

## **Obrazac 18**

### **IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I O STANJU STEČAJNE MASE**

**Trgovački sud u Zagrebu**

**Poslovni broj spisa – ST -1984/13**

**Dužnik – Dioki d.d. u stečaju, Zagreb, Čulinečka cesta 252, OIB 71451172026**

Prema članku 89.st.2, Stečajnog zakona podnosim pisano izvješće.

Stečajni postupak otvoren je 27. studenog 2013.godine.

Ispitno i izvještajno ročište održano je 4. ožujka 2014. godine.

Posebno ispitno ročište održano je 15. srpnja 2015. godine.

Skupštine vjerovnika održane su 16. ožujka 2018. godine; 24. srpnja 2018. godine.

Održano četrnaest sjednica Odbora vjerovnika.

### **I TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA I STANJE STEČAJNE MASE**

U ovom izvještajnom razdoblju, tj. od podnošenja posljednjeg Izvješća stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, poduzimane su daljnje radnje na provedbi Prijedloga razriješenja imovinsko - pravnih odnosa u vezi nekretnina društva Dioki d.d. u stečaju na lokaciji Žitnjak, odnosno kako bi se stvorili preduvjeti za provedbu usklađenja katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja nekretnina, te provodilo unovčenje, odnosno prodaja. U ranijem izvješću sam obrazložila da je geodetski elaborat proveden u dijelu koji je bilo moguće provesti. Pretpostavka daljnjeg provođenja elaborata je davanje suglasnosti pojedinih hipotekarnih vjerovnika za bezteretni otpis dijelova čestica koje su opterećene založnim pravom u njihovu korist, odnosno pristanak pojedinih hipotekarnih vjerovnika na pripis koji bi išao na štetu njihovih knjižnih prava, sve kako bi dijelovi čestica koji će formirati novu nekretninu bili opterećeni hipotekama identičnog sadržaja, te u istom prvenstvenom redu.

Kako ni nakon nekoliko mjeseci nismo bili dobili suglasnosti razlučnih vjerovnika, a više puta smo ih pozivali na to, sazvan je sastanak razlučnih vjerovnika kako bi potaknuli i ubrzali rješavanje. Sastanak je održan 2. srpnja 2021.godine. U pozivu za sastanak razlučne vjerovnike smo zamolili da, radi operativnosti provođenja postupka, na sastanak dođu sa zauzetim stavom odnosno mišljenjem o iznesenom Prijedlogu. Nažalost, nijedan vjerovnik nije to bio učinio. Na sastanku su se dva razlučna vjerovnika s najvećim iznosom tražbina i s najkompleksnijom situacijom jer se njihove tražbine isprepliću na najvećim katastarskim česticama, dogovorili da će pokušati međusobno pronaći zajedničko rješenje i o tome nas pisanim putem obavijestiti. Do sada nismo zaprimili nikakvu informaciju.

Na temelju do sada provedenih radnji u postupku usklađenja katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja, neke od parcela su pogodne za prodaju neovisno o daljnjim potrebnim radnjama koje se u postupku trebaju provesti. Sudu sam predložila prodaju istih, te su ročišta za prodaju putem javnih dražbi na Sudu, na osnovu zaključaka Trgovačkog suda u Zagrebu, bila zakazana i održana 7. prosinca 2021. godine i to za:

-kčbr. 6915/56 - tvorničko dvorište u površini od 14.597 m<sup>2</sup>, upisanu u zk.ul.108305, k.o. 999901 Grad Zagreb;

-kčbr. 6915/58 -tvorničko dvorište u površini od 8.932 m<sup>2</sup>, upisanu u zk.ul.108305, k.o. 999901 Grad Zagreb;

- kčbr. 6915/59 - tvorničko dvorište u površini od 2.178 m<sup>2</sup>, upisanu u zk.ul.108580, k.o. 999901 Grad Zagreb i

-- kčbr. 6915/72 - tvorničko dvorište u površini od 6018 m<sup>2</sup>, upisanu u zk.ul. 23699, k.o. 999901 Grad Zagreb.

