

BATIŽELE D.O.O.
Šibenik

**IZVJEŠĆE O POSLOVANJU I STANJU
DRUŠTVA ZA 2020. GODINU**

Šibenik, lipanj 2021.



1. Uvod

Batižele d.o.o., društvo za upravljanje nekretninama, Šibenik je Društvo kome je svrha da nakon prestanka proizvodnje u TEF-a d.d. te provedene razgradnje postrojenja bivših proizvodnih pogona i ekološke sanacije prostora bivše tvornice, poduzme mjere za stavljanje imovine u odgovarajuću razvojnu funkciju.

2. Članovi uprave i nadzornog odbora

Odlukom Skupštine društva pri registraciji Društva za jedinog člana Uprave je imenovan Tihomir Paškov.

Članovi Nadzornog odbora u 2020 su do 15.04.2020. godine bili:

Robert Šupe predsjednik Nadzornog odbora
Ana Šimac član Nadzornog odbora
Marina Čvrljak član Nadzornog odbora
Siniša Bušac član Nadzornog odbora
Ivan Zubić član Nadzornog odbor , a

od 15.04.2020. godine

Krešimir Dominis, - predsjednik Nadzornog odbora
Robert Šupe, - zamjenik predsjednika Nadzornog odbora
Ana Šimac, - član Nadzornog odbora

Povijest društva

Društvo je registrirano dana **05.11.2018. godine** u Sudskom registru Trgovačkog suda u Zadru –Stalna služba u Šibeniku, nastalo u postupku osnivanja podjelom društva TEF d.d..

Prethodno su Grad Šibenik i Uprava društva TEF d. d, odlukom Gradskog vijeća Grada Šibenika Klasa:910-01/18-01/23 Ur.broj:2182/01-07-18-2 od 20. lipnja 2018. godine, usvojili razvojni projekt „Batižele“, te je Vlada Republike Hrvatske Odlukom od 2. kolovoza 2018. godine o prihvaćanju razvojnog projekta „Batižele” i stavljanju izvan snage točke IV. podtočke a) Odluke o prijenosu dionica TEF tvornica elektroda i ferolegura d. d., Šibenik (Klasa: 423-04/98-01/02, Urbroj: 5030115-98-2 od 26. ožujka 1998. godine) prihvatila isti program uz, utvrđene obveza da se usklade iznosi državnih potraživanja kojim će se provesti povećanje temeljnog kapitala društva Batižele d.o.o. pretvaranjem ukupnih dospjelih državnih i gradskih potraživanja, prema Razvojnom projektu „Batižele“, u udjele u društvu nastalom u postupku podjele – odvajanje s osnivanjem.

Provedenom podjelom TEF-a na društvo Batižele d.o.o. je prenesena imovina u iznosu od 362.000.000. kn., koja se sastoji od zemljišta i zgrada u naravi krug stare tvornice.

3. Vlasnička struktura Batižela d.o.o. u 2020.godini

Društvo Batižele d.o.o. upisano je u registar Trgovačkog suda u Zadru Stalna služba u Šibeniku pod br. Zd-Ši Tt-18/3710-4 od 05.11.2018., sukladno Zakonu o trgovačkim društvima. Pri upisu Grad Šibenik



je bio vlasnik jedinog poslovnog udjela Društva, odnosno ukupno upisanog temeljnog kapitala Društva od 148.500.000,00 kuna.

Glavna Skupština Društva je dana 27. rujna 2019. godine donijela odluku o povećanju temeljnog kapitala na način da se zamjenjuju potraživanja prema Društvu od strane Grada Šibenika, Republike Hrvatske, Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost i Hrvatskih voda d.o.o.

Temeljem odluka Glavne Skupština Društva od 27. rujna 2019. godine u izvještajnoj godini potpisan je 18. ožujka 2020.godine. Društveni ugovor kao zamjena izjave o osnivanju a svi dionici su potpisali Izjavu o pristupanju Društvu te Ugovor o ulaganju prava tražbina u Društvo.

Slijedom tih činjenica 15.04.2020. godine Trgovački sud u Zadru - stalna služba u Šibeniku proveo je upis promjena u Sudski registar jedinog člana društva s ograničenom odgovornošću u više članova, promjenu članova nadzornog odbora, povećanje temeljnog kapitala te promjena odredbi izjave o osnivanju.

Promijenjena vlasnička struktura sada izgleda:

GRAD ŠIBENIK, OIB: 55644094063, Šibenik, Trg Palih branitelja Domovinskog rata 1, je imatelj dva poslovnog udjela;

1). 148.500.000,00 kn (slovima: stotinu četrdeset osam milijuna pet stotina tisuća kuna), 50,06% temeljnog kapitala te

2). 53.040.600,00 kn (pedesetri milijuna četrdeset tisuća šest stotina kuna), 17,88% temeljnog kapitala,

REPUBLIKA HRVATSKA, OIB:52634238587, Zagreb, Trg Svetog Marka 2, je imatelj jednog poslovnog udjela

3). 67.154.500,00 kn (šezdesetsedam milijuna stopedesetčetiri tisuće pet stotina kuna), 22,64% temeljnog kapitala,

FOND ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I ENERGETSKU UČINKOVITOST, OIB:85828625994, Zagreb, Radnička cesta 80. je imatelj jednog poslovnog udjela;

4). 25.852.700,00 kn (dvadesetpet milijuna osamstopedesetdvijetisuće tisuće sedam stotina kuna), 8,72% temeljnog kapitala, dok su

HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, Zagreb, Ulica Grada Vukovara 220, -imatelj jednog poslovnog udjela,

5). 2.067.800,00 kn (dva milijuna šezdesetsedam tisuća osam stotina kuna), 0,70% temeljnog kapitala.

4. Organizacijska struktura i kadrovi

Organi društva su: Glavna Skupština, Nadzorni odbor i Uprava.

Uprava Društva se sastoji od jednog člana, Direktora društva.

Društvo nema zaposlenika

5. Postupak sanacije zemljišta – stupanj dovršenosti

Sanacija zemljišta odvijala se u okviru Društva TEF d.d. kroz dva paralelna procesa:

a) Sanacija silikomanganske troske zaostale u procesu proizvodnje ferolegura,

b) Sanacija katrana i fenola zaostalih u procesu proizvodnje elektroda.

5.1. Sanacija silikomanganske troske

Postupak sanacije silikomanganske troske započet je 2005.g. Poslove sanacije (obrade troske) obavljale su tvrtke partneri i to: TSB Invent Zagreb u 2005.g. i MLM Group d.o.o. Zagreb od veljače 2007.g do lipnja 2011.g. kada je nastupio zastoj u ispunjenju ugovornih obveza, a što je rezultiralo raskidom ugovora od strane TEF d.d. Sanacija je u naravi značila razdvajanje korisnog i nekorisnog dijela mehaničkim mljevenjem predmetne troske, od čega korisni dio sudjeluje u količini od 5-6% od ukupne mase. Korisni dio je u cijelosti otpremljen iz tvornice, uglavnom preko tvrtke partnera, a malim dijelom i od strane TEF-a.

BIONSTITUT d.o.o. Čakovec je u studenom 2014. izvršio uzorkovanje troske na 6 lokacija (tri uzorka granulacije 0 i tri uzorka granulacije do 15 mm) te su izvještaji o karakterizaciji otpada napravljeni u prosincu 2014.g. svi uzorci su zadovoljavali uvjete za odlaganje na odlagalište neopasnog otpada.

Krajem godine od strane Grada ponovno je naručeno uzorkovanje i nova analiza po istim parametrima kao i 2014.godine te je i po ovim nalazima troska bezopasni otpad te svi uzorci zadovoljavaju uvjete za odlaganje na odlagalište neopasnog otpada.

Trenutno se na zemljištu Batižela d.o.o. još uvijek nalazi 51 000 m³ otpadne troske, količina procijenjena od strane Geodetskih mjerenja d.o.o. Šibenik a temeljem geodetske snimke i usporedbom sa djelomično poznatim odnosno procijenjenim kotama terena.

Istovrsni materijal nalazi se izvan kruga bivše tvornice nalazi se na državnom zemljištu na lokalitetu Crno Brdo u Zadarskoj Županiji.

Za isti je trenutno od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine pokrenut postupak za utvrđivanje statusa istog kao građevinskog materijala s time da je mišljenje DORH-a da se isti ima smatrati rudnim bogatstvom - mineralnom sirovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

Zavisno od gore navedenog postupka i utvrđenja statusa otpadne troske na području Crnog Brda analogni se postupak može primijeniti i za trosku koja se nalazi na području Batižela d.o.o, odnosno u konačnici će se materijal iskoristiti za nasipanje kada se budu odvijali građevinski radovi na nekretninama.

5.2. Sanacija katrana i fenola zaostalih u postupku proizvodnje elektroda

Prvi poslovi sanacije opasnog otpada u TEF-u započeli su u 2004.g. i to na tri zasebne jedinice. Nakon izrade Programa sanacije okoliša bivše Tvornice elektroda i ferolegura u Šibeniku (srpanj 2007.) u srpnju 2008. započeli su poslovi sveobuhvatne sanacije TEF-a od opasnog otpada. Radove sanacije je izvodila tvrtka Sirovina odlagalište d.o.o. Zadar, a propisani tehnološki postupak ugovorenih radova bio je postupak solidifikacije. Sirovina odlagalište d.o.o. je izvodila pripremne radove – iskope i mljevenje materijala, namjeravajući ga naknadno solidificirati. Nakon rješenja inspektorice MZOP kojim su radovi solidifikacije izričito zabranjeni, Odlagalište sirovina d.o.o. dovršava pripremne radove formiranjem hrpa materijala različitog stupnja kontaminacije, s čime i prestaje aktivnost Sirovina odlagališta d.o.o. u TEF-u. Nadalje se proces sanacije opasnog otpada (sukladno Dopuni Programa sanacije napravljenog u 2009.g.) odvijao na način da je javnim natječajem izabran izvođač postupka termičke obrade najzagađenijeg materijala iz prethodno navedenih pripremljenih hrpa. Za izvođenje predmetnog posla

termičke obrade izabran je GIRK Kalun d.d. Drniš koji je krajem 2012.g. otpremio predmetni materijal u svoje tvorničko postrojenje, do kraja 2013.g. ga obradio i o zbrinjavanju izvijestio nadležne institucije.

Dana 9.prosinca 2014. tvrtka OIKON d.o.o. - Institut za primijenjenu ekologiju je dostavio Izvješće o provedenom postupku sanacije TEF u koje je uvrstio i rezultate analiza uzorkovanja tla iz rujna 2014. (uzorkovanje obavljeno u travnju 2014.).Rezultati analiza su pokazali da na dvije lokacije uzorci površinskog sloja pokazuju veće vrijednosti od onih propisanih Programom sanacije okoliša bivše tvornice TEF u Šibeniku iz 2007. i Dopunom Programa sanacije iz 2009. kao granične vrijednosti da bi se sanacija mogla smatrati provedenom (tj. Koncentracija PAH-ova je veća od 100 mg/kg), odnosno da zemlja i kamenje na tim lokacijama sadrže opasne tvari koje će se morati zbrinjavati kao opasni otpad.

Prijedlog Fonda za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost je da se dodatno provede čišćenje točkastog onečišćenja (dio iskopati i zbrinuti kao neopasni otpad na odlagalište neopasnog otpada), te da se iskop s dvije lokacije zbrine kao opasni otpad.

Iz relevantnih elaborata i izvješća o završetku sanacije očito se ne može zaključiti da je ista izvršena iako je činjenica da je u Planu gospodarenja otpadom u Republici Hrvatskoj za 2017-2022 (str.36) eksplicitno navedeno da je prostor saniran 2015.godine.

Od strane Grada je 2018.godine angažirana tvrtka OIKON d.o.o. Zagreb, da izvrši nove analize uz istražne radove stanja onečišćenja opasnim otpadom na lokacijama koje su u izvješću iz 2014.godine utvrđena kao područja onečišćenja iznad granica predviđenih Programom sanacije okoliša bivše tvornice TEF u Šibeniku iz 2007. i Dopunom Programa sanacije iz 2009., te da procjeni visinu troškova zbrinjavanja otpada.

Po nalazu i nadalje postoje dvije lokacije onečišćenja a po procjeni potrebno je 912 000 kn za dovršetak postupka za koji iznos su i izvršena rezerviranja u bilanci Društva.

Sanacija će se završiti temeljem postojećeg Programa i Dopune pošto isti dokumenti nemaju vremenskog ograničenja a u izvještajnoj godini nije po pitanju sanacije rađeno ništa niti Društvo ima osigurana sredstva za isto.

6. Razgradnja građevinskih objekata

Razgradnja objekata koji su u postupku podjele pripali Batiželama d.o.o. se u 2020.godini nije provodila, budući da su preostali objekti u najmu ili su dani na korištenje Gradu Šibeniku a eventualna razgradnja istih izvršiti će se po donošenju odluke o raspolaganju sa imovinom Društva.

7. Financijsko stanje Društva

Društvo u godini za koju se daje izvješće Uprave nije poslovalo na drugi način, osim što se bavilo iznajmljivanjem svojih nekretnina pa ima sklopljeno više ugovora o zakupu poslovnih prostora i zemljišta.

Prihod od zakupa koji je trenutno jedini prihod Društva te nije dostatan ni za samo za pokrivanje tekućih izdataka.

Pojedinačno najveći mjesečni izdatak je komunalna naknada.

Sa stanjem na 31.prosinca 2020.godine izvršene su rezervacije u ukupnom iznosu od 912.660.kuna za sanaciju terena.



Društvo nema nikakvih sudskih sporova.

Društvo je u izvještajnoj godini iskazalo gubitak kako je to prikazano u financijskim izvješćima a isti je većinom nastao uslijed amortizacije poslovnih zgrada.

8. Priprema buduće investicije na zemljištu u vlasništvu Društva

Kroz 2020.godinu, u dogovoru Grada Šibenika, Republike Hrvatske i Europske banke za obnovu i razvitak koja je dala „grant“ tehničke pomoći nastavila se suradnja dionika a pristupilo se izradi dokumenata-razvojnog projekta.

Konzultanti angažirani od strane Europske banke za obnovu i razvitak, društvo ARUP iz Španjolske izradili su dokumente; Development Strategy (Strategija razvoja), Action Plan and Implementation Priorities (Akcijski plan i prioriteti provedbe) te Investment Information Package (Investicijski paket informacija) te iste prezentirali Gradu i Upravi Društva a u svibnju 2020 su prezentirali i završni prijedlog istih dokumenata.

Gradsko vijeće Grada Šibenika, na posebnoj tematskoj sjednici 23.listopada 2020 godine na prijedlog Uprave Društva i Gradonačelnika donijelo je Odluku o prihvaćanju dokumenata razvojnog projekta „Batižele“ kojima se pokreće aktivacija imovine društva Batižele d.o.o. s ciljem gospodarskog razvoja Grada Šibenika a koji se sastoje od dokumenata:

- a) Prijedlog razvojne strategije - Urbana regeneracija napuštene industrijske zone u Šibeniku te
- b) Akcijski plan i prioriteti provedbe - Urbana regeneracija napuštene industrijske zone u Šibeniku

Izvršenim radnjama u 2020.godini su riješeni svi dužničko-vjerovnički odnosi u društvu, te se je otvorila mogućnost stavljanja u funkciju razvoja Grada, zemljišta u vlasništvu Društva kroz implementaciju Razvojnog projekta Batižele.

Uprava očekuje da u drugoj polovini 2021.godine dođe do profesionalizacije rada Uprave, izrade sistematizacije radnih mjesta te popune potrebnih radnih mjesta u Društvu.

Nadalje slijedeći korak bi bio smanjenje temeljnog kapitala Društva kako bi se na taj način otklonili preneseni gubici iz postupka podjele TEF-a, te osiguranje adekvatnosti kapitala.

U 2021. godini se predviđa početak provedbe usvojenih dokumenata kroz operacionalizaciju istih.

Sastavni dio ovog izvješća su i Bilješke uz financijske izvještaje od 24.svibnja 2021.godine.

Šibenik, 23. lipnja 2021.godine

Sastavio:
Tihomir Paškov

BATIŽELE d.o.o.
Šibenik
Društvo za upravljanje nekretninama
OIB: 73841169007