, u dogovoru sa bivšim zakupnikom i korisnikom prostora po cijeni koja je utvrđena na skupštini vjerovnika nakon što se definiraju svi elementi ugovora vodeći računa da stečajni dužnik nema nikakve obveze prema Poreznoj upravi.*

*Budući da je u tijeku postupka unovčena imovina koju je bilo moguće unovčiti te je ostvarena stečajna masa to sam nakon isplate razlučnih vjerovnika predložila djelomičnu diobu kojom je provedena isplata 8 % utvrđenih tražbina prvog višeg isplatnog reda.*

*U odnosu na ostalu imovinu na kojoj nije upisano pravo vlasništva mogu istaći da nije izvjesno kada će se završiti radnje potrebne za upis prava vlasništva, nakon čega bi se mogla provesti procjena i prodaja istih, pa se predlaže sazivanje skupštine vjerovnika na kojoj bih zbog svega navedenog predložila zaključenje stečajnog postupka te nastavak u ime i za račun stečajne mase.*

### **Stanje stečajne mase:**

*Stečajni dužnik ima otvoren kunski i devizni račun kod HPB broj: HR3523900011101005016. Pregled priliva i odliva za period od 01.01. do 10.10.2022.*

| red.br. | PRILIV                      | 01.01.- 31.03.    | 01.04.-21.06.   | 22.06.-10.10.     | ukupno            |
|---------|-----------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 1.      | Priliv od zakupa            | 14.892,82         | 1.600,00        | 2.400,00          | 18.892,82         |
| 2.      | Prodaja VINARIJA            | 600.001,00        |                 |                   | 600.001,00        |
| 3.      | Prodaja zemljišta           |                   |                 |                   | 0,00              |
| 4.      | Priliv od kamata            | 6,58              | 6,33            | 5,10              | 18,01             |
| 5.      | Naplata kaznena presuda     |                   |                 | 103.072,83        | 103.072,83        |
| 6.      | Naplata od Adriatic Distil. | 78.366,93         |                 |                   | 78.366,93         |
|         |                             | <b>693.267,33</b> | <b>1.606,33</b> | <b>105.477,93</b> | <b>800.351,59</b> |

| red.br. | ODLIV                      | 01.01.- 31.03.    | 01.04.- 21.06.    | 22.06.-10.10.       | ukupno              |
|---------|----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 1.      | Trošak banke               | 574,70            | 576,87            | 607,10              | 1.758,67            |
| 2.      | Trošak knjig.usluge        | 5.625,00          | 10.000,00         | 3.750,00            | 19.375,00           |
| 3.      | Trošak el.energije         | 18.615,76         | 25.603,59         | 12.529,13           | 56.748,48           |
| 4.      | FINA                       | 502,50            | 167,50            | 555,50              | 1.225,50            |
| 5.      | Trošak plaća i doprinosa   | 57.651,14         | 19.057,14         | 26.209,52           | 102.917,80          |
| 6.      | Trošak Ug.o djelu bruto    | 15.299,66         |                   |                     | 15.299,66           |
| 7.      | Sred.klirin.dep.društvo    | 2.932,50          | 2.932,50          | 2.932,50            | 8.797,50            |
| 8.      | Tr. poštarine, takse i dr. |                   | 3.200,00          |                     | 3.200,00            |
| 9.      | Uredski materijal          |                   | 2.958,80          |                     | 2.958,80            |
| 10.     | Isplata razlučnog vjerov.  |                   | 145.642,76        |                     | 145.642,76          |
| 11.     | Trošak geodeta             |                   | 10.000,00         |                     | 10.000,00           |
| 12.     | Trošak bilježnika          |                   |                   | 140,00              | 140,00              |
| 13.     | Trošak odvjetnika          | 68.750,00         | 2.236,10          | 6.134,00            | 77.120,10           |
| 14.     | Djel.dioba I ispl.red 8 %  |                   |                   | 1.740.057,23        | 1.740.057,23        |
|         |                            | <b>169.951,26</b> | <b>222.375,26</b> | <b>1.792.914,98</b> | <b>2.185.241,50</b> |

prethodni saldo

31.12.2021. 2.143.408,97 2.666.725,04 2.445.956,11

prihodi tekuće razdoblje 693.267,33 1.606,33 105.477,93

rashodi tekuće razdoblje 169.951,26 222.375,26 1.792.914,98

saldo na kraju razdoblja 2.666.725,04 2.445.956,11 758.519,06

*Stanje na žiro računu na dan 10.10. Iznosi 758.519,06 kn izvod br. 66. u privitku.*

*Iz ostvarenih prihoda stečajni dužnik isplaćuje dospjele tekuće obveze.*

### **Stanje deviznog računa u EUR-a**

*U odnosu na prethodno izlješće evidentirana je jedna promjena kojom se povećava stanje za iznos kamate od 0,18 € kao i iznos plaćenog troška odvjetničkog zastupanja odvjetnice u Sarajevu u iznosu od 343,00 € pa novo stanje računa iznosi 70.429,14 €, izvod br. 5 od 30.09.2022.*

### **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 u iznosu od 130.875,93 kn.*
- *Razlučnom vjerovniku RH Ministarstvo financija, iz ostvarene kupovine je isplaćen pripadajući dio tražbine u iznosu od 145.642,76 kn.*

### **III - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

1. *Predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika kako bi se vjerovnici upoznali sa tijekom postupka te činjenicom da je u tijeku postupka unovčena cjelokupna imovina koju je bilo moguće unovčiti (oprema, zalihe, sekundarne sirovine i nekretnine na kojima je bilo upisano pravo vlasništva). U odnosu na ostale nekretnine na kojima stečajni dužnik nema upisano pravo vlasništva, te se ne može predvidjeti kada će se provesti upis, kada će se i po kojoj vrijednosti unovčiti, predlažem da se pristupi izradi završnog računa i zaključenju stečajnog postupka, te nastavak u ime i za račun stečajne mase.*
2. *Nastaviti radnje vezane uz upis prava vlasništva na nekretninama te zastupanje u parnicama.*

**Stečajna upraviteljica**  
**Anči Bašić dipl.oec.**

**Privitak:**

- *Izvod br. 66 za kn,*
- *Izvod br. 5 za €*