

DAVOR PETERA

Stečajni upravitelj
10000 Zagreb
Srebrnjak 84

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11
10000 Zagreb

Posl. broj: St-17/1999

OČITOVANJE

Stečajnog upravitelja DIONA-e d.d. u stečaju prema Zaključku stečajnog suca pod gornjim poslovnim brojem od 7. srpnja 2025. u vezi podneska punomoćnika DINOVA-DIONE d.o.o. od 18. lipnja 2025.

I. Ovim podneskom Stečajni upravitelj očituje se prema Zaključku stečajnog suca pod gornjim poslovnim brojem od 7. srpnja 2025. u vezi podneska punomoćnika DINOVA-DIONA-e d.o.o. (dalje: Stečajni vjerovnik) od 18. lipnja 2025. objavljenog na e-oglasnoj ploči, a koji potpisao odvjetnik Dario Budimir iz Odvjetničkog društva Budimir & Meter d.o.o., Zagreb.

Uvodno treba reći da se gore navedeni podnesak bitno ne razlikuje od ranijih, koji su također naslovljeni kao „podnesak razlučnog vjerovnika“, iako to svojstvo u predmetnom stečajnom postupku Stečajni vjerovnik nema. Stečajni vjerovnik se putem svojih odvjetnika neistinito predstavlja jer, kako je to argumentirano u očitovanju Stečajnog upravitelja od 27. siječnja 2023. i svim potonjim očitovanjima, DINOVA-DIONA NEMA STATUS RAZLUČNOG VJEROVNIKA u predmetnom postupku nego status stečajnog vjerovnika. Stoga su podnesci koje dostavljaju punomoćnici Stečajnog vjerovnika u funkciji „kampanje“ u kojoj se protiv Stečajnog upravitelja iznose uvrede, neistine i „verbalne manipulacije“.

Očito je namjera odvjetnika Stečajnog vjerovnika da obmanjuju neupućene jer da bi se isti uvjerali tko govori istinu, a tko neistinu treba pročitati cijeli skup dokumenata objavljenih na e-oglasnoj ploči pod brojem St-17/99. Među tim dokumentima se nalaze i **rješenja stečajnog suca od 17. rujna 2019. i 6. ožujka 2020.** kojima je pravomoćno odbačen ili odbijen zahtjev Stečajnog vjerovnika usmjeren na prodaju nekretnina upisanih u z.k.ul. br. 939. k.o. Karlovac II, oznake zk.č.br. 1515/4, , u naravi dvorište površine 9263 m², javna zgrada, tržnica, površine 2965 m², gospodarska zgrada tržnica površine 629 m², gospodarska zgrada tržnica površine 103 m², gospodarska zgrada tržnica površine 96 m², javna zgrada, tržnica, površine 2322 m², gospodarska zgrada tržnica površine 164 m², sveukupne površine 15542 m², sve upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, za korist podnositeljice.

Odatle proizlazi motiv punomoćnika Stečajnog vjerovnika i motiv napada jer Stečajni upravitelj, držeći se rješenja stečajnog suca, odbija izložiti prodaji nekretninu u korist Stečajnog vjerovnika na kojoj nema uknjiženo založno pravo (hipoteku). I tako dolazimo do obrtanja teza, jer štiteći imovinu stečajne mase u korist svih stečajnih vjerovnika, stečajni vjerovnik to predstavlja kao oštećivanje stečajne mase i stečajnih vjerovnika.

1. OBRAZLOŽENJE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

1.1. Pregled prihoda i rashoda

Pregled prihoda i rashoda za 2023.g. i 2024.g. detaljno je obrazložen u javno objavljenim godišnjim financijskim izvještajima, te u nastavku prilažem izvadke iz objavljenih bilješki vezanih za račun dobiti i gubitka.

Ukupno ostvareni prihodi u 2024.g. iznose 434.748,43 EUR, čija struktura je sljedeća:

Tablica 1. Struktura prihoda

Pozicija	2023	%	2024	%
1	2	3	4	5
Poslovni prihodi (AOP 128)	184.496,76	99,98	434.717,82	99,99
Financijski prihodi (AOP 157)	32,21	0,02	30,61	0,01
Ukupni prihodi (AOP 180)	184.528,97	100,00	434.748,43	100,00

Poslovni prihodi u strukturi ukupnih prihoda sudjeluju sa 99,99%.

Poslovni prihodi za 2024.g. iznose 434.717,82 €, a odnose se na prihode od zakupnine poslovnog prostora Tržnice Karlovac u iznosu od 159.276,00 €, prihode od prodaje dugotrajne materijalne imovine (Jurišićeva 19) od 275.000,00 €, te ostale poslovne prihode u iznosu od 441,82 €.

Financijski prihodi u strukturi ukupnih prihoda sudjeluju sa 0,01%, a odnose se na prihode od kamata, te iznose 30,61 €.

Ukupno ostvareni rashodi u 2024.g. iznose 607.242,67 EUR, čija struktura je sljedeća:

Tablica 2. Struktura rashoda

Pozicija	2023	%	2024	%
1	2	3	4	5
Poslovni rashodi (AOP 134)	343.558,05	100,00	607.241,78	100,00
Financijski rashodi (AOP 168)	0,26	0,00	0,89	0,00
Ukupni rashodi (AOP 181)	343.558,31	100,00	607.242,67	100,00

Poslovni rashodi obračunskog razdoblja iznose 607.242,67 €, i čine gotovo 100,00% ukupnih rashoda.

Poslovni rashodi odnose se na materijalne troškove (kto 40) u iznosu od 3.948,04 €, ostale vanjske troškovi (troškovi usluga – kto 41,42) u iznosu od 59.320,84 €, troškove osoblja (kto 47) za neto plaće i doprinose u iznosu od 11.743,20 €, troškove amortizacije (kto 43) u iznosu od 165.539,87 €, ostale troškove (kto 44, 46) u iznosu od 62.268,67 €, ostale rashode (73) od 304.421,16 €, od čega se iznos od 304.403,91 € odnosi na neamortiziranu vrijednost prodane dugotrajne materijalne imovine, dok iznos od 17,25 € uključuje naknadno utvrđene rashode. Financijske rashode čine zatezne kamate (kto 72) od 0,89 €.

U nastavku prilažem račun dobiti i gubitka:

RAČUN DOBITI I GUBITKA
za razdoblje 01.01.2024. do 31.12.2024.

u eurima i centima

<i>R.br.</i>	<i>Naziv pozicije</i>	<i>Prethodna godina</i>	<i>Tekuća godina</i>
I	Poslovni prihodi	184.496,76	434.717,82
1.	Posl.prih.s poduz.unut.grupe	159.276,00	159.276,00
2.	Ostali prihodi	25.220,76	275.441,82
II	Poslovni rashodi	343.558,05	607.241,78
1.	Materijalni troškovi	78.172,16	63.268,88
1.1.	Troškovi sirov.i materijala	3.795,48	3.948,04
1.2.	Ostali vanjski troškovi	74.376,68	59.320,84
2.	Troškovi osoblja	13.432,04	11.743,20
2.1.	Nadnice i plaće (neto)	9.123,25	8.072,60
2.2.	Trošk.poreza i dopr.iz pl.	2.406,39	2.007,40
2.3.	Doprinosi na plaću	1.902,40	1.663,20
3.	Amortizacija	171.508,57	165.539,87
4.	Ostali troškovi	80.430,28	62.268,67
5.	Ostali poslovni rashodi	15,00	304.421,16
III	Financijski prihodi	32,21	30,61
1.	Kam. s nepov.poduz.i ost. fin.pr.	32,21	30,61
IV	Financijski rashodi	0,26	0,89
1.	Kamate	0,26	0,89
V	UKUPNO PRIHODI	184.528,97	434.748,43
VI	UKUPNO RASHODI	343.558,31	607.242,67
VII	DOBIT/GUBITAK POSL. GOD.	-159.029,34	-172.494,24

1.2.Rezultat poslovanja dužnika u 2023. i 2024.g.

U bilješci br.8. javno objavljenih financijskih izvještaja za 2024.g.objavljeno je sljedeće:

„Društvo je u obračunskom razdoblju na koje se odnose financijski izvještaji iskazalo sljedeći rezultat prije oporezivanja:

Tablica 3. **Utvrđivanje rezultata**

Pozicija	2023	2024
Ukupni prihodi (AOP 180)	184.528,97	434.748,43
Ukupni rashodi (AOP 181)	343.558,31	607.242,67
Dobit prije oporezivanja (AOP 183)	0	0
Gubitak prije oporezivanja (AOP 184)	159.029,34	172.494,24

Društvo je kao razliku prihoda i rashoda iskazalo knjigovodstveni gubitak u iznosu od 172.494,24 eur-a.“

Iz prethodno prikazane tablice br.3, vidljiv je gubitak za 2023.g. od 159.029,34 EUR-a, te za 2024.g. od 172.494,24 EUR-a.

U 2023.g. gubitak iznosi 159.029,34 EUR, obračunata amortizacija iznosi 171.508,57 EUR, pa je evidentno da je gubitak isključivo rezultat obračunske pozicije, te nije rezultat iz poslovanja. Štoviše, rezultat prije iskazane amortizacije bi bila dobit od 12.479,23 EUR.

U 2024.g. gubitak iznosi 172.494,24 EUR. Također je za napomenuti da navedeni iznos gubitka ne uključuje gubitak iz poslovanja (koji bi nastao kao razlika ostvarenih priljeva i odljeva sredstava), već je iskazani gubitak rezultat obračunskih pozicija, najvećim dijelom od obračunate amortizacije, te dijelom od gubitka od prodaje nekretnine i to:

-amortizacije u iznosu od 165.539,87 EUR
 -gubitka od prodaje nekretnine od 29.403,91 EUR (neamortizirani iznos prodane nekretnine iznosi 304.403,91 EUR, a oprihodovani iznos je 275.000,00 EUR)

Sveukupan iznos navedenih obračunskih pozicija iznosi 194.943,78 EUR (165.539,87 + 29.403,91), a koje su utjecale na ukupno iskazani gubitak.

Shodno navedenom, rezultat iz redovnog poslovanja za 2024.g., prije obračunate amortizacije i ostvarenog gubitka od prodaje nekretnine, ukoliko bi se iskazivao, bilježio bi dobit od 22.449,54 EUR (194.943,78 -172.494,24).

1.3. Stanje na računu

Na dan 10. srpnja 2025.g. stanje na računu stečajnog dužnika iznosi 3.365.749,23 EUR.

Prodaja nekretnina u stečaju

Nakon prodaje Dione d.d.(stečajnog dužnika) kao cjeline odbor vjerovnika donio je odluku o načinu prodaje nekretnina koje su bile izuzete iz prodaje kao cjeline i to: nekretnine sa teretom (hipoteka) prodaju se putem dražbi, a nekretnine bez tereta (bez hipoteke) prodaju se oglašavanjem i prikupljanjem pisanih ponuda.

Na taj način prodana je nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i to oglasom objavljenim u Narodnim novinama br.106/2018 od 30.11.2018. i to nekretnina upisana u k.o. Klara, z.k.ul.2675, k.č.633/20, Zagreb, Mašerin prilaz broj 12.

U privitku očitovanja preslika ponude za kupnju nekretnina na temelju oglasa objavljenog u NN.br.106/2018.

Na isti način prodan je posebni dio E-58 nekretnine z.k.č.br.5956 upisana u zk.ul.7594 k.o. Centar Novi.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, od Tihomir Borić, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za građevinarstvo, Borić vještačenja j.d.o.o., Zagreb, iznosila je 274.581,00 Eur-a.

Oglas o prodaji objavljen je u Narodnim novinama BR.139/24 od 04.12.2024.godine u kojem su navedeni uvjeti prodaje navedene nekretnine.

Temeljem oglasa ponudu za kupnju nekretnine podnijela je g-đa Maja Žamboki iz Zagreba, koja je ponudila cijenu od 275.000,00 Eur-a, s time da je uplatila jamčevinu u iznosu od 10% procijenjene vrijednosti.

Obzirom na činjenicu da je to bila jedina ponuda koja je zadovoljavala uvjete i način prodaje razlika od plaćanja jamčevine i pune kupoprodajne cijene uplaćena je dana 20.12.2024.godine.

U privitku ovog očitovanja: preslika ponude za oglas o prodaji objavljen u NN 139/24 sa uplatom jamčevine i preslika naloga za plaćanje u iznosu od 247.541,90 Eur-a kao razlika od pune kupoprodajne cijene. Sredstva su uplaćena na žiro račun stečajnog dužnika.

TRŽNICA KARLOVAC d.o.o.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora datira iz daleke 1999.godine. Prvi Ugovor zaključen je 10.01.1999.godine. prije nego je otvoren stečajni postupak nad Dionom d.d..

U prethodnom razdoblju u nekoliko navrata Ugovor je aneksiran u pogledu cijene i naziva. Današnji naziv je Tržnica Karlovac d.o.o..

Jedini osnivač/ član društva je Diona d.d.u stečaju, a izjava o osnivanju društva je od 29.06.1995.

Direktor tadašnje OTP Tržnice Karlovac od strane Skupštine društva imenovan je 2.11.2009. godine, gospodin Niko Pervan dipl.ing.iz Zagreba.

Zatečeno stanje objekta koji ima karakteristiku javne namjene bilo je katastrofalno.

Potpuno devastiran objekt protekom vremena amortiziran bez i jednog ulaganja, ratom oštećenog objekata koji je bio opasan za radnike, poslovne korisnike i posjetitelje. Padanje fasade i krovne konstrukcije, procurivanje ravnog krova, rupe na šetnici i parkiralištu gdje je došlo do padova i lomova, te su isplaćene štete unesrećenima, pucanja vodovodnih i toplovodnih instalacija i oštećenja robe i imovine.

Prijašnji stečajni upravitelji i direktori donosili su odluke o isplati godišnje dobiti vlasniku, time da se razlika isplaćuje direktoru za sudjelovanje u dobiti i ništa se nije ulagalo u objekt.

Ta praksa prekinuta je dolaskom direktora Nike Pervana i drugačijim odlukama osnivača.

Krenulo se u smjeru da se objekt dovede u red u sigurnosnom i estetskom smislu.

Kat tržnice bio je polu prazan kao i dio prizemlja dok je danas tržnica popunjena 98%.

Sve iz vlastitih sredstava zadržane dobiti uz dvije financijske poluge: kredit EIB-a za energetska obnovu gdje smo dobili 47,500 € bez povratno i Fond za zaštitu okoliša za fotonaponsku elektranu od 90 kw i bez povratno 40% ili 427,000 kn.

Jednostavna poslovna logika vam kaže da je normalno ulagati u imovinu osnivača i vlasnika iz gore navedenih razloga i bolje je povećati vrijednost nekretnine koja je u vlasništvu stečajnog dužnika, koja će povećati vrijednost nekretnine koja će biti unovčena i vjerovnicima donijeti višestruku korist.

To je ulaganje koje će se višestruko isplatiti i vratiti.

Tržnica Karlovac je tvrtka koja je racionalizacijama, optimizacijom poslovnih procesa, brigom za radnike i njihovim stalnim usavršavanjem, te uvođenjem najnovijih tehnoloških procesa tvrtka sa najvišim bonitetnim razredom.

Na kraju sve to ostaje stečajnim vjerovnicima koji će na kraju stečajnog postupka unovčenjem nekretnine u većem postotku namirit svoja potraživanja.

Uređenje međa, povećanje zemljišta, legalizacija svih objekata u sklopu tržnice i dobiveno zemljišta od RH bez naknade u reambulaciji, te ishođenje uporabne dozvole, prava služnosti za sve instalacije naselja Novi centar koja prolaze zemljištem tržnice od 1969. godine samo su neki od bitnih činjenica koje su u proteklom periodu napravljene i bitno su povećale tržišnu vrijednost nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika za korist svih stečajnih vjerovnika III.višeg isplatnog reda.

Zagreb, 25.srpnja 2025.

Stečajni upravitelj
Davor Petera dipl.iur.