

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 na dan 29.02.2020. godine

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

Zaključkom o prodaji zakazana je 8. javna dražba za 9. svibanj 2019. godine. Na prijedlog vjerovnika cijena se dodatno snizila za 10% u odnosu na zadnje oglašene cijene nekretnina.

Na dražbu je pristupio:

Razlučni vjerovnik Kvantum gradnja d.o.o. Zagreb koji je sudjelovao u licitaciji za nekretninu na kojoj ima razlučno pravo a to je:

--kčbr. 6915/61 - zgrada (centralni poslovni prostor – upravna zgrada) i tvorničko dvorište Žitnjak u površini od 12147m², upisanu u zk.ul. 50701, k.o. 999901 Grad Zagreb.

Razlučni vjerovnik ponudio je cijenu u iznosu početne cijene od 16.854.379,98 kuna. Kao jedinom ponuđaču dosuđena mu je predmetna nekretnina. Razlučni vjerovnik kao kupac oslobođen je plaćanja kupovnine sukladno odredbama Ovršnog zakona osim u dijelu troškova unovčenja nekretnine i to u iznosu od 1.252.256,10 kn. Kupac je uplatu izvršio u roku. Prije predaje nekretnina napravljen je Nacrt iskolčenja koje je izradilo Vještačenje Bajlo d.o.o. za geodetske poslove iz Zagreba. Primopredaja nekretnine izvršena je 8. srpnja 2019. godine.

Rješenjem od 13. svibnja 2019. godine Sud je oglosio nevažećom dosudu nekretnine i to:

-kčbr. 6915/9 - zgrada površine 4440 m² i tvorničko dvorište površine 527 m², ukupne površine 4967 m², upisanu u zk. ul. 35789, k.o. 999901 Grad Zagreb,

kupcu GASFIN S.A., Route d Arlon 45, L-8009, Strassen, Luxemburg, OIB:21389958174 i to nakon što je podneskom od 7. svibnja 2019. razlučni vjerovnik, GASFIN S.A. obavijestio Sud da odustaje od kupnje nekretnine koja mu je dosuđena na dražbi održanoj 24. listopada 2019. godine.

Istim Rješenjem nekretnine su dosuđene kupcu DIART d.o.o., Zagreb, Slavonska avenija 52 g, OIB:06185898392, drugom najboljem ponuđaču na dražbi.

Kupac DIART d.o.o., Zagreb, bio je dužan u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi uplatiti kupovninu u iznosu od 4.591.996,56 kn., što je kupac i učinio. Sud je 25.

srpnja 2019. godine donio Zaključak o predaji nekretnine. Nakon što je napravljen Nacrt iskolčenja, koje je izradilo Vještačenje Bajlo d.o.o. za geodetske poslove iz Zagreba, nekretnina je predana kupcu.

Rješenjem od 29. svibnja 2019. godine Sud je također oglasio nevažećom dosudu nekretnine i to:

-kčbr. 6883/3 - tvorničko postrojenje u površini od 19022m²; - kčbr. 6915/2 - tvornički prostor u površini od 77114m², upisana u zk.ul. 11401, k.o. 999901 Grad Zagreb., kupcu GASFIN S.A., Route d Arlon 45, L-8009, Strassen, Luxemburg, OIB:21389958174 i to nakon što je podneskom od 7. svibnja 2019. razlučni vjerovnik, GASFIN S.A. obavijestio Sud da odustaje od kupnje nekretnine koja mu je dosuđena. Na usmenoj javnoj dražbi održanoj 18. siječnja 2019. godine.

Istim Rješenje nekretnine su dosuđene kupcu GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937. Kupac GRAD ZAGREB bio je dužan u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi uplatiti kupovninu u iznosu od 36.617.666,67 kn., što je kupac i učinio. Sud je 22. srpnja 2019. godine donio Zaključak o predaji nekretnine. Nakon što je napravljen Nacrt iskolčenja, koje je izradilo Vještačenje Bajlo d.o.o. za geodetske poslove iz Zagreba, nekretnina je predana kupcu 27. kolovoza 2019. godine.

Također, Rješenjem od 29. svibnja 2019. godine Sud oglašava nevažećom dosudu kupcu GASFIN S.A., Route d Arlon 45, L-8009, Strassen, Luxemburg, OIB:21389958174 nekretnine stečajnog dužnika DIOKI d.d. u stečaju, Zagreb, Čulinečka cesta 252, OIB: 71451172026, upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb i to:

-kčbr. 6915/16 - tvorničko dvorište u površini od 11046m², upisana u zk.ul. 25495, k.o. 999901 Grad Zagreb te iste dosuđuje Kvantum gradnji d.o.o. iz Čakovca koja je ispunila uvjete za dosudu.

