

**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, 06.05.2025.*

**I - TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA**

*Rješenjem stečajnog suca od dana 15.svibnja 2017. godine, otvoren je stečajni postupak u kojem postupku su utvrđene tražbine prema rekapitulaciji kako slijedi:*

***Rekapitulacija utvrđenih tražbina***

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

*Razlučni vjerovnici dostavili su obavijest o postojanju razlučnog prava koje je upisano na nekretninama stečajnog dužnika i to RH Ministarstvo financija, i HEP Opskrba d.o.o. na nekretnini tzv. vinarija u Prološcu Donjem, te Croatia osiguranje d.d. na stanu u Imotskom.*

*U tijeku postupka pokrenute su radnje i postupci radi naplate potraživanja prema stanju u poslovnim knjigama. U dijelu postupaka je provedena naplata, a za dio nije bilo mogućnosti naplate jer je nad dužnicima pokrenut postupak pred-stečajne nagodbe ili stečaja u kojima nije realizirana naplata zbog nedostatnosti stečajne mase.*

*U parničnom postupku koji se vodi na Trgovačkom sudu u Splitu **P-113/2017**. Imota d.d. u stečaju protiv tuženika Tehno-gume d.o.o., radi prestanka uznemiravanja vlasništva (dijela nekretnine koja se sastoji od dijela čest.zem. 4358/3 k.o. Split) i naknade štete. U tijeku postupka proveden je očevid i vještačenje od strane geodeta te je nakon navedenog provedeno saslušanje stranaka. Tijekom navedenog konstatirano je da su vlasnici nekretnine - objekta koji se nalazi pokraj navedene čestice koristili istu i to prema navodima u prvom redu iz razloga što Imota nije bila upisana kao vlasnik nekretnine. U tijeku postupka su saslušani svjedoci te predloženo mirno rješenje spora ali tuženik nije prihvatio isto. Ročište radi presude zakazano je u lipnju ove godine.*

*U ovršnom postupku koje je pokrenula Agencija za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju, 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, donesena je pravomoćna presuda kojoj se odbija zahtjev Agencije te nalaže plaćanje parničnog troška.*

*Stečajni dužnik ima sklopljen ugovor o zakupu s 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 k.o. Lokvičići. Do danas nije riješeno pitanje vlasništva na objektima koji su predmet zakupa, a zakupci su iste priveli svrsi kako bi mogli obavljati svoju djelatnost.*

*Sa bivšim djelatnikom Jakov Šabić, sklopljen je ugovor o radu na pola radnog vremena za poslove koji su neophodni u stečajnom postupku, a odnose se na poslove vezane uz pripremu dokumentacije vezane uz dokazivanje prava vlasništva, sortiranje i kompletiranje dokumentacije koja se treba arhivirati, te izdavanja dokumentacije radi ostvarivanja mirovinskih prava bivših radnika dužnika zbog odlaska radnika u mirovinu. S radnikom je sklopljen ugovor do 30.travnja 2025.godine pa molim stečajnu sutkinju da sukladno odredbama čl. 120 st.5 i 6 SZ odobri daljnje sklapanje ugovora o radu sa imenovanim radnikom na 4 sata i to do 30.rujna 2025.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.*

***Nekretnine koje su unovčene u tijeku stečaja su kako slijedi:***

***1) nekretnina zemljište*** - čest.zem. 2921/3, zkul. 1058 k.o. Proložac, površine 18768 – vinograd u kapušama –Nekretnina je prodana na osmom ročištu za cijenu **421.997,00 kn**,

***2) Nekretnine*** čest.zem. iskazane u zk.ul 1651 i zkul. 1624 k.o. Proložac - označene kao pašnjak, upravna zgrada i dvorište, upisano je vlasništvo na IMOTA d.d.

***a) Upravna zgrada*** procijenjena je na 2.220.000,00 kn, a prodana na osmom ročištu i to jedinom ponuđaču koji je ponudio cijenu od **975.500,00 kn**.

***b) Nekretnina „kompleks vinarije“***, sastojala se od čest.zem. iskazanim u zkul. 1624 i zkul. 1651 koje u naravi predstavljaju zemljište i objekte u kojima se vršio otkup grožđa i proizvodnja vina, prodani su elektroničkom javnom dražbom na četvrtoj dražbi za iznos od 600.001,00 kn. Nakon što je kupac isplatio cijenu te rješenje o dosudi postalo pravomoćno, izvršen je obračun troškova sukladno čl. 254 SZ, te je provedena isplata razlučnom vjerovniku, RH MF Porezna uprava.

