

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, 06.08.2026.

I - TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

Rješenjem stečajnog suca od dana 15.svibnja 2017. godine, otvoren je stečajni postupak nad društvom IMOTA d.d. u kojem postupku su ispitane sve prijavljene tražbine i to kako slijedi:

VJEROVNIK	Utvrđene tražbine u kn	Utvrđene tražbine u €
<i>Prvi viši ispl.red</i>	21.750.715,19	2.886.816,01
a) RH Ministarstvo financija	13.945.602,04	1.850.899,47
b) Radnici ukupno 77	5.875.724,87	779.842,71
c) Agencija za os.rad.potr.	1.929.388,28	256.073,83
<i>Opći ispl.red</i>	49.753.178,53	6.603.381,58
SVEUKUPNO	71.503.893,72	9.490.197,59

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 Agencija za osiguranje radničkih potraživanja isplatila je dio tražbina radnicima te je za navedeni iznos umanjeno potraživanje radnika a priznato potraživanje Agenciji. Isto tako u tijeku stečaja provedena je djelomična dioba kojom su isplaćeni vjerovnici prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 8 posto u odnosu na utvrđenu tražbinu.

Sukladno odluci Vlade RH od 27.studenog 2025. godine sklopljeni su ugovori o ustupu nepodmirenih tražbina radnika Imote d.d. u stečaju kao vjerovnika I. višeg isplatnog reda u korist RH zastupane po CERP-u. Sukladno potpisanim ugovorima provedene su isplate kojom su u cijelosti namirena potraživanja radnika osim za člana Uprave koji nije obuhvaćen odlukom Vlade Republike Hrvatske. Sukladno potpisanim ugovorima i dostavljenim potvrdama o izvršenom plaćanju stečajna sutkinja izvršila dana 19.ožujka donijela rješenje o ispravci tablica ispitanih tražbina prvog višeg isplatnog reda pa ista uvećana za tražbine II općeg isplatnog reda je kako slijedi:

VJEROVNIK	Utvrđene tražbine u €	Isplaćeno	Ostaje za isplatu
<i>Prvi viši ispl.red</i>	2.886.816,01	230.945,29	2.655.870,73
a) RH Ministarstvo financija	1.850.899,47	148.071,96	1.702.827,51
b) Radnici ukupno 76	761.824,00	60.945,92	
c) Ivica Škoro	18.081,71	1.441,50	16.577,21
d) Agencija za os.rad.potr.	256.073,83	20.485,91	235.587,92
e) Republika Hrvatska			700.878,92
<i>Opći ispl.red</i>	6.603.381,58		6.603.381,58
SVEUKUPNO	9.490.197,59	230.945,29	9.259.252,30

U tijeku stečajnog postupka pokrenute su radnje i postupci radi naplate potraživanja te nastavljene postupci koji su pokrenuti prije stečaja sve radi unovčenja i naplate 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 sasušanje stranaka. Zbog odlaska sutkinje u mirovinu predmet je raspoređen kod druge sutkinje te je ročište održano dana 01. lipnja 2026. godine, na kojem je odlučeno da se rasprava odgađa za rujan 2026.godine do kojeg roka stranke imaju mogućnosti mirnog rješavanja spora.

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.

Naime, za navedene nekretnine nije bilo moguće donijeti odluku o prodaji budući da stečajni dužnik nije bio upisan kao vlasnik navedenih nekretnina, a ugovori o zakupu su sklopljeni do prodaje nekretnina što je usko povezano s upisom vlasništva, tako je za nekretninu imanje Drače upravo završen postupak prema kojem je proveden upis prava vlasništva a za drugu je postupak u tijeku.

II - STEČAJNA MASA I STANJE:

Kao što sam u prethodnim izvješćima detaljno iskazala za nekretnine na kojima je bilo upisano pravo vlasništva i one na kojima se pravo vlasništva upisalo u tijeku stečaja, donesene su odluke o prodaji te je provedena prodaja istih sukladno SZ.

Nekretnina na kojoj je bilo upisano založno pravo prodana elektroničkom javnom dražbom, a nekretnine na kojima nije bilo zaloga prodane su prikupljanjem pisanih ponuda.

Nekretnine za koje je realizirano pravo vlasništva su:

- a) Nekretnina Centar za kooperaciju na **Kamenmostu** – Duvanišće u naravi dio čestice zem.115, te dio čest. 136, iskazane u zkul. 154 k.o. Imotski Glavina. Navedena nekretnina je bila iskazana u rješenju HFP te je u tijeku stečajnog postupka podnesen zahtjev Županijskom državnom odvjetništvu za mirno rješenje spora. U tijeku postupka dostavljena je cjelokupna dokumentacija te proveden izvanparnični postupak sa osiguranjem dokaza. Sa ŽDO je sklopljena nagodba 05.svibnja 2025.godine kojom se utvrdilo da su sporne čestice vlasništvo stečajnog dužnika. Nakon sklopljene nagodbe geodet je izradio parcelacijski elaborat temeljem kojeg se u katastru provelo odvajanje i upis čestica te proveo upis vlasništva u zemljišnim knjigama. Nakon prihvaćanja elaborata i provođenja istog proveden je upis vlasništva koji je iskazan u zemljišnoknjižnom odjelu Imotski, zkul. 3775 čest. 115/2 i čest 136/5, ukupne površine 998 m². Dana 25.lipnja 2026. godine izvršen je očevid na nekretninama sve kako bi sudski vještak za graditeljstvo izvršio procijene vrijednosti nekretnine. Procjenom je utvrđena vrijednost u iznosu od 425.850,29 €, a procjembeni elaborat se dostavlja u privitku ovog izvješća.

U tijeku stečajnog postupka Grad Imotski iskazao je potrebu za zakup nekretnine na Kamenmostu, a o prijedlogu Grada je Skupština vjerovnika donijela je jednoglasnu odluku kojom se prihvaća sklapanje ugovora te je ugovor sklopljen dana 27.lipnja 2019.godine, a nekretnina predana u posjed 01.07.2019.godine.

Prema ugovoru Grad Imotski je izvršio ulaganje u objekt koje je bilo potrebno izvršiti kako bi se objekt sanirao i priveo svrsi te ostvario priključak na vodu, a navedena ulaganja se priznaju te se za ista umanjuje obveza s osnova zakupnine. U tijeku trajanja zakupa Grad Imotski je bio u obvezi snositi sve režijske troškove koji se odnose na predmetnu nekretninu, prostor, komunalnu naknadu, troškove pričuve, troškovi električne energije i vode. Prema obračunu troškova:

- | | |
|--|-------------|
| - zakupnina od 01.07.2019. - 31.07.2026. godine zakupnina iznosi | 87.962,23 € |
| - ulaganja Grada Imotskog | 50.504,28 € |
| dugovanje Grada Imotsko zaključno s 31.07.2026. | 37.457,95 € |

Budući da je stečajni dužnik ostvario upis prava vlasništva na navedenoj nekretnini to sam o navedenom obavijestila Grad Imotski i dostavila obračun radi usklađivanja stanja iskazane obveze, fakturiranja i plaćanje razlike.

- b) Nekretnina tzv. imanje **Drače**, k.o. Vinjani u rješenju HFP od 01.03.2010 godine iskazana je kao dio čest.zem. 2596/1 te je procijenjen dio zemljišta na kojem se nalaze objekti: gospodarski – kancelarija, skladište te portirnica. U zkul 2307 k.o. Vinjani iskazana je čest. 2596/1 površine 30519 m², te 2596/8 zgrada, dvorište i nepl.zemlja površine 4490 m², za koje je kao vlasnik upisana RH 1/1 za ukupnu površinu od 35009 m². 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 k.o. Vinjani za površinu od 4220 m². Ovlašteni geodet je napravio parcelacijski elaborat radi razdvajanja čestica i upisa vlasništva, a pored elaborata bilo je potrebno da se dostavi uporabna dozvola za građevinu koja se nalazi na navedenoj čestici. Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje u Imotskom je obradio podneseni zahtjev te izdao uporabnu dozvolu za objekt koji se nalazi na navedenoj nekretnini, nakon čega je zatražen kućni broj i predan elaborat na katastra kako bi se isti proveo te provelo i usklađivanje sa zemljišnim knjigama. Konačno je i ova nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Imotskom u ZK ulošku 5836 i to za ukupnu površinu 4220 koje se sastoji od zgrade i dvorišta. Dana 25.lipnja 2026.godine izvršen je očevid na nekretnini radi utvrđivanja i procjene vrijednosti nekretnine koju je procijenio sudski vještak Darko Malenica, za iznos od 168.305,73 €, a procjenu vrijednosti dostavljam u privitku ovog izvješća.

Budući da na nekretnini tzv. Centar za kooperaciju na Kamenmostu i nekretnini u Vinjani Donji nije bilo upisano vlasništvo to do sada nije donesena odluka o prodaji istih.

Upisom prava vlasništva na gore naznačenim nekretninama te procjenom vrijednosti istih ispunjeni su uvjeti da se donese odluka o prodaji ovih nekretnine.

Na nekretninama Centar za kooperaciju i imanje Drače nije upisano založno pravo pa sukladno članku 227. i 228 SZ predlažem sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o prodaji gore navedenih nekretnina.

