

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

Tijek stečajnoga postupka iznosim od zadnjeg pisanog izvješća podnijetog 28. travnja 2022. godine.

U izvještajnom razdoblju predložila sam Sudu daljnju prodaju imovine stečajnog dužnika i to čestica koje su u postupku katastarskog i zemljišnoknjižnog usklađenja, te dijelom parcelacije bile pripremljene za oglašavanje i prodaju. Zakazana je bila i 7. srpnja 2022. godine održana jedanaesta usmena javna dražba za slijedeće nekretnine:

1.Nekretnine upisane u zk.ul. 6408, k.o. 335541 Resnik:

-kčbr. 1321/1 – Čulinečka cesta, tvorničko dvorište površine 138.664 m²;

-kčbr. 1321/9 -Slavonska avenija, tvorničko dvorište površine 32.005 m²;

-kčbr. 1321/10 – Žitnjak. Put, površine 7099 m²,

2. Nekretnine upisane u zk.ul 224831, k.o. 999901 Grad Zagreb:

-kčbr. 9674 – Žitnjak, tvorničko dvorište površine 4963m²;

-kčbr. 9675 - Žitnjak. put, površine 745 m²;

-kčbr. 9676 – Žitnjak, tvorničko dvorište, površine 225 m².

Na navedenim nekretninama upisano je bilo razlučno pravo u korist:

-ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 24c

-ZAGREBAČKA BANKA d.d. Zagreb, Paromlinska 2

-APS DELTA S.A., Luksemburg, Rue Eugene Ruppert 6

-Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb, Srossmayerov trg 9

-MAMIĆ PERIĆ REBERSKI RIMAC, Odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Ulica Ivana Lučića 2.

U međuvremenu je u Zemljišnim knjigama brisano založno pravo Zagrebačke banke d.d. koje je već ranije ustupljeno. Osim brisanja založnog prava Zagrebačke banke d.d. na prethodno navedenim česticama, založno pravo Zagrebačke banke d.d. brisano je i na najvećoj čestici

6915/1, z.k.ul. 23699, k.o. Grad Zagreb. Nadalje, na istoj ovoj čestici uspjeli smo ishoditi i brisanje zabilježbe spora iz 2012. godine.

Rješenjem s 10. usmene javne dražbe utvrđeno je da se na jedanaestoj usmenoj javnoj dražbi navedene nekretnine ne mogu prodavati ispod cijene od 37.589.085,52 kune što je deset posto manje od cijene na desetoj dražbi. Kako sam već i navela, Rješenjem od 19. svibnja 2022. godine bila je zakazana jedanaesta usmena javna dražba za 7. srpnja 2022. godine, kada je i održana. Utvrđeno je da nije bilo ponuđača za kupnju nekretnina koje su predmet dražbe, jer nitko nije uplatio jamčevinu. Prisutni razlučni vjerovnik, ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 24 c, prvi u redu namirenja, na dražbi je izjavio da kupuje predmetne nekretnine za početnu cijenu u iznosu od 37.589.085,52 kune, te je predložio da ga se oslobodi plaćanja jamčevine i kupovnine, odnosno da se izvrši prijeboj s njegovom tražbinom do pripadajućeg iznosa. Temeljem toga, Sud je donio Zaključak da se predmetna nekretnina dosuđuje razlučnom vjerovniku ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 24c, OIB:12696669558. Podneskom od 12. srpnja 2022. godine razlučni vjerovnik dostavio je obračun kamata i obavijestio Sud da na glavicu u iznosu od 19.031.264,15 kuna na dan 7. srpnja 2022. godine kamata iznosi 16.033.171,02 kuna, odnosno, sveukupno 35.334.435,17 kuna. Podneskom od 12. srpnja 2022. godine dostavila sam Sudu obračun kamata. Kako je naš obračun bio identičan vjerovnikovom obračunu, i kako je izjavljen prijeboj tražbine razlučnog vjerovnika u iznosu od 35.334.435,17 kuna s kupovninom u iznosu od 37.589.085,52 kune, Sud je Rješenjem o dosudi od 20. srpnja 2022. godine pozvao razlučnog vjerovnika na uplatu razlike kupovnine od 2.254.650,35 kuna. Ovo Rješenje dopunjeno je Rješenjem od 21. srpnja 2022. godine, a u Rješenjima se određuje upis prava vlasništva za korist kupca na dosuđenoj nekretnini nakon pravomoćnosti Rješenja i nakon što razlučni vjerovnik plati razliku kupovnine u iznosu od 2.254.650,35 kuna, te troškove unovčenja predmeta razlučnog prava u cijelosti, odnosno razmjerne troškove stečajnoga postupka. Međutim, na Rješenje je razlučni vjerovnik APS DELTA S.A., Luksemburg, zastupano po Nenadu Grofu, odvjetniku iz Zagreba, podnio žalbu. O žalbi je odluku donio Visoki trgovački sud Republike Hrvatske na način da ukida Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu i predmet vraća prvostupanjskom Sudu na ponovni postupak.

