

DIOKI d.d. u stečaju
Čulinečka cesta 252
10 000 Zagreb

Stečajna upraviteljica
Marija Vujčić Turkulin
P.p. 369, Zagreb

U Zagrebu, 7. lipnja 2024. god.

HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK

MAMIĆ PERIĆ REBERSKI RIMAC,
ODVJETNIČKO DRUŠTVO d.o.o.

ISTOK 2 PROJEKT d.o.o.

PREDMET: Bilješka sa sastanka o troškovima unovčenja nekretnina sukladno članku 254. Stečajnoga zakona

Nazočni: Sudac Vesna Sremac Šoštar, za HBOR: Maja Baričević, Ozren Gamulin, Željko Dimnjaković, Danijel Matijević i Mario Rožić, za Odvjetničko društvo Jurica Reberski, odvjetnik, za ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. Mario Matjačić, za DIOKI d.d. u stečaju: Marija Mišetić i stečajna upraviteljica Marija Vujčić Turkulin

Sastanak u uredu stečajne upraviteljice kojem su prisustvovali prethodno navedeni, održan je 4. lipnja 2024. godine u 15,00 sati, a dogovoren je radi utvrđenja prijedloga troškova unovčenja nekretnina sukladno članku 254. Stečajnoga zakona (N.N. 71/15). Nekretnine koje su bile predmet unovčenja dosuđene su Rješenjem o dosudi, posl.br. St-1984/2013 od 15. lipnja 2023. godine, pravomoćno 17. listopada 2023. godine, kupcu – razlučnom vjerovniku ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. i to nekretnine:

- kčbr. 1321/1 – ČULINEČKA CESTA TVORNIČKO DVORIŠTE, površine 138664 m², 1321/9 – SLAVONSKA AVENIJA, TVORNIČKO DVORIŠTE, površine 32005 m², kčbr. 1321/10, ŽITNJAK, PUT, površine 7099 m², sveukupne površine 177768 m², upisano u zk.ul. 6408 k.o. 335541 Resnik
- kčbr. 9674 – ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE, površine 4963 m², kčbr. 9675 – ŽITNJAK, PUT, površine 745 m², kčbr. 9676 – ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE, površine 225 m², ukupne površine 5933 m², upisano u zk.ul. 224831 k.o. 999901 Grad Zagreb.

Nakon pravomoćnosti Rješenja o dosudi za predmetne nekretnine, kao i nakon prethodnih sastanaka oko utvrđenja troškova održano je ročište za diobu 29. veljače 2024. godine, te je donijeto istog dana Rješenje Suda kojim su utvrđeni troškovi u iznosu od 1.158.728,35 Eur sukladno članku 254. Stečajnoga zakona, a razlučni vjerovnik ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. se namiruje u cijelosti za iznos od 3.934.571,32 Eur. Nekretnina je unovčena za iznos od

4.988.929,00 Eur. Obzirom da je kupac i razlučni vjerovnik kupovninu dijelom platio prijebojem, a dijelom uplatom na račun Suda, sve prema Rješenju o dosudi, a da su troškovi stečajnoga postupka bili utvrđeni u iznosu od 1.158.728,35 Eur, kupac razlučni vjerovnik trebao je još uplatiti 104.370,67 Eur na ime razlike za stvarne troškove stečajnoga postupka. Međutim, iako je prethodno bio održan sastanak oko utvrđenja troškova uz dostavljene podatke i tablice, kao i uz dodatnu dokumentaciju zatraženu od razlučnih vjerovnika i relevantnu za utvrđenje troškova, a na održanom ročištu za diobu bio je prisutan samo razlučni vjerovnik - kupac ISTOK 2 PROJEKT d.o.o., nakon donijetog Rješenja o diobi kupovnine, razlučni vjerovnika Hrvatska banka za obnovu i razvitak je uložio Žalbu. Visoki trgovački sud RH ukinuo je Rješenje od 29. veljače 2024. godine i predmet vratio prvostupanjskom Sudu na ponovni postupak.

U cilju ponovnog utvrđivanja troškova stečajnoga postupka sukladno članku 254. Stečajnoga zakona, održan je ovaj zajednički sastanak na kojem su ponovno prezentirani troškovi od otvaranja stečajnoga postupka do pravomoćnosti Rješenja o dosudi od 17. listopada 2023. godine, odnosno do 31. listopada 2023. godine.

Na sastanku su ponovno prezentirane tablice s pregledom troškova za razdoblje od 27. 11. 2013. godine do 31. 10. 2023. godine. Nakon što je o svemu detaljno raspravljano, na kraju je donijet zaključak da se sukladno raspravljanom napravi dijelom ispravljena tablica troškova koje bi i koliko trebao snositi kupac – razlučni vjerovnik ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. Predložena je korekcija u odnosu na ranije utvrđene iste troškove tako što će stečajna upraviteljica predložiti Sudu da osim ranije utvrđenih troškova, kupac – razlučni vjerovnik ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. snosi i razmjerne troškove za odvjetničke usluge i sudske pristojbe, kao i za zbrinjavanje otpada, u pripadajućem postotku koji je već ranije utvrđen za razdoblje do 31. 12. 2019. godine 21,1563 %, a za razdoblje nakon 2019. godine u postotku od 32,2800 % .