***3. Nekretnina u Sarajevu***, sastojala se od dva poslovna prostora i to:

- Posl.prostor površine 74,15 m2 na lokaciji ul. Josipa Pančića 2, u naselju Lužani brok A-7/II,

- Posl.prostor površine 147,72 m<sup>2</sup>, ul. Samira Čatovića Kobre 35-37 naselje Lužani općina Ilidža  
Veći poslovni prostor je prodan za 77.759,50 KM, a manji za 41.472,20 KM, koji iznos je uplaćen na račun stečajnog dužnika.

**4) Nekretnina - stan u Imotskom**, dvosobni stan u objektu B - ulaz 1. Stan br. 10 – kat nadgrađe površine od 68,5 m, na adresi Bruna Bušića 39/1, Imotski, na kojem je bilo upisano založno pravo u korist Croatia osiguranja d.d. prodan je elektroničkom javnom dražbom putem FINE, na prvoj dražbi nekretnina za iznos od 202.000,00 kn.

**5.) Poslovni prostor u Rijeci** – u tijeku stečaja je proveden vlasništva te je nakon upisa prava vlasništva provedena procjena vrijednosti nakon čega je na skupštini vjerovnika donesena odluka da se nekretnina prodaje prikupljanjem pisanih ponuda uz oglašavanje početne vrijednosti koja odgovara procijenjenoj. Prodaja je realizirana na drugoj prodaji za cijenu od 47.150,00 € koju cijenu je kupac uplatio te je istom izvršena predaja prostora.

Nekretnine koje su iskazane u rješenjima HFP, ali za koje nije upisano pravo vlasništva u zemljišnim knjigama poduzete su radnje kako bi se proveo upis i realizirala prodaja su kako slijedi:

1. Nekretnina na **Kamenmost** – Duvanišće tzv: tzv. Centar za kooperaciju – u naravi dio čestice zem. 115, te dio čest. 136 sve iskazano u zkul. 154 k.o. Imotski Glavina, nema pravnog slijeda, te površina čestica pa nije bilo moguće provesti upis. Provedena je identifikacija i utvrđena površina čestica i geodetski elaborat.

Županijskom državnom odvjetništvu podnesen je zahtjev za mirno rješenje spora te je proveden izvanparnični postupak za osiguranje dokaza. Dana 25. veljače je izvršen očevid i saslušanje svjedoka i geodeta, nakon čega je geodet sačinio i dostavio elaborat te se očekuje sklapanje nagodbe s RH zastupanom po Županijskom državnom odvjetništvu u Splitu.

2. Nekretnina tzv. imanje **Drač**, k.o. Vinjani u rješenju HFP od 01.03.2010 godine iskazan je dio čest. zem. 2596/1 te je procijenjeno 1.203 m<sup>2</sup> zemljišta a na zemljištu se nalaze objekti: gospodarski – kancelarija i skladište te portirnica. U zkul 2307 k.o. Vinjani iskazana je čest. 2596/1 površine 30519 m<sup>2</sup>, te 2596/8 zgrada, dvorište i nepl. zemlja površine 4490 m<sup>2</sup>, te je kao vlasnik upisana RH 1/1 za ukupnu površinu od 35009 m<sup>2</sup>.

Geodet Perica Puljić je izvršio snimanje i izradu parcelacijskog elaborata.

U zemljišnim knjigama je provedena parcelacija te je izdvojena zgrada, dvorište i neplodno zemljište u posebnoj čestici ali je i nadalje kao vlasnik upisana RH. U ovom trenutku prema podacima PPU Imotski čestica 2596/8 se nalazi u zoni II, I2, I3 koja je u proizvodnoj namjeni- gospodarska zona u funkciji poljoprivredne proizvodnje. ŽDO je upućen zahtjev za mirno rješenje spora i dostavljena sva potrebna dokumentacija radi dokazivanja prava vlasništva, te se očekuje odgovor i eventualne upute ŽDO za rješavanje navedenog.

