

DIOKI d.d. u stečaju  
Čulinečka cesta 252, Zagreb  
OIB: 71451172026

Stečajna upraviteljica  
Marija Vujčić Turkulin  
Vrtlarska 3, Zagreb  
p.p. 881  
Tel.fax 01 6113-225, 6119-692  
e-mail:stecajniuredmvt@hi.t-com.hr

U Zagrebu, 2. srpanj 2018.

Posl.broj. 7 St-1984/13  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU  
Sudac Vesna Fundurulić Perišin  
kao stečajni sudac  
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA  
O DOSADAŠNJEM TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA  
ZA SKUPŠTINU VJEROVNIKA 24.07.2018.**

Podnosim pisano izvješće za Skupštinu vjerovnika zakazanu za 24.srpanj.2018. 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.  
Skupština vjerovnika održana je 16. ožujka 2018. godine.  
Održano trinaest sjednica Odbora vjerovnika.

**TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA I STANJE STEČAJNE MASE**

Skupština vjerovnika predložena je i sazvana temeljem Odluke broj 2. Skupštine održane u ožujku 2018. godine.  
Skupština vjerovnika održana je 16. ožujka 2018. godine na kojoj je razmatrano Izvješće stečajne upraviteljice o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i svih do sada u stečaju poduzetih radnji, a koje je u cijelosti prihvaćeno.  
Posebno se raspravljalo o prodaji nekretnina stečajnog dužnika koje se prodaju u stečajnom postupku prema pravilima Ovršnog zakona. Do sada su održane tri dražbe na kojima je realizirana samo prodaja jedne manje čestice od 126 m<sup>2</sup>. U razgovorima s potencijalnim kupcima koji su iskazali interes za kupovinu pojedinih dijelova nekretnina ponovno se istaknuo problem neusklađenosti zemljišno knjižnog stanja s katastarskim stanjem što sigurno utječe na interes za kupovinu jer se mogu očekivati problemi upisa vlasništva na nekretninama. Stoga je Skupština vjerovnika ovlastila stečajnu upraviteljicu da u što kraćem

roku stupi ponovno u kontakt sa svim razlučnim vjerovnicima te prikupi pisane ponude vezano za izrade elaborata ili parcelacije nekretnina stečajnog dužnika.

Sastanak s razlučnim vjerovnicima je održan 9. svibnja 2018. godine. S obzirom da je od posljednjeg sastanka razlučnih vjerovnika temeljem prodaje potraživanja (ustupanja tražbina) došlo do promjene pojedinih vjerovnika, stečajna upraviteljica je kratko izvijestila nazočne vjerovnike da su do sada već održana četiri sastanka