Društvo Kvantum gradnja d.o.o. Čakovec je u cijelosti podmirilo kupoprodajnu cijenu u iznosu od 7.563.721,60 kuna, nakon čega je Sud 3. srpnja 2019. godine donio Zaključak o predaji nekretnine. Nekretnina je predana kupcu 15. srpnja 2019. godine.

Zaključkom o prodaji od 9. svibnja 2019. godine zakazana je 9. javna dražba za 13. lipnja 2019. godine. Na prijedlog vjerovnika cijena se dodatno snizila za 10% u odnosu na zadnje oglašene cijene nekretnina. Na dražbi su sudjelovali različni vjerovnici i to:

DIART d.o.o. iz Zagreba za nekretnine -kčbr. 6915/20 – tvorničko dvorište Žitnjak u površini od 8.531 m²; -kčbr. 6915/21 –tvorničko dvorište u površini od 887 m², upisane u zk. ul. 108389,, k.o. 999901 Grad Zagreb,

i

GASFIN S.A. iz Luxemburga za nekretnine - kčbr. 6915/4 - gosp. dvorište u površini od 3956m²; - kčbr. 6915/6 - gosp. dvorište u površini od 1821m²; - kčbr. 6915/7 - gosp. dvorište u površini od 1548m², upisane u zk. ul. 25489, k.o. 999901 Grad Zagreb.

Za iste nekretnine dražbovao je i TRCZ AUTOMOBILI d.o.o. iz Zagreba, koji su bili uplatili jamčevinu kao preduvjet dražbovanja.

DIART d.o.o. je za nekretnine na kojima ima razlučno pravo ponudio najveću cijenu i to 4.925.035,20 kuna, te je Sud izdao Rješenje o dosudi nekretnina. Podneskom od 1. srpnja 2019. godine podnijela sam obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo i koji iznose 330.451,38 kuna. Rješenjem od 8. srpnja 2019. godine Sud je pozvao kupca na plaćanje istih. Nakon što je kupac uplatio troškove, Sud je 25. srpnja 2020. godine

donio Rješenje o predaji nekretnine. Nekretnina je kupcu predana nakon izrade Nacrta iskolčenja.

GASFIN S.A. iz Luxemburga je za nekretnine na kojima ima razlučno pravo ponudio najveću cijenu i to 2.946.901,00 kuna te je Sud izdao Rješenje o dosudi nekretnina. Obračun troškova unovčenja dostavila sam Sudu koji je za 26. rujan 2019. godine zakazao ročište za diobu kupovnine na kojem je punomoćnik razlučnog vjerovnika naveo da je zaprimio od stečajne upraviteljice prijedlog troškova. Nakon što su na ročištu i usmenim putem prezentirani stvarno nastali troškovi, zaključeno je da se sukladno iznesenom pozove razlučnog vjerovnika na uplatu navedenih troškova u iznosu od 388.992,88 kuna. Međutim, razlučni vjerovnik je 21. listopada 2019. godine Sudu podnio Žalbu na visinu troškova unovčenja nekretnine. Dali smo odgovor na žalbu. Visoki trgovački sud RH je 20. studenog 2019. godine donio Rješenje kojim se odbija žalba razlučnog vjerovnika kao neosnovana. Nakon toga je Rješenje o utvrđenim troškovima unovčenja postalo pravomoćno te je razlučni vjerovnik troškove uplatio u siječnju 2020. godine.

Zaključkom od 27. srpnja 2019. godine zakazana je 10. javna dražba za 11. rujna 2019. godine za prodaju nekretnina. Dražbi nitko nije pristupio.

Na inicijativu stečajnog i razlučnog vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak, održali smo 27. studenog 2019. godine zajednički sastanak na temu parcelacija. Na sastanku nas je vjerovnik izvijestio o iskazanim interesima različitih pravnih osoba za kupnjom dijelova čestica pod razlučnim pravom HBOR-a te je od strane HBOR-a predloženo zakazivanje sastanka razlučnih vjerovnika u stečajnom postupku nad društvom Dioki d.d. u stečaju kao i novih vlasnika pojedinih čestica koji su putem dražbi od stečajnog dužnika kupili nekretnine. Prijedlog je da se na sastanku razlučni vjerovnici i novi vlasnici očituju o prihvatljivosti financiranja i provedbe parcelacije lokacije. Razlučni vjerovnik smatra kako bi bilo jednostavnije unovčiti više manjih dijelova čestica u odnosu na cijele čestice za koje u 10 provedenih javnih dražbi nitko nije iskazao interes. Ukoliko sličan stav budu imali i ostali razlučni vjerovnici, HBOR je na gore navedenom sastanku predložio da razlučni vjerovnici sudjeluju u financiranju troškova parcelacije razmjerno udjelu u utvrđenim vrijednostima nekretnina pod razlučnim pravom/vlasništvom.