Dakle, za bolje razumijevanje utvrđenja troškova napravljeni su pregledi po tablicama i to kako slijedi:

Tablica 1. Pregled ukupnih troškova stečajnoga postupka od otvaranja stečaja 27. 11. 2013. godine do 31. 10. 2023. godine u kojima razmjerno sudjeluje ISTOK 2 PROJEKT d.o.o.

Tablica 2. Razmjerni udio u troškovima prema razdobljima

Tablica 3. Obračunati troškovi od 27. 11. 2013. do 31. 10. 2023. godine za ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. prema Tablici 1. i 2.

U odnosu na utvrđenje troškova za ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. po prijedlogu i Rješenju od 29. 2. 2024. godine sada je osim ispravljene tablice dodatno napravljena i tablica 3. s troškovima obračunatima u Eurima i specificiranim po vrsti troškova uzimajući u obzir stavove sjednice Visokog trgovačkog suda RH od 18. 3. 2019. godine. Svi specificirani troškovi su razmjerni troškovi, a troškova koji bi izravno teretili prodanu stvar nema. U toj tablici (3.) su osim troškova za ročište 29. 2. 2024. godine dodani još razmjerni troškovi za odvjetničke usluge i sudske pristojbe, te za zbrinjavanje otpada. O tomu je na sastanku raspravljano, pa je napravljen ovakav prijedlog.

Nadalje, na sastanku je raspravljano o troškovima komunalne naknade koja bi trebala teretiti ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. Naime, na čestici koja je bila predmet kupoprodaje - kč.br. 1321/1, nalazi se jezero u površini cca 60.000 m² računajući bez obale koja je također močvarna i nije

čvrsto tlo, u cijelosti neizgrađena, ali niti na ostatku te cijele velike čestice površine 138664 m² nema objekata osim cca 40 m² kućice koja je služila za alat i elektro radionu. Budući da jezero nije službeno nigdje evidentirano kao prirodno jezero, nije niti komunalna naknada umanjena, zbog čega je na sastanku dogovoreno da u komunalnoj naknadi ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. sudjeluje s manjim razmjerom utvrđenja troškova u razdobljima od 2020. do 31. 10. 2023. godine od kada je i razlučni vjerovnik. Tom umanjenju je razlog i obrazloženje ISTOK 2 PROJEKT-a d.o.o. da je cijelo vrijeme od kada je donijeto već prvo Rješenje o dosudi od 7. 12. 2022. godine za predmetne čestice kupcu i razlučnom vjerovniku ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. i još ranije, iznajmljen dio predmetnog prostora za obavljanje njegove djelatnosti, zbog čega sudjeluje u namirenju dijela mjesečnih troškova. Posebno je veliko njegovo razmjerno sudjelovanje u potrošnji, odnosno plaćanju struje koja je zadnjih godinu dana veliki teret i problem jer osim što je skupa, zastarjela mreža Diokia proizvodi velike gubitke koji se onda zapravo najviše prelijevaju na plaćanje od strane ISTOK 2 PROJEKT d.o.o.

Sve navedeno je na sastanku raspravljano i predloženo, a suglasnosti tek slijede kako bih mogla Sudu predložiti održavanje novog ročišta za diobu i namirenje, te donošenje rješenja o troškovima.

Na kraju još naglašavam da su troškovi za ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. nakon ovog sastanka, a u odnosu na ukinuto Rješenje od 29. veljače 2024. godine izmijenjeni, odnosno uvećani za razmjerni dio odvjetničkih usluga, sudskih pristojbi i zbrinjavanje otpada, što se vidi iz Tablice 3., te da umjesto ranijih 1.158.728,35 Eura, nakon održanog sastanka bi iznosili 1.261.356,73 Eur. Suglasnosti od razlučnih vjerovnika za utvrđeno na ovom sastanku trebala bih što prije dobiti kako bih mogla Sudu predložiti održavanje ročišta za diobu, a sve u cilju što bržeg rješavanja predmetnog pravomoćnog utvrđenja troškova za unovčene predmetne nekretnine sukladno članku 254. SZ. Naime, štetu zbog predugog razdoblja od pravomoćnosti prodaje (17. 10. 2023.) do pravomoćnosti Rješenja o troškovima, trpe i snose sve strane: stečajnom dužniku se uvećavaju daljnji troškovi jer se ne može izvršiti primopredaja, posredno to tereti razlučne vjerovnike, a kupac ne može stupiti u posjed i raspolagati nekretninom. Također, već uplaćeni novci stoje na računu Suda, a kamate za neplaćene troškove u stečaju rastu. Nadalje, već je pravomoćna još jedna prodaja i to čestice 6915/70 za iznos od 1.251.576,08 Eur, koji novci također su na računu depozita Suda, od čega veći dio ide za namirenje razlučnog vjerovnika prvog reda namirenja HBOR-a, a manji opet za troškove stečajnoga postupka. U tijeku je realizacija plaćanja od strane kupaca po novim pravomoćnim Rješenjima o dosudi (10) nakon održanih dražbi, te je također za sva ta unovčenja čim budu izvršena plaćanja potrebno utvrditi troškove stečajnoga postupka, uz prethodno provedeno usuglašavanje s razlučnim vjerovnicima da bi se izbjeglo ulaganje žalbi i šteta zbog dužeg protoka vremena. Za sve te daljnje radnje i u tim radnjama novo utvrđenje troškova, potrebno je prethodno riješiti utvrđenje troškova za pravomoćno već unovčene nekretnine na početku ove bilješke sa sastanka navedene.

Stečajna upraviteljica:
Marija Vujčić Turkulin