Dalje je određen nastavak prodaje k.č.br.235/1, Rješenjem o prodaji St-1984/13-745 od 30. rujna 2019. godine, odnosno prodaja nekretnina

- k.č.br. 235/1 - tvornička postrojenja (upravna zgrada) ukupne površine od 16074 m², upisanu u zk.ul. 5004, k.o. Resnik, u vlasništvu stečajnog dužnika DIOKI d.d. u stečaju uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama, putem Financijske agencije. Utvrđena vrijednost nekretnina je 24.380.800 kuna.

U međuvremenu smo ustanovili da je na dijelu navedene čestice u zemljišnim knjigama provedena javna prometnica ukupne površine 144 m², te da 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.

Uz pisanu suglasnost razlučnog vjerovnika Siemens d.d. Zagreb, podneskom od 9. svibnja 2022. godine predložila sam Sudu ispravak Zaključka o prodaji od 30. rujna 2019. godine na način da se nastavi prodaja ali kao čestica - k.č.br. 235/1 – površine 15.408 m² - tvornička postrojenja i k.č.br. 235/4 – površine 522 m² - tvornička postrojenja. Sud je donio takvo Rješenje dana 19. svibnja 2022. godine.

U međuvremenu je FINA-i plaćen predujam za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom, predan Zahtjev, te je određen početak i završetak nadmetanja (7.12. i 21.12. 2022. godine).

Nadalje, Rješenjem Suda o dosudi od 15. prosinca 2021. godine kupcu BTV TRUCK LOGISTIC d.o.o. Zagreb dosuđena je nekretnina:

- kčbr. 6915/72 - tvorničko dvorište u površini od 6018 m², upisana u zk.ul. 23699, k.o. 999901 Grad Zagreb.

Kupac je uplatio u cijelosti ukupnu kupovninu u iznosu od 2.143.317,32 kune, o čemu je Sud izdao potvrdu. Zaključak o predaji nekretnine kupcu Sud je donio 10. siječnja 2022. godine, a primopredaja je izvršena 14. siječnja 2022. godine.

Na nekretnini koja je bila predmet dosude razlučni vjerovnik s prvenstvenim redom upisa je HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb. Nakon usklađenja načina obračuna i iznosa pripadajućih troškova unovčenja, koje je razlučni vjerovnik potvrdio krajem travnja 2022. godine, podnijela sam Sudu dana 12. svibnja 2022. godine, Prijedlog troškova unovčenja nekretnine u iznosu od 545.750,96 kuna, za razdoblje od otvaranja stečaja do 31. prosinca 2021. godine, te dodatno 38.312,24 kune za razdoblje od 1. siječnja 2022. do 30. travnja 2022. godine, odnosno ukupno 584.063,20 kuna. Ročište za diobu kupovnine održano je 7. srpnja 2022. godine. Dana 25. srpnja 2022. godine Sud je donio Rješenje kojim se iz ostvarene kupovnine namiruju troškovi stečajnog postupka u iznosu od 584.063,20 kuna i razlučnom vjerovniku HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, uplaćuje iznos od 1.559.254,12 kuna.

Rješenjem Suda posl.br. St-1984/2013-840 od 15. prosinca 2021. godine dosuđena je kupcu – razlučnom vjerovniku CIAK GRUPA d.d. prodajom na jedanaestoj javnoj dražbi nekretnina:

- k.č.br. 6915/56 - tvorničko dvorište u površini od 14597 m², upisana u z.k.ul. 108305, k.o. 999901 Grad Zagreb i
- k.č.br. 6915/58 – tvorničko dvorište u površini 8932 m², upisana u z.k.ul. 108481, k.o. 999901 Grad Zagreb.

