

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

I TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA I STANJE STEČAJNE MASE

Nastavno na zadnje podnijeto pisano Izvješće na obrascu 18. u listopadu 2024. godine, kao i na druge podnijete podneske, prijedloge, obrazloženja i očitovanja, u ovom izvještajnom razdoblju navest ću radnje bitne za tijek stečajnoga postupka zaključno s veljačom 2025. godine i to o stanju stečajne mase, financijskom položaju dužnika, tijeku stečajnoga postupka, radnjama koje slijede za poduzeti, a to je ujedno i očitovanje na Podnesak predsjednika Odbora vjerovnika jer sadrži odgovore na traženo.

U zadnjem Izvješću između ostaloga, dan je pregled neprodanih čestica i nepravomoćno prodanih čestica zaključno u studenom 2023. godine. U međuvremenu u proteklom razdoblju prodan je dio čestica iz pregleda u studenom 2023. godine, te novi pregled neprodanih čestica i nepravomoćno prodanih čestica u ožujku 2025. godine je slijedeći:

z.k.č.	z.k.uložak	oznaka zemljišta	površina m2	razlučni vjerovnici
6915/71	23699	tvorničko dvorište	6.962	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/73	23699	put	12.708	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/74	23699	put	1.747	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/75	23699	put	6.140	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6195/76	23699	put	7.096	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/80	23699	tvorničko dvorište	65.632	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/83	23699	put	2.231	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/84	23699	put	5.797	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/93	23699	put	3.448	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/101	23699	trafostanica i dvorište	373	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/106	23699	trafostanica i dvorište	101	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/109	23699	put	2.297	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/116	23699	gosp. dvorište i zgr.	14.990	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO

6915/98	226878	gospodarsko dvorište	18.594	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/119	23699	gosp.dvor.i zgr.	12.340	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/120	23699	gosp.dvor.i zgr.	27.771	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
3754	109704	tvorničko dvorište	69.204	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
3755	109704	tvorničko dvorište	3.515	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
3756	109704	put	2.198	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO

Iz danog pregleda vide se površine čestica, kao i razlučni vjerovnici koji terete čestice založnim pravima obzirom da je na svima upisano založno pravo. Na svim česticama ista su tri razlučna vjerovnika s istim redoslijedom u redu namirenja.

Za čestice 6915/71, 6915/116, 6915/119 i 6915/120 treba napraviti procjene vrijednosti budući se radi o česticama za koje je zadnje napravljen elaborat parcelacije, provedeno usklađenje Katastra i Gruntovnice i proveden upis u Zemljišnim knjigama. Na jednoj od ovih čestica (6915/71) nalazi se i rasklopište s kojeg se električnom energijom napaja cijela lokacija kompleksa DIOKI. Osim što usklađenja Katastra i Gruntovnice za sve čestice traju dugo, sami razlučni vjerovnici su mišljenja da prodaje i oglašavanja trebaju ići dio po dio jer nema poznatih zainteresiranih kupaca, a održavanjem neuspjelih dražbi cijene se smanjuju. Također navodim da je za zk.č. 3754 napravljena procjena vrijednosti, a radi se o čestici koja ima čak 69.204 m², te obzirom da za sada nitko ne pokazuje interes, niti zove za kupnju ove velike čestice, razlučni vjerovnici smatraju da s prodajom i zakazivanjem dražbi treba krenuti nakon realizacije i završetka prodaje čestice 6915/98 kao i dovršetka prodaje navedene četiri čestice dosuđene Rješenjem od 11. veljače 2025. godine.

Za česticu 6915/98 zakazana je za 2. travnja 2025. godine 16. usmena javna dražba po početnoj cijeni u iznosu od 2.619.151,20 Eur. Za česticu već neko vrijeme zovu zainteresirani kupci, ali na ročište za dražbu ipak ne dođu, te ne možemo procijeniti hoće li na ovoj dražbi biti prodana. Čestice 6915/80, 6915/83, 3755 i 3756 su Rješenjem o dosudi od 11. veljače 2025. godine prodane kupcu KVANTUM d.o.o. za iznos od 9.670.700,00 Eur. Rješenje o dosudi još nije pravomoćno, a kupac je kao jamčevinu uplatio već 967.070,00 Eur.

Prodaja dionica društva KIJAC NEKRETNINE d.d. zbog odustajanja ponuđača, kao i žalbi tijekom prodaje, još uvijek nije realizirana. Na dionicama je u Središnjem depozitarnom klirinškom društvu d.d. upisan zalog o čemu je SKDD dostavio preslike dokumentacije temeljem čega je zalog upisan. Dokumentacija je dostavljena na Sud. Obzirom da primatelj ustupljenog potraživanja GASFIN S.A. sa sjedištem u Luksemburgu traži prijeboj za kupnju dionica, Sud je Rješenjem od 24. ožujka 2025. godine odredio financijsko-knjigovodstveno vještačenje na okolnost visine tražbine stečajnog i razlučnog vjerovnika GASFIN S.A. Wormeldange, Route Du Vin 91, L-5480 Wormeldange, Luksemburg, OIB: 21389958174. U zatečenoj dokumentaciji stečajnog dužnika mogli smo utvrditi jedino namirenje istog vjerovnika prilikom prodaje čestica na kojoj je imao također razlučno pravo, a što je učinjeno Podneskom od 4. prosinca 2024. godine. Naime, razlučni vjerovnik se moguće i vjerojatno naplatio u određenom iznosu od drugih povezanih društava DIOKI d.d. a što je nama nedostupno i nemoguće utvrditi i vrlo je složeno. Također, društvu KIJAC NEKRETNINE d.d. prijeti otvaranje stečajnoga postupka jer još od lipnja 2024. godine su povremene blokade društva budući nemamo priliva i ne obavlja se djelatnost već se vode ovršni postupci za nekretnine koje su sve založene, a društvo ostaje bez njih u vlasništvu budući se radi o

nekretninama koje preuzima RH jer se radi o zemljištima koja ne mogu biti u privatnom vlasništvu ili nisu bila predmet pretvorbe, odnosno nemaju iskaze nekretnina.

Osim založnog prava na dionicama KIJAC NEKRETNINE d.d. koje se vodi u Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d i za koje je određeno vještačenje, u stečajnom postupku preostala su još tri razlučna vjerovnika sa založnim pravima na neprodanim česticama. To su HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, PROSPERUS ULAGANJA d.o.o. i ODVJETNIČKO DRUŠTVO MAMIĆ PERIĆ REBERSKI RIMAC. Sva tri vjerovnika imaju založno pravo na svim neprodanim nekretninama što se vidi iz pregleda u prvom dijelu ovoga Izvješća. Tražbine ovih vjerovnika su nakon otvaranja stečajnog postupka obračunate s kamatama na dan otvaranja stečajnoga postupka. Međutim, razlučnim vjerovnicima kamate teku i obračunavaju se i nakon otvaranja stečajnoga postupka (za razliku od stečajnih vjerovnika viših isplatnih redova kojima kamate nakon otvaranja stečajnoga postupka idu u niži isplatni red). Prilikom namirenja razlučnog vjerovnika utvrđuju se zakonske zatezne kamate i dodaju glavnici i kamatama do otvaranja stečajnoga postupka. Razlučni vjerovnik prvi u redu namirenja na neprodanim nekretninama je HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, a na dan nakon zadnjeg namirenja 5. studenog 2024. godine potraživali su s kamatama do tog datuma iznos od 5.890.772,54 Eur. Nakon što bude namiren razlučni vjerovnik HBOR, na red dolazi namirivanje razlučnog vjerovnika drugog u redu namirenja PROSPERUS ULGANJA d.o.o. čija tražbina u stečajnom postupku još nije namirivana, dakle iznos je otvoren jer preostaje namirenje tražbine u cijelosti uz pribrajanje i obračun zakonskih zateznih kamata od otvaranja stečaja do dana namirenja.

U stečajnom postupku prilive sredstava imali smo od najmova prostora otvorenih i zatvorenih skladišnih, kao i nakon prodaje nekretnina od 2019. godine nadalje od namirenja troškova unovčenja sukladno članku 248. i 254. Stečajnoga zakona. Tijekom stečajnoga postupka veći dio troškova uspijeva se namirivati iz najmova (sve osim dijela komunalne i vodne naknade). Međutim, nakon zadnjih unovčenja nekretnina preostao nam je još priliv sredstava od najmova svega pet najmoprimaca i to: EKO ATA obrt, uporaba posebno izdvojenih materijala, 517,50 Eur mjesečno, FENIKS HR.d.o.o., skladišni prostor, 2.363,50 Eur, GALIĆ obrt, zbrinjavanje građevinskog otpada, 1.246,58 Eur, REMARK INTERIJERI obrt, stolarija, 250 Eur i SPRING 4 MAR d.o.o., skupljanje, uporaba i zbrinjavanje metala, 856,00 Eur. Od najmoprimaca koji su sa zaostatkom plaćali najmove, duguje nam D.N.T. STIRO – GRUPA d.o.o. za najam 8.729,34 Eur uz obrazloženje da je u tijeku realizacija kredita, te KAVANTUM d.o.o. duguje 9.567,82 Eur.

Kao i ranije u troškovima stečajnoga postupka i ostalih obveza stečajne mase i dalje imamo najveće dugovanje, odnosno zaostatke u plaćanju za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda i manje za PDV, što nismo od najmova ni ranije ni sada uspijevali uredno i prioritetno plaćati. Dug za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda iznosi s veljačom 2025. godine 619.858,35 Eur, a za PDV 109.274,80 Eur. Ostale troškove uredno plaćamo.

U izvještajnom razdoblju provedena je i druga djelomična dioba vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda prema odluci i suglasnostima Odbora vjerovnika i stečajnog suca. U diobu je išlo 950.000,00 Eur sredstava namirenih iz troškova unovčenja nekretnina zk.č. 1321/1, 1321/9, 1321/10, 9674, 9675, 9676. Zbog isplate 950.000,00 Eur vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda nisu namireni svi zaostaci u plaćanju komunalne naknade i naknade za uređenje voda, kao i PDV. Da nije došlo do isplate radnicima namireni bi bili zaostaci u plaćanju komunalne naknade i naknade za uređenje voda, kao i PDV, ali predstavnici Grada i RH na Odboru vjerovnika suglasili su se s ovakvom raspodjelom sredstava. Druga djelomična dioba provedena

je zaključno s trećim mjesecom 2025. godine u iznos od 935.234,23 Eura, a ostalo je neisplaćeno 14.765,77 Eur i to radnicima za koje nismo uz sva zvanja i traženja uspjeli dobiti brojeve račune. Ako u kraćem roku to ne uspijemo predložiti ću stečajnom sucu donošenje odluke o osnivanju depozita na računu Suda za neisplaćeni iznos.

II STANJE STEČAJNE MASE

Stanje stečajne mase i financijski položaj stečajnog dužnika opisano je u prvom dijelu Izvješća. Stanje računa stečajnog dužnika fluktuiralo svakodnevno obzirom na prilive od najmovi i plaćanja režija najmoprimaca, kao i plaćanja troškova i obveza, te nije relevantan podatak.

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Daljnja radnja u stečajnom postupku je realizacija prodaje nekretnine kč.br. 6915/98, te pravomoćnost Rješenja o dosudi od 11. veljače 2025. godine, kao i samo unovčenje čestica k.č.br. 3755, 3756, 6915/80 i 6915/83. Nakon toga slijedi opet utvrđenje troškova sukladno članku 248. i 254. Stečajnoga zakona i održavanje ročišta za namirenje iz kupovniha prodanih čestica. U narednom razdoblju treba započeti s dražbama za prodaju čestice 3754, kao i završetak procjena za čestice 6915/71, 6915/116, 6915/119 i 6915/120.

U tijeku su izrade pojedinačnih ugovora o pravima služnosti po putovima za već prodane čestice kao i pripremne radnje za prava služnosti po putovima za čestice kojima tek slijedi prodaja. Vlasnici ranije prodanih čestica dostavljaju svoje zahtjeve o služnostima kakve trebaju realizirati radi dobivanja građevinskih dozvola i korištenja putova. Naime, putovi su u vlasništvu DIOKI d.d. u stečaju i predstavljaju čak cca 39.233 m² površine a što je bilo sastavni dio zk.č. 6915/1. Parcelacijom i usklađenjem Katastra i Gruntovnice nastale su nove čestice u navedenoj površini čija oznaka zemljišta predstavlja put, vlasništvo je DIOKI d.d. u stečaju i opterećeno je razlučnim pravima. Čestice su navedene u pregledu na početku Izvješća. Za davanje prava služnosti trebamo i suglasnosti razlučnih vjerovnika.

Zagreb, ožujak 2025. godine

Stečajna upraviteljica:
Marija Vujčić Turkulin