3. Nekretnina kat. čest. zem 5779/17 k.o. Lokvičići - **Imanje BLATO** - površina 313 m<sup>2</sup> zemljište te 574,91 m<sup>2</sup> objekti (štala i skladište) iskazani u Rješenju HFP od 2006. godine, i to kao nekretnina na neuređenom građevinskom zemljištu bez potrebnih komunalnih priključaka. U međuvremenu je formirana zemljišna knjiga u kojoj je upisano čest. zem. 5779/17 sa površinom od 313 m<sup>2</sup>, ali nije evidentirana štala i skladište prema

rješenju Upravnog odjela za prostorno uređenje. Podaci iskazani u zemljišnim knjigama nisu potpuni i usklađeni sa stvarnim stanjem. Prema podacima iz DPU-a vidljivo je da se čest. nalazi u području za gradnju farme što je i učinjeno jer se na navedenoj čestici nalazi štala u kojoj zakupnik drži ovce. Budući da RH nije upisana kao vlasnik već druge fizičke osobe to je prema podnesena tužba radi utvrđenja prava vlasništva protiv svih upisanih u zemljišnim knjigama na Općinskom sudu u Imotskom te se očekuje zakazivanje ročišta.

4. 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. Proveden je postupak radi osiguranje dokaza te se izvršila identifikacija nekretnine i saslušanje svjedoka. Nakon obavljenog očevida sklopljena je nagodba sa ŽDO kojim se utvrđuje vlasništvo Imote d.d. u stečaju na dijelu čestica 4008 i 4013. Budući da se navedena nekretnina nalazi u sklopu objekta na kojima je upisano pravo vlasništva i drugih vlasnika, a nije provedeno etažiranje, da bi se proveo upis prava vlasništva dodatno je bilo potrebno sačiniti parcelacijski elaborat te izvršiti promjene u katastarskom operatu, za koji je potrebno i saslušanje susjeda koji su nositelji prava na katastarskim česticama koje graniče sa predmetnim česticama, a postupak je u tijeku.
5. Stan NG 66,26 m<sup>2</sup> u prizemlju desno zgrade u ulici B.Bušića u Imotskom, za koji se vodi postupak radi iseljenja protiv Slavo Bašića koji je bio bivši djelatnik Društva. U postupku koji se vodi na Općinskom sudu u Makarskoj – Stalna služba u Imotskom pod brojem Pu- P-60/2019. je doneseno rješenje o prekidu postupka. Sud je obaviješten o promjeni odvjetnika te zatražen nastavak postupka pa se očekuje zakazivanje ročišta.
6. Nekretnina – **zgrada starog vodovoda**. Prema rješenju HFP nekretnina zemljište nije procijenjeno u temeljnom kapitalu već samo objekt – ostatak zgrade starog vodovoda za koju je u evidenciji HFP bila navedena vrijednost od 32.800,00 kn, uz napomenu da je pripadajuće zemljište poljoprivredno. U zemljišnoj knjizi je za nekretninu čest. zem. 99/1 (kat.čest. 5520/1) površine 2206 m<sup>2</sup> i čest.zem. 99/2 (kat.čest. 5520/2) površine 143 m<sup>2</sup> sve zku. 883 k.o.Imotski Glavina, upisano vlasništvo RH. Geodet je izvršio snimanje te izradio skicu te elaborat uputio u Područni ured za Katastar radi upisa provedbe promjena kako bi se nakon navedenog mogle provesti daljnje mjere. Elaborat nije proveden iz tehničkih razloga pa je potrebno izvršiti dopunu elaborata te zahtjev za upis u jedan zk uložak.
7. Nekretnina dio čest.zem. 4358/3 zku.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. Nakon otvaranja stečaja zatražen je upis prava vlasništva ali je dužnik odbijen jer površina nije odgovara rješenju HFP-ju. Kako bi se utvrdilo pravo vlasništva na navedenoj čestici provedena je identifikacija čestice te utvrđivanje njene stvarne površine i granica. Geodetsko društvo je po utvrđivanju stvarne površine sačinilo elaborat, te su po usvajanju podataka u zemljišnoj knjizi evidentirane promjene pod Z-4340/2024. koje se odnose na čest.zem. 4358/3. Utvrđena je stvarna površina i izgrađenost pa je tako evidentiran put od 260 m<sup>2</sup>, uređeno zemljište 147

m2 te gospodarsko dvorište 7787 m2. Prema navedenom stvarna površina čest.zem. 4358/3 iznosi ukupno 8194 (ranije 8769)m2. Ukupna površina nije u cijelosti Imote d.d. jer dio čestice pripada stečajnom dužniku a dio se odnosi na zemljište koje pripada Dalmacommercu sukladno sporazumu između Imote i Dalmacommerca d.d.

Imota prodaje 1989. godine DC dio nekretnine i to istočni dio skladišta i dio kancelarijskog prostora, a istim ugovorom suglasno utvrđuju da DC pripada i pravo korištenja površine od 3000 m2 radi nesmetanog pristupa kamionima, što navode u aneksu ugovora 1.i 2. iz 1993.godine.

Sukladno navedenom površina čest zem. 4358/3 od 8769 m2 se dijelila na 5769 m2 Imota i 3000 DC. Prema istom omjeru, a prema sadašnjem stvarnom stanju površine čest. 4358/3 od 8194 m2, površina od 5390 m2 pripada Imoti, a 2804 m2 pripada DC.

U ukupnoj površini koja iznosi 8194 m2, geodet je nakon izmjere na terenu utvrdio tzv. „imovinsku kartu“ prema kojoj se utvrđuje površine pojedinih dijelova koje obuhvaćaju dio koji se odnosi na put, na manipulativni prostor ispred skladišta te preostalu površinu (imovinska karta dostavljena u prethodnom izvješću).

Budući da je rješenjem HFP utvrđeno da je dio čestice 4358/3 unesen u temeljni kapital Imote d.d., da je izmjerom utvrđena granica i površina ukupne čestice to će se podnijeti prijedlog ŽDO za mirno rješenje i utvrđivanje pripadajućeg dijela čest.4358/3.

### **Stanje stečajne mase:**

Stečajni dužnik ima otvoren račun kod HPB broj: HR3523900011101005016.

Pregled priliva i odliva u 2025.godini

red.br.	PRILIV	01.01.- 07.02.	08.02.-05.05.	ukupno
1.	Priliv od zakupa	399,00		717,75
2.	priliv od kamata		3,88	3,88
3.	priliv s osnova povrata TS		444,27	444,27
4.	priliv od prodaje prostora u RI		47.150,00	47.150,00
	<b>ukupno priliv</b>	<b>399,00</b>	<b>47.598,15</b>	<b>48.315,90</b>

red.br.	ODLIV	01.01.- 07.02.	01.01.-05.05.	ukupno
1.	Trošak banke	18,62	52,13	70,75
2.	Trošak knjig.usluge	200,00	600,00	800,00
3.	Trošak el.energije	11,45	24,38	35,83
4.	Trošak plaća i dopr.	1.740,04	1.740,04	3.480,08
5.	Sred.klirin.dep.društvo	199,54	200,00	399,54
6.	Trošak FINA	6,64		6,64
7.	Pričuva i trošak prostor Rijeka	55,20	36,80	92,00
8.	ug.o djelu za pos.pr.Rijeka	230,89		230,89
9.	Trošak odvjetnik	2.646,38	7.404,98	10.051,36
10.	Trošak bilježnika		25,32	25,32
11.	Trošak blagajne - ptt		170,00	170,00
12.	Trošak lei oznake		66,36	66,36
13.	Trošak sudske pristojbe		1.039,81	1.039,81
14.	Trošak kanc.materijala		132,59	132,59
	<b>Ukupno odliv</b>	<b>5.108,76</b>	<b>11.492,41</b>	<b>16.601,17</b>

*Stanje na računu na dan 05.05.2025. iznosi 172.155,19 € izvod br. 31. 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 što čini 8 % 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.*

*Pripremljena je potrebna dokumentacija koja se odnosi na neisplaćena radnička potraživanja a sve vezano uz zahtjev za isplatu istog kojeg su uputili radnici na temelju članka 8. i članka 31. stavak 2. Zakona o Vladi RH, a u vezi s člankom 22. stavak 4. Zakona o upravljanju državnom imovinom, vodeći računa da je Vlada donijela odluku o sklapanju Ugovora o ustupu tražbina radnika Orljava d.o.o. i Dalmacijavino d.d. u stečaju temeljem vlasničke strukture dužnika.*

*U vlasničkoj strukturi Imote d.d. u stečaju RH je zastupljena sa 98,81 %, što znači da IMOTA d.d. u stečaju ima ispunjene preduvjete za postupanje Vlade RH sukladno radnije donesenim odlukama, a ukupan iznos tražbina bivših radnika izuzev zakonskog zastupnika iznosi 700.878,08 €.*

### **RAZLUČNI VJEROVNICI:**

*U tijeku postupka isplaćeni su svi 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 i izvan parničnim postupcima vezanim uz stečajnog dužnika.*
- 2. Aktivno sudjelovati u postupcima radi utvrđivanja vlasništva stečajnog dužnika te po upisu prava vlasništva poduzeti mjere radi procjene vrijednosti i predlagati prodaju istih.*

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

**Privitak:**

- Izvod br. 31 /2025.*