Nakon što Rješenje bude pravomoćno nekretnine će se predati kupcu. Razlučni vjerovnik ima upisano razlučno pravo prvog reda, te se namiruje iz postignute kupovnine koju je ponudio na jedanaestoj javnoj dražbi 7. prosinca 2021. godine kao jedini ponuđač i to prijebojem tražbine i kupovnine, što je prethodno izjavio. Visina tražbine razlučnog vjerovnika veća je od postignute kupovnine i u prijeboj je stavljen iznos početnih cijena za nekretnine 6.183.000,46 kn i 3.783.418,67 kn. Ujedno Rješenje kojim se određuje upis prava vlasništva za korist kupca na dosuđenim nekretninama bit će pravomoćno i predat će se u posjed nakon što razlučni vjerovnik kao kupac uplati na račun Suda troškove unovčenja predmeta razlučnog prava u cijelosti, odnosno razmjerne troškove stečajnoga postupka. S punomoćnikom vjerovnika održano je više sastanaka i predana dokumentacija o načinu i visini obračuna pripadajućih troškova unovčenja, te je razlučni vjerovnik 22. srpnja 2022. godine dao suglasnost na obračun troškova u iznosu od 1.076.746,58 kn. Dana 12. listopada 2022. godine održano je ročište za diobu kupovnine, te slijedi rješenje. Na ročištu je sve iznijeto kako sam opisala, kao i suglasnost razlučnog vjerovnika na iznos troškova unovčenja.

U tijeku je provedba parcelacijskog elaborata vezanog na male čestice ispred velikih a kao pristup na prometnice, odnosno rješavanje pristupa. Elaborat je u Katastru na odobravanju, iza toga slijedi rješavanje i provedba u Zemljišnim knjigama, a stečajnom dužniku je sve to neophodno u prodajama nekretnina i rješavanju pristupnih puteva dosadašnjim ali i potencijalnim kupcima.

U izvještajnom razdoblju bilo je i dalje upita potencijalnih kupaca nekretnina, te svima stalno omogućujemo razgledavanje lokacije, uvid u projektnu i drugu dokumentaciju i slično. Uz parcelaciju, interes kupaca vezan je naročito uz rješavanje pristupnih puteva i prometnica.

Kao što je isticano i u ranijim izvješćima, veliki je raskorak između troškova koji terete stečajni postupak i priljeva, a priljevi su uglavnom samo po osnovi najмова i režijskih troškova koji se fakturiraju najmoпрimcima. Tako je u prvom polugodištu 2022. godine ukupno naplaćeno od najmoпрimaca 3.751.720,20 kuna, što je sa saldom žiro računa od 1.1. 2022. godine u iznosu od 149.732,92 kn činilo raspoloživi saldo sredstava u iznosu od 3.901.453,12 kuna. Ukupno je plaćeno obveza u iznosu od 3.869.927,60 kuna. Najznačajniji troškovi su komunalna i vodna naknada, PDV, električna energija (potrošnja i mrežarina neovisna o potrošnji), čuvarska služba, SKDD, održavanje i popravci imovine, sudski troškovi i slično. Stalno imamo prisutnu fluktuaciju najmoпрimaca jer prostori koje iznajmljujemo, vanjski i unutarnji, su zapušteni, neodržavani, hale nisu velike i nemaju pristupne ceste, krovovi prokišnjavaju, podovi se negdje moraju uređivati i zatrpavati rupe, nema sanitarnih čvorova, pa čak niti svuda vode i struje, i slično. Ovakva situacija uvjetuje i cijene najмова te napuštanje prostora, pa se onda opet pojave drugi zainteresirani. Također, ograničavajuća nam je mogućnost i zbog rokova najмова na određeno vrijeme, jer mnogi najmoпрimci trebaju prostore gdje im se može ugovoriti duži rok najma, posebice radi dobivanja raznih dozvola za rad.

U ovom izvještajnom razdoblju se dodatno ističe novonastali problem sa cijenom električne energije. Naime, zaprimanjem računa za svibanj 2022. saznali smo da je stečajnom dužniku, kao dugogodišnjem povlaštenom kupcu električne energije, HEP poskupio cijenu iste, i to retrogradno, za već potrošenu energiju i bez prethodne obavijesti o tome da se cijena povećava i koliko, što je obveza HEP-a prema općim uvjetima opskrbe da to učini prije poskupljenja. Usmeno su nam rekli da su svima slali obavijesti običnom poštom ali bez preporuke. Poštu inače redovno zaprimamo, imamo i poštanski pretinac, ali takvu obavijest nismo zaprimili. Nastao nam je problem s najmoпрimcima koji su također izrazili veliko nezadovoljstvo što o cijeni nisu unaprijed obavješteni. Stoga smo se pisanim putem obratili HEP-u sa zhtjevom da nam se dostavi ponuda za sklapanje novog ugovora o opskrbi električnom energijom do zaključenja stečaja, odnosno prodaje nekretnina uz obrazloženje da će se potrošnja električne energije u slijedećem razdoblju bitno smanjiti iz razloga što je dio zemljišta sa objektima prođan a novi vlasnici su u procesu ishođenja vlastitih priključaka, zatim je u tijeku prodaja narednih 180.000 m², te će se novi vlasnik priključiti na vlastitu trafostanicu. Na preostalim nekretninama najmoпрimci su obrtnici i manji poduzetnici koji nemaju veliku potrošnju električne energije. Zbog gore navedenih razloga za očekivati je da će Dioki d.d. u stečaju u narednim razdobljima imati ukupnu godišnju potrošnju ispod 500 MWh. Neovisno o sklapanju Ugovora s HEP-om, trenutno je na snazi Uredba Vlade kojom se regulira cijena potrošnje električne energije. Međutim, poskupljenjem cijene električne energije povećava nam se inače prisutan problem gubitka električne energije na dužnikovoj vrlo staroj mreži. Naime, održavanje mreže je skupo i često nam proizvodi troškove planirane i neplanirane, a takva stara mreža ima i velike gubitke energije neovisno o količini potrošnje. Najmoпрimici koji su nam izvor prihoda za nužne troškove stečajnoga postupka i ostale obveze stečajne mase, rade nam prigovore zbog plaćanja koja oni moraju izdvajati za električnu energiju, te zbog sada visokih cijena energije, a obzirom na gubitke koje imamo, razmišljaju o odlasku i traženju drugog prostora.

Osim električne energije, značajan trošak koji u Izvješćima uvijek spominjem, a koji tereti stečajnog dužnika, jest trošak komunalne i vodne naknade koji se obračunava iako od otvaranja stečaja stečajni dužnik ne obavlja svoju djelatnost. Često dobivamo rješenja o ovrsi

po kojima onda moramo hitno postupati da ne dođe do blokade, plaćanjem ili ishođenjem odgoda plaćanja. Ilustracije radi navodim da je od otvaranja stečajnog postupka do 30. lipnja 2022. godine ukupno obračunato komunalne i vodne naknade u iznosu od 17.206.421,60 kuna uključujući i obračunate kamate. Od tog iznosa gledano do 20. srpnja 2022. godine plaćeno je 11.047.933,69 kuna, od čega kamata 1.189.174,89 kuna. Neplaćeni iznos je 6.158.487,91 kuna. Za ove troškove nam kontinuirano prijete ovrhe i obračunavaju se kamate.

Nadalje, postoje troškovi neplaćenog PDV-a, koji na dan 30.6.2022. godine iznose 2.318.035,72 kuna, a podmirujemo ga mjesečno koliko uspijevamo - različito, kako koji mjesec.

II STANJE STEČAJNE MASE

U zadnjem Izvješću navela sam stanje stečajne mase opisano kroz pregled z.k. uložaka za neprodane čestice. Za sada nemamo promjene, ali obzirom na održanu jedanaestu javnu dražbu u srpnju mjesecu, bit će evidentirana promjena tek kada i ako Rješenja o dosudi od 20. i 21. srpnja 2022. godine budu pravomoćna, a što sam opširnije opisala u prvom dijelu ovoga Izvješća (z.k.ul. 6408 i z.k.ul. 224831).

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Od redovnih poslova i dalje ću spomenuti najbitnije:

- 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;
- čuvanje imovine i nužno održavanje;
- daljnje iznajmljivanje prostora i pronalaženje novih najmoprimaca radi priljeva za tekuće obveze, kao i zadržavanje postojećih najmoprimaca;
- sve radnje oko iznajmljivanja prostora (broj najmoprimaca trenutno fluktuiraju oko 35), zadržavanje i uredno naplaćivanje, izdavanje računa, obračunavanje potrošnje energenata i vode, knjiženje i sve druge radnje;
- svi ostali redovni poslovi vođenja stečaja, vođenje poslovnih knjiga, knjiženja i izrade financijskih izvješća prema propisima.

U cilju bržeg unovčenja nekretnina, a u dogovoru s razlučnim vjerovnikom Hrvatska banka za obnovu i razvitak, napravljene su procjene z.k.č. 6915/78 i 6915/70, te čim dobijemo njihovu suglasnost s procjenama, predložiti ću daljnju prodaju u stečajnom postupku po pravilima prodaje u ovršnom postupku.

Također slijede daljnje radnje u postupku prodaje dionica KIJAC NEKRETNINE d.d. koje su optereće založnim pravom društva GASFIN S.A., Route d Arlon 45, Luksemburg koje predlaže unovčenje. Zatražila sam i od Središnjeg klirinškog depozitarnog društva koje je zaduženo za vođenje knjige dionica o tomu potvrditi, te smo istu zaprimili.

Stečajna upraviteljica: