

**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, 08.12.2025.

**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, isplaćenih i razlike tražbina**

<b>VJEROVNIK</b>	<b>Utvrđene tražbine</b>	<b>isplaćeno</b>	<b>Razlika za isplatu u KN</b>	<b>RAZLIKA U EUR</b>
<i>Prvi viši ispl.red</i>	<b>21.750.715,19</b>	<b>1.740.057,22</b>	<b>20.010.657,98</b>	<b>2.655.870,72</b>
<i>a) RH Ministarstvo financija</i>	13.945.602,04	1.115648,16	12.829.953,88	1.702.827,51
<i>b) Radnici ukupno 77</i>	5.875.724,87	470.057,99	5.405.666,88	717.455,29
<i>c) Agencija za os.rad.potr.</i>	1.929.388,28	154.351,06	1.755.037,22	235.587,92
<i>Opći ispl.red</i>	<b>49.753.178,53</b>		<b>49.753.178,53</b>	<b>6.603.381,58</b>
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>71.503.893,72</b>	<b>1.740.057,22</b>	<b>69.763.836,50</b>	<b>9.259.252,30</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. Očekuje se zakazivanje novog ročišta.

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 stečajni dužnik nije upisan kao vlasnik navedenih nekretnina te su ugovori o zakupu još na snazi jer su i sklopljeni do prodaje imovine.

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 sukladno zaključku stečajne sutkinje do 30.prosinca 2025.godine, pa molim da se sukladno odredbama čl. 120 st.5 i 6 SZ odobri daljnje sklapanje ugovora o radu sa imenovanim radnikom na 4 sata i to do 31.ožujka 2026.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 na kojima je bilo upisano pravo vlasništva i one na kojima se pravo vlasništva upisalo u tijeku stečaja su unovčene te je naplaćena kupovina.

Dio nekretnina je prodan sukladno SZ prodajom elektroničkom javnom dražbom a dio prikupljanjem pisanih ponuda.

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:

- a) Za nekretninu Centar za kooperaciju na **Kamenmost** – Duvanišće u naravi dio čestice zem.115, te dio čest. 136, iskazane u zkul. 154 k.o. Imotski Glavina, nije upisano vlasništvo, te je Županijskom državnom odvjetništvu podnesen zahtjev za mirno rješenje spora. U tijeku postupka dostavljena je cjelokupna dokumentacija te proveden izvanparnični postupak sa osiguranjem dokaza. Sa ŽDO je sklopljena nagodba kojom se utvrdilo da su navedene čestice vlasništvo stečajnog dužnika. U tijeku je izrada potrebne dokumentacije kako bi se u katastru provelo odvajanje i upis čestica te kao bi se proveo upis vlasništva u zemljišnim knjigama.
- b) Nekretnina tzv. imanje **Drač**, k.o. Vinjani u rješenju HFP od 01.03.2010 godine iskazan je dio čest.zem. 2596/1 i procijenjen dio zemljišta na kojem 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>, za koje je kao vlasnik upisana RH 1/1 za ukupnu površinu od 35009 m<sup>2</sup>. Sukladno raspoloživoj dokumentaciju i za ovu nekretninu je podnesen prijedlog ŽDO za mirno rješenje spora te je proveden izvanparnični postupak sa osiguranjem dokaza. Dana 18.rujna 2025.godine je sačinjena nagodba između RH zastupane po ŽDO i stečajnog dužnika kojom je ŽDO potvrdilo pravo vlasništva društvu Imota d.d. u stečaju za čest. 2596/8 d.o. Vinjani za površinu od 4420 m<sup>2</sup>. Omaškom je u nagodbi navedena površina 4420 m<sup>2</sup> umjesto 4220 m<sup>2</sup> pa je dana 20.studenog 20205. sačinjen aneks nagodbe. Dokumentacija je predana geodetu kako bi se napravio parcelacijski elaborat radi razdvajanja čestica i upisa vlasništva.
- c) Poslovni prostori – **podrumi Trokolo**, nalaze se u zgradi izgrađenoj na kat.čest. 4008 i 4013 Imotski Glavina. U izvanparničnom postupku 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, za upis prava vlasništva dodatno je bilo potrebno sačiniti parcelacijski elaborat te izvršiti promjene u katastru, za koji je potrebno i saslušanje susjeda koji su nositelji prava na katastarskim česticama koje graniče sa predmetnim česticama. Postupak je još uvijek u tijeku.
- d) 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 podnesena tužba radi utvrđenja prava vlasništva protiv svih fizičkih osoba koje su upisane u zemljišnim knjigama na Općinskom sudu u Imotskom, te se očekuje zakazivanje ročišta.