O provedbi prodaje, uplatama kupaca, kupovnine ili troškova, te pravomoćnim odlukama Suda, izvjestit ću u narednom izvješću jer su radnje nakon održanih dražbi tek u tijeku.

U izvještajnom razdoblju bilo je upita potencijalnih kupaca nekretnina, te je svima njima bilo omogućeno razgledavanje lokacije, uvid u projektnu i drugu dokumentaciju i slično.

Stečajni i razlučni vjerovnik Karlovačka banka d.d. Karlovac je dio svoje tražbine sa svim pripadajućim pravima ustupio novom vjerovniku CIAK GRUPA d.d. Zagreb. Trgovački sud u Zagrebu je Rješenjem od 25. kolovoza 2021. godine izvršio promjenu stečajnog i razlučnog vjerovnika.

Prema usmenim informacijama još su neki od zainteresiranih kupaca otkupili ili su u postupku otkupa potraživanja razlučnih i stečajnih vjerovnika Dioki d.d. u stečaju, ali o tome do sada nismo zaprimili dokumentaciju o prodaji plasmana na temelju koje bi trebali Sudu predložiti promjenu vjerovnika temeljem ustupa tražbina.

Čuvanje i održavanje imovine stečajnog dužnika izuzetno je zahtjevno, i organizacijski i financijski. Radi se o vrlo velikoj površini još neprodanoj cca 535.000 m<sup>2</sup>, o prilično derutnim prostorima i zastarjelim instalacijama koji se nastoje održavati da ne nastane šteta za stečajnog dužnika i najmoprimce, a i da budu adekvatna za eventualno daljnje iznajmljivanje obzirom da je to trenutno jedini izvor pribavljanja sredstava za podmirenje dijela troškova stečaja. Uz to, puknuća i kvarovi su vrlo česti, tako da smo i u ovom izvještajnom razdoblju morali izvršiti hitne popravke na elektro mreži. Trošak ovih radova iznosio je 73.071,00 kuna. S obzirom da se javne dražbe za prodaju imovine nisu održavale već više od dvije godine, zbog situacije izazvane pandemijom COVID-19, presigniranjem stečajnom spisa u tri navrata, te zbog dugotrajnog procesa usklađenja gruntnice s katastrom za što nam trebaju suglasnosti razlučnih vjerovnika, a kupaca za sadašnje stanje (velike čestice) nema, sredstva za podmirivanje troškova stečajnog postupka osiguravaju se iznajmljivanjem poslovnih prostora što je izuzetno teško zbog njihove derutnosti. Zato je potrebno zalaganje za svakog najmoprimca koji stalno i često fluktuiraju, te je taj dio poslova, sklapanje ugovora na određeno vrijeme, naplata i slično, opsežan, ali neophodan.

Problem je još i veći zadnje dvije godine od kada smo izgubili jednog većeg najmoprimca, a novih interesa za taj prostor za sada nije bilo.

Najznačajniji trošak koji tereti stečajni postupak je trošak komunalne naknade i naknade za uređenje voda. Trenutno dugovanje za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda iznosi 6.145.681,15 kuna u što su uračunate i do sada obračunate zatezne kamate i zbog ovog dospelog duga, stečajnom dužniku kontinuirano prijeto ovrha na novčanim sredstvima. Stoga

smo redovito i kontinuirano u kontaktu sa svim nadležnim službama Grada Zagreba kako do blokade računa stečajnog dužnika ne bi došlo.

Zbog velike površine lokacije, uz komunalnu naknadu značajan je i fiksni mjesečni redoviti trošak električne energije koji tereti stečajnoga dužnika a neovisan je o potrošnji stečajnog dužnika ili o potrošnji najmoprimaca.

Financijski pregled značajnijih odljeva u razdoblju od 1. siječnja do 31. listopada 2021. godine iskazuje: troškove komunalne naknade i naknade za uređenje voda koji su iznosili 1.997.632 kuna, troškove fizičke zaštite imovine 335.595,00 kuna, troškove električne energije 2.417.633,46 kuna, troškove vodoopskrbe i odvodnje 73.798,99 kuna (od iskazanih troškova električne energije i vode najmoprimcima je prefakturirano 2.127.051,60 kuna), PDV 205.355,19 kn, troškove SKDD-a 92.293,00 kuna. Troškovi neplaćenog PDV-a od otvaranja stečajnoga postupka, na dan 31.10.2021. godine iznose 2.025.697,80 kuna. Za ilustraciju prihoda navodim da su npr. u mjesecu listopadu ove godine ugovoreni mjesečni najmovi poslovnih prostora u iznosu od 210.214,82 kn

U prošlom izvješću sam navela također i pravomoćnu presudu za troškove ovršnog postupka Ovr-5355/2918 (ranije Ovr-3713/2011) pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu po obustavljenoj ovrši prodaje nekretnine stečajnog dužnika po prijedlogu ovrhovoditelja Siemens d.d. iz Zagreba još prije stečaja, a koji sada tereti troškove stečaja u visini od 475.274,40 kuna. S ovrhovoditeljem je postignut dogovor da se dugovanje podmiruje u ratama, a podnijeli smo i reviziju Sudu.

## II STANJE STEČAJNE MASE

DIOKI d.d. u stečaju

Pregled vrijednost osnovnih sredstava na dan 31.12.2020.

	Nabavna vrijednost	vrijednosno uklađeno	sadašnja vrijednost
Nematerijalna imovina	397.000,00	115.791,55	281.208,45
Zemljište	274.448.274,56	0,00	274.448.274,56
Zgrade	144.601.324,81	86.913.586,15	57.687.738,66
Ceste i parkirališta	24.371.115,28	18.055.553,01	6.315.562,27
Ostali građevinski objekt i	75.134.968,64	73.913.211,22	1.221.757,42
<b>Ukupno građevine:</b>	<b>244.107.408,73</b>	<b>178.882.350,38</b>	<b>65.225.058,35</b>
Oprema u kemijskoj industriji	11.651.022,69	11.529.920,68	121.102,01
Namještaj	333.957,73	243.566,33	90.391,40
Ostala oprema	4.158.519,74	4.048.798,12	109.721,62
Informatička oprema	1.546.845,04	1.521.021,03	25.824,01
<b>Oprema i namještaj</b>	<b>17.690.345,20</b>	<b>17.343.306,16</b>	<b>347.039,04</b>
Umjetnička djela	50.084,71	0,00	50.084,71
<b>UKUPNO OSNOVNA SREDSTVA</b>	<b>536.693.113,20</b>	<b>196.341.448,09</b>	<b>340.351.665,11</b>

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

Uz poduzimanje svih redovnih radnji i izradi financijskih izvješća prema zakonskim propisima, istaknula bih slijedeće:

- Poduzimanje radnji za unovčenje imovine;
- Daljnje vođenje i koordiniranje radnji u provedbi elaborata usklađenja Zemljišnih knjiga i Katastra, izrade idejnih projekata za uređenje prometnica unutar kompleksa Dioki d.d. u stečaju, kao i provedbe eventualnih parcelacija;
- i dalje će se biti na dispoziciji potencijalno zainteresiranim kupcima i omogućavati im razgledavanje, uvid u dokumentaciju, te sve ostalo prema potrebama i interesima u cilju prodaje, kako sada u tijeku usklađenja i parcelacije, tako i nakon provedbe i objava prodaje putem Suda;
- održavanje i čuvanje imovine;
- daljnje iznajmljivanje prostora i sve radnje u interesu iznajmljivanja;
- svi ostali redovni poslovi vođenja stečaja.

Stečajna upraviteljica

Marija Vujčić Turkulin