Vjerovnik je predložio da se stečajnom sucu predloži zastoj u održavanju javnih dražbi, što smo i učinili.

Sastanak razlučnih vjerovnika i novih vlasnika održan je 17. prosinca 2019. godine. U raspravi svi prisutni bili su suglasni o neophodnosti provedbe parcelacije lokacije te usklađenja zemljišne knjige sa stanjem u katastru. Također, prisutni su se suglasili da je na osnovu pojedinačnih razgovora i inicijalnih interesa potrebno segmentirano raditi na provedbi istog.

S obzirom da je prije otvaranja stečajnog postupka bio započet proces usklađenja stanja i tada je za provedbu bio angažiran odvjetnički ured Mamić Perić Reberski Rimac d.o.o., te isti ima najviše saznanja o stanju i procesu, zamoljen je predložiti rješenje kao i prijedlog troškova za provedbu parcelacije, a što je nazočni odvjetnik Jurica Reberski i prihvatio. Zaključeno je da bi kriterij za raspored troškova bila utvrđena vrijednost pojedinih nekretnina.

Nakon što smo zaprimili:

- Ponudu odvjetničkog društva Mamić Perić Reberski Rimac za pružanje pravnih usluga;
- Ponudu za izradu geodetskog elaborata za provedbu u zemljišnim knjigama;
- Ponudu za cijenu izrade idejnih projekata za uređenje prometnica unutar kompleksa Dioki d.d. u stečaju;

iste smo s Pregledom udjela troškova prema kriteriju utvrđene vrijednosti nekretnina poslali svim razlučnim vjerovnicima i novim vlasnicima za zamolbom da nam dostave svoje suglasnosti o provedbi i sufinanciranju. Nakon što smo zaprimili veći dio suglasnosti, sazvali smo ponovno sastanak svih uključenih za dogovor oko provedbe za 27. veljače 2020. godine. Kako bi cijeli ovaj postupak mogao potrajati i nekoliko mjeseci predložili smo Sudu izdvojenu prodaju kčbr. 6915/59 - tvorničko dvorište u površini od 3071m², upisane u zk.ul.108580, k.o. 999901 Grad Zagreb., s obzirom da na njoj nema razlučnog prava. Sud je zakazao javnu dražbu za 31. siječnja. 2020. godine, dražbi nije nitko pristupio. Najvjerojatnije je razlog tome što se usklađenjem gruntnice i katastra ova čestica s 3.071m² smanjuje na 2.178 m². Uz daljnje smanjenje cijene od 10% zakazana je za ovu česticu nova dražba 5. ožujka 2020. godine.

Nekretnine na kojima stečajni i razlučni vjerovnik Siemens d.d. Zagreb ima razlučno pravo a upisane su u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 5004 k.o. Resnik, k.č.br.235/1 tvornička postrojenja Čulinečka cesta – upravna zgrada - ukupne površine 16.074 m² prodavale su se u ovršnom postupku na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu. Nakon što je ovršni postupak obustavljen, Zaključkom St-1984/2013-745 određena je prodaja nekretnine u stečajnom postupku putem Financijske Agencije.

Međutim, u međuvremenu smo ustanovili da je na dijelu navedene čestice u zemljišnim knjigama provedena javna prometnica ukupne površine 144 m², te su formirane tri nove čestice:

- k.č.br. 235/1 –površine 15.408 m² - tvornička postrojenja
- k.č.br. 235/4 –površine 522 m² - tvornička postrojenja
- k.č.br. 235/5 – površine 144 m² - nerazvrstana cesta

O istome smo obavijestili Trgovački Sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu i razlučnog vjerovnika Siemens d.d. Zagreb.

Dana 23.10.2019, godine viša inspektorica zaštite okoliša Državnog inspektorata obavila je temeljem prijave građana očevid na lokaciji k.č.br. 138/40 k.o. Žitnjak te je temeljem utvrđenog izdano Rješenje kojim se naređuje trgovačkom društvu DIOKI d.d. u stečaju, Zagreb, Čulinečka cesta 252, uklanjanje zatečenog otpada i zbrinjavanje ukupne količine otpada s k.č.br. 138/40 k.o. Žitnjak na propisani način, predajom otpada ovlaštenoj osobi za gospodarenje otpadom uz propisanu dokumentaciju u roku od 60 dana od primitka Rješenja. Rješenje smo zaprimili 20. studenog 2019. godine te smo tada prikupili ponude za zbrinjavanje otpada. Kao najpovoljnija izabrana je ponuda Kemokop d.o.o. iz Dugog sela. Najveći dio otpada odnosi se na opasni otpad Alumina, procijenjena količina je 120.250 kg. Očekuje se da će ukupno zbrinjavanje otpada koštati otprilike 500.000 kuna bez PDV-a. U skladu s očekivanim pribavljanjem financijskih sredstava, dogovorili smo s Kemokop d.o.o. da će se otpad zbrinuti prema dinamici:

- prva trećina - do kraja siječnja 2020. godine;
- druga trećina – do kraja veljače 2020 godine;
- treća trećina – do kraja ožujka 2020. godine.

O istome smo obavijestili Državni inspektorat koji se složio s predloženim te najavio kontrolu realizacije krajem veljače, te nakon potpunog uklanjanja otpada.

U siječnju je odvezeno 33.980 kg Alumine, što predstavlja otprilike 28% ukupnog otpada. Trošak za siječanj iznosi 192.187,50 kuna uključujući PDV.

Na skladištu se još uvijek nalaze zalihe rezervnih dijelova, sirovina i ambalaže knjigovodstvene vrijednosti 1.392.529,82 kune. Radi se o rezervnim dijelovima koji su stari i više od dvadeset godina i koji su u najvećem dijelu namijenjeni samo za određena postrojenja i proizvodnje koje većinom više ne posluju na području Europe. Nakon višestrukog oglašavanja nije se javio nijedan zainteresirani kupac. Dodatno, s obzirom da je u tijeku prodaja nekretnina, nakon svake prodaje i predaje nekretnina, zalihe moraju biti odvežene. Stoga sam predložila Odboru vjerovnika da se ove zalihe otpišu, odnosno prodaju kao otpad sa čime se Odbor vjerovnika suglasio.

Najveći zakupoprimac, E-kolektor d.o.o. Zagreb, uslijed poteškoća u poslovanju 3. veljače 2020. godine predao je Trgovačkom sudu u Zagrebu Prijedlog za otvaranje stečaja. Osim činjenice da se radi o najvećem zakupoprimcu i da se u stečajnu masu neće više uplaćivati prihodi po ovoj osnovi koji su se koristili za plaćanje troškova stečajnog postupka, na unajmljenoj lokaciji nalazi se velika količina neopasnog otpada koja je bila predmet poslovanja E-kolektora. S obzirom da će proces otvaranja stečajnog postupka E-kolektora sigurno potrajati možda i do nekoliko mjeseci dok se operativno budu mogli poduzimati određeni koraci, na ovu temu uspostavljaju su kontakti s nadležnim službama Grada Zagreba, s Državnim inspektoratom kao i s Fondom zaštite okoliša i energetske učinkovitosti.

II STANJE STEČAJNE MASE

Pregled vrijednosti osnovnih sredstava na dan 31.12.2019.

	Nabavna vrijednost	vrijednosno uklađeno	sadašnja vrijednost
Nematerijalna imovina	569.790,80	233.865,26	335.925,54
Zemljište	292.373.922,63	0,00	292.373.922,63
Zgrade	179.350.107,09	110.394.865,31	68.955.241,78
Ceste i parkirališta	25.162.764,20	18.742.415,29	6.420.348,91
Ostali građevinski objekti	81.285.258,73	80.032.741,23	1.252.517,50
Ukupno građevine:	285.798.130,02	209.170.021,83	76.628.108,19
Oprema u kemijskoj industriji	14.568.774,75	13.795.304,10	773.470,65
Namještaj	333.957,73	243.566,33	90.391,40
Ostala oprema	4.501.157,72	4.233.970,49	267.187,23
Informatička oprema	1.685.851,71	1.659.301,83	26.549,88
Oprema i namještaj	21.089.741,91	19.932.142,75	1.157.599,16
Umjetnička djela	50.084,71	0,00	50.084,71
UKUPNO OSNOVNA SREDSTVA	599.881.670,07	229.336.029,84	370.545.640,23

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Uz poduzimanje svih redovnih radnji i izvješća, istaknula bih slijedeće:

- Poduzimanje radnji za unovčenje preostale imovine;
- Koordiniranje radnji u izradi elaborata usklađenja zemljišnih knjiga i katastra, izrade idejnih projekata za uređenje prometnica unutar kompleksa Dioki d.d. u stečaju, kao i provedbe eventualnih parcelacija
- S obzirom na održavanje dražbi za prodaju nekretnina i dalje će se omogućavati potencijalno zainteresiranim kupcima razgledavanje, uvid u dokumentaciju, te sve ostalo potrebno.
- Organiziranje primopredaja nekretnina prodanih na dražbama, a nakon pravomoćnosti rješenja o prodajama, rješenja Suda o predaji nekretnina, izrade nacрта iskolčenja, radovi krčenja, čišćenja i preseljenja od stvari i poslovne dokumentacije iz prodaje poslovnih prostora;
- održavanje i čuvanje imovine;
- daljnje iznajmljivanje prostora.

Stečajna upraviteljica

Marija Vujčić Turkulin