- e) 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.
- f) **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 jer je potrebna dopuna elaborata za upis čestica zemlje u jedan zk uložak.
- g) **Nekretnina dio čest.zem. 4358/3 zku.14413, k.o. Split, (predio Brda) 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. 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 te je podnesen prijedlog ŽDO za mirno rješenje i utvrđivanje pripadajućeg dijela čest.4358/3. Budući da je punomoćnica ŽDO zatražila dodatnu dokumentaciju i povijesne izvratke iz katastra za istu česticu to je zbog kašnjenja katastra zatraženo produljenje rokova. Nakon što se pribavi i dostavi cjelokupna dokumentacija očekuje se očitovanje ŽDO i prijedlog za daljnje postupanje.

### 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.	06.05-20.08.	21.08.-02.12.	ukupno
1.	Priliv od zakupa	399,00	318,75	320,00	426,25	1.464,00
2.	priliv od kamata		3,88	4,28	4,22	12,38
3.	priliv s osnova povrata		444,27			444,27
4.	priliv naplata tr.par.Agenc.			2.375,00		2.375,00
5.	priliv od pr. prostora u RI		47.150,00			47.150,00
	<b>ukupno priliv</b>	<b>399,00</b>	<b>47.916,90</b>	<b>2.699,28</b>	<b>430,47</b>	<b>51.445,65</b>

red.br.	ODLIV	01.01.- 07.02.	01.01.-05.05.	06.05-20.08.	21.08.-02.12.	ukupno
1.	Trošak banke	18,62	52,13	62,80	45,32	178,87
2.	Trošak knjig.usluge	200,00	600,00	1.130,00	600,00	2.530,00
3.	Trošak el.energije	11,45	24,38			35,83
4.	Trošak plaća i dopr.	1.740,04	1.740,04	3.970,08	2.690,06	10.140,22
5.	Sred.klirin.dep.društvo	199,54	200,00	300,98	400,00	1.100,52
6.	Trošak FINA	6,64				6,64
7.	Pričuva i tr. prostor Rijeka	55,20	36,80			92,00
8.	ug.o djelu prodaja u RI	230,89				230,89
9.	Trošak odvjetnik	2.646,38	7.404,98	1.260,13	1.449,38	12.760,87
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	56,40		1.096,21
14.	Trošak kanc.materijala		132,59	133,23		265,82
15.	Trošak sudski vještak			800,00		800,00
16.	Trošak st.uprav.				1.536,70	1.536,70
17.	Porezi dop.na trošak st.u.				757,68	757,68
	<b>Ukupno odliv</b>	<b>5.108,76</b>	<b>11.492,41</b>	<b>7.713,62</b>	<b>7.479,14</b>	<b>31.793,93</b>

Stanje na računu na dan 02.12.2025. iznosi 160.092,18 € izvod br. 68. u privitku.

Stečajni dužnik podmiruje dospjele tekuće obveze.

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, u vezi s člankom 22.stavak 4.Zakona o upravljanju državnom imovinom.

**Dana 27.studenog 2025.godine Vlada RH je na svojoj sjednici donijela Odluku o sklapanju ugovora o ustupu tražbina radnika društva IMOTA d.d. u stečaju kao stečajnih vjerovnika prvog višeg isplatnog reda do iznosa od 702.097,97 €UR-a Centru za restrukturiranje i prodaju.**

U prvoj fazi su pripremljeni zahtjevi za sklapanje ugovora o ustupu tražbina radnika sa potrebnom dokumentacijom (preslikama osobnih iskaznica, preslikama iban računa te preslikama rješenja o nasljeđivanju), sačinjene su potvrde o preostalim tražbina radnika te razrađene prema pojedinim stavkama bilo da se radi o neto isplatama ili o porezima i doprinosima. Nakon što CERP pripremi ugovore isti će biti dostavljeni radnicima na potpis te će se pripremiti dokumentacija koja je potrebna za isplatu potraživanja. Isplatu potraživanja provodi CERP sa svog računa, a dokumentaciju, naloge i obračune priprema stečajni dužnik.

### **RAZLUČNI VJEROVNICI:**

U tijeku postupka isplaćeni su svi razlučni vjerovnici i to:

Razlučni vjerovnik Croatia osiguranje d.d. isplaćen je iznos od 130.875,93 kn/ 17370,22 EUR .

Razlučnom vjerovniku RH Ministarstvo financija Porezna uprava, isplaćen je pripadajući dio tražbine u iznosu od 145.642,76 kn/ 19.330,12 EUR.

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

1. Nastaviti aktivno sudjelovati u parničnim i izvan parničnim postupcima koji se vode na Trgovačkom sudu u Splitu i Općinskom sudu u Imotskom.
2. Aktivno sudjelovati u postupcima radi utvrđivanja vlasništva stečajnog dužnika te po upisu prava vlasništva, provesti procjenu vrijednosti i predložiti vjerovnicima prodaju istih.

**Stečajna upraviteljica**

**Anči Bašić dipl.oec.**

**Privitak:**

- Izvod br. 68/2025.
- Odluka Vlade RH
- Nagodba za nekretninu Drače