Ostale nekretnine koje su iskazane u rješenjima HFP, ali za koje još uvijek nije završen postupak radi utvrđivanja i upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama su:

1. 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 te je sačinjen parcelacijski elaborat. Sukladno rješenju Ureda za katastar bilo je potrebno sačiniti dopunu parcelacijskog elaborata što je i učinjeno te je izdano Rješenje po elaboratu 51/2026. Nakon što rješenje postane pravomoćno dostaviti će se zahtjev zajedno s nagodbom potpisanom sa RH radi upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama te će nakon procijene i ovu nekretninu biti moguće oglasiti za prodaju.
2. Nekretnina kat.čest. zem 5779/17 k.o.Lokvičići - **Imanje BLATO** - površina 313 m² zemljište te 574,91 m² objekti (štala i skladište) iskazana u Rješenju HFP od 2006. godine 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 m², 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. Sukladno Zakonu o državnoj izmjeri i katastru nekretnina provodi se izmjera i usklađivanje stanja sa raspoloživom dokumentacijom. Sukladno pozivu pristupila sam i predložila sve potrebne podatke te dala izjavu o navedenoj nekretnini. Isto tako odmah je zatraženo i uvjerenje iz katastra da se radi o građevini koja je evidentirana prije 15.02.1968.godine te je utvrđeno da je građevina izrađena u tijeku 1966.godine.

3. 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. Zatražen je nastavak postupka te se očekuje zakazivanje ročišta. Navedena nekretnina je iskazana u rješenju HFP-u, a stečajni dužnik redovito podmiruje troškove pričuve sukladno rješenju upravitelja Moja zgrada d.o.o.
4. 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 je izvršio snimanje te izradio skicu te izradio elaborat koji je zaveden pod brojem 50/2026. Za navedeni elaborat je Katastar izdao rješenje ali isto još nije postalo pravomoćno pa tako nije ni provedeno u zemljišnim knjigama. Nakon provođenja elaborata slijedi dostava potrebne dokumentacije radi upisa prava vlasništva.
5. 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 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. Sa punomoćnica ŽDO održan je sastanak te izvršio očevid na licu mjesta sve u cilju da se konačno mirnim putem utvrdi koji dijelovi nekretnine pripadaju stečajnom dužniku.

Stanje stečajne mase:

Stečajni dužnik ima otvoren račun kod HPB broj: HR3523900011101005016.

Stečajni dužnik podmiruje dospjele tekuće obveze.

Sa jednim bivšim djelatnikom sklopljen je ugovor na pola radnog vremena sukladno rješenju stečajnog suda, te se redovito isplaćuje plaća.

red.br.	PRILIV	01.01.-21.04.	22.04.-24.07.	UKUPNO
1.	priliv od kamata	3,83	3,73	7,56
2.	priliv od zakupnine		525,77	525,77
	ukupno priliv	3,83	529,50	533,33

red.br.	ODLIV	01.01.-21.04.	22.04. -24.07.	UKUPNO
1.	Trošak banke	62,95	96,06	159,01
2.	Trošak knjig.usluge	800,00	800,00	1.600,00
3.	Fiskalizacija	5,00	10,00	15,00
4.	Trošak plaća i doprinosa	3.780,08	2.690,06	6.470,14
5.	Sred.klirin.dep.društvo	400,00	366,36	766,36
6.	Trošak odvjetnika		250,00	250,00
7.	Trošak FINA	63,06		63,06
8.	Pričuva stan Imotski	79,50	212,00	291,50
9.	Trošak sudske pristojbe	112,81	239,30	352,11
10.	Trošak sudskog vještaka		3.393,32	3.393,32
11.	Trošak st.uprav. po rješenju.suda		1.655,20	1.655,20
12.	Tr. blagajne HP, FINA, sit.kanc.mat.		410,00	410,00
13.	Trošak geodeta		1.875,00	1.875,00
	Ukupno odliv	5.303,40	11.997,30	17.300,70

Rekapitulacija

Stanje računa 21.04.2026. iznosi 152.220,57 €

Priliv u promatranom razdoblju 529,50 €

Odliv u promatranom razdoblju 11.997,30 €

Stanje računa 21.04.2026. 140.752,77 € izvod br.40

Sukladno zakonskim propisima knjigovodstveni servis dostavlja potrebna izvješća nadležnim institucijama.

RAZLUČNI VJEROVNICI:

U tijeku postupka isplaćeni su razlučni vjerovnici koji su prijavili svoje potraživanje 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.

Vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda djelomičnom diobom isplaćen je iznos 8 % utvrđenih tražbina što čini 230.945,27 €, te preostaje za isplatu iznos od 2.655.870,73 €.

III - RADNJE KOJE SE PREDLAŽU U NAREDNOM RAZDOBLJU

1. Sazivanje skupštine vjerovnika sa dnevnim redom:
 - Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
 - Donošenje odluke o prodaji nekretnine na Kamenmostu - Centar za kooperaciju
 - Donošenje odluke o prodaji nekretnine imanje Drače – Vinjani Donji
2. Razno

*Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.*

Privitak:

- Izvod br. 40
- Procjena vrijednosti Centar za kooperaciju na Kamenmostu
- Procjena vrijednosti imanje Drače u Vinjani Donji