

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, 23.08.2023.

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
Prvi viši ispl.red	21.750.715,19
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	49.753.178,53
UKUPNO	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 03.listopada 2022. godine održano je pripremno ročište koje je odgođeno te predloženo kako bi stranke mogle mirnim putem riješiti ovaj spor. Za potrebe postupka biti će angažiran sudski vještak geodetske struke radi utvrđivanja površine čestice zemlje, izmjere i parcelacije, budući da na navedenoj čestici nije upisano pravo vlasništva.

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. Novo ročište je zakazano za dan 21. travnja 2023. godine.

Stečajni dužnik je sklopio 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. Zakupci su iskazali interes za otkup navedenih čestica ali budući nije riješeno pitanje vlasništva to prodaja nije bila moguća.

Nakon realizacije prodaje opreme i vina na zalihama u vinariji, organizirano je čuvanje nekretnine od devastacije i krađa, pa su sklopljeni ugovori o radu sa 4 djelatnika, čime je nekretnina bila pod nadzorom 24 sata. Nakon što je nekretnina - vinarija prodana i izvršena predaja novom vlasniku, radnicima su otkazani ugovori o radu s danom 31. siječnja 2022. godine.

U odnosu na dokumentaciju koju je potrebno sortirati i arhivirati, angažiran je jedan djelatnik a sa novim vlasnikom pogona vinarije je dogovoreno da dokumentacija može ostati u prostoru do arhiviranja iste. Dio dokumentacije još nije predan na arhiviranje jer je potreban radi postupaka utvrđivanja prava vlasništva na dijelu nekretnina te radi izdavanja platnih podataka za bivše djelatnike koji ostvaruju pravo na mirovinu, a platni podaci se traže za prethodne godine.

Za poslove pripreme dokumentacije za arhiviranje angažiran je bivši djelatnik Ivan Šabić, na pola radnog vremena. U odnosu na navedeno molim sud da donese rješenje kojim se odobrava sklapanje ugovora o radu na pola radnog vremena sa bruto plaćom od 5.952,38 kn odnosno 790,02 € od 01. svibnja 2023. godine do 31.12.2023. 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 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.

U tijeku postupka je unovčena imovina koju je bilo moguće unovčiti, to je nakon isplate razlučnog vjerovnika predložena djelomična dioba koja je i provedena na način da su isplaćene tražbine prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 8 % utvrđenih tražbina u ukupnog iznosu od 1.740.057,21kn.

Na skupštini vjerovnika održanoj 24.studenog 2022.godine detaljno sam podnijela izvješće o svim nekretninama koje su iskazane u rješenju HFP-ju, za koje nije proveden upis vlasništva u zemljišnim knjigama do otvaranja stečaja, a upis nije proveden ni u tijeku stečajnog postupka. Vjerovnici su se suglasili da se za navedene nekretnine obave dodatne radnje radi dokazivanja prava vlasništva, parcelacijskih elaborata, identifikacije i usklađivanje površina čestica te formiranje čestica za koje stečajni dužnik polaže pravo vlasništva, te provede dokazivanje pravnog slijeda i sl. Budući će navedeni postupci trajati još duže vrijeme to je odlučeno da se pripremi završni račun i sazove završno ročište s prijedlogom zaključenja stečaja nakon čega će se postupak nastaviti u ime i za račun stečajne mase.

Za potrebe održavanja završnog ročišta sačinjen je završni račun sa pregledom priliva i odliva zaključno s danom 21.04.2023.godine te je isti objavljen na e oglasnoj ploči suda.

Dana 25.svibnja 2023.godine održano je završno ročište na kojem se raspravljalo o nekretninama čiji status nije riješen u smislu uknjižbe prava vlasništva. Vodeći računa o dosadašnjem tijeku postupka te dislociranosti stečajnog dužnika vjerovnici su jednoglasno donijeli odluku da se odluka o zaključenju stečajnog postupka odgodi te da se poduzmu radnje radi uknjižbe i da se za tu svrhu angažira odvjetnik po izboru stečajnog upravitelja kako bi se postupak ubrzao.

U odnosu na navedeno kontaktirala sam Odvjetničko društvo Stanić i partneri d.o.o. iz Rijeke kojima sam izdala punomoć kako bi mogli poduzeti radnje radi upisa prava vlasništva na nekretnini poslovnom prostoru na adresi Riva 22 u Rijeci.

Navedeni poslovni prostor nije evidentiran prilikom povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora pa su punomoćnici poduzeli sve radnje kako bi se što prije izvršilo povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora te uknjižba prava vlasništva u korist stečajnog dužnika.

Što se tiče nekretnina koje se nalaze na području općine Imotski a za koje do danas nije proveden upis prava vlasništva održan je sastanak sa odvjetnicom Mateo Burazin Lončar te ugovoreno da će ista preuzeti sve poslove vezane uz postupak uknjižbe nekretnina koje se nalaze na području Imotskog a koje su u izvan knjižnom vlasništvu Imota d.d. Ugovor je sklopljen 03.srpnja 2023.godine.

Nažalost zbog štrajka službenika u pravosuđu nije bilo moguće da se u proteklom periodu realiziraju radnje te se očekuje da će iste postati aktuelne nakon godišnjih odmora.

Stanje stečajne mase:

Stečajni dužnik ima otvoren račun kod HPB broj: HR3523900011101005016.

Pregled priliva i odliva

red.br.	PRILIV	01.01.- 28.02.	01.03.- 21.04.	22.04.- 22.08.	ukupno
1.	Prihod od zakupa	504,38	425	736,6	1.665,98
2.	Prihod od kamata		0,47	0,46	0,93
3.	Refundacija.el.energija			2.711,48	2.711,48
	ukupno priliv	504,38	425,47	3448,54	4.378,39

red.br.	ODLIV	01.01.- 31.03.	01.03.- 21.04.	22.04.- 22.08.	ukupno
1.	Trošak banke	30,23	25,91	66,41	122,55
2.	Trošak knjig.usluge	248,86	497,72	1.159,05	1.905,63
3.	Trošak el.energije	948,46	1.755,94	916,89	3.621,29
4.	FINA	22,23	66,63	22,46	111,32
5.	Trošak plaća i dopr.	1.739,31	2.010,00	3.611,12	7.360,43
6.	Trošak steč. upravitelja	2.234,09		1.027,27	3.261,36
7.	Sred.klirin.dep.društvo	260,78	262,08	393,12	915,98
8.	Trošak kancel.materijala			113,48	113,48
9.	Trošak odvjetnika	313,53		1.439,89	1.753,42
	Ukupno odliv	5.797,49	4.618,28	8.749,69	19.165,46

Stanje na računu na dan 22.08.2023. iznosi 180.025,90 kn izvod br. 46. u privitku.

Stečajni dužnik podmirio je sve dospjele tekuće obveze.

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 je isplaćen pripadajući dio tražbine u iznosu od 145.642,76 kn.

III - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

1. Aktivno sudjelovati u parničnom postupku koji se vodi protiv stečajnog dužnika, te postupcima radi utvrđivanja vlasništva.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- Izvod br. 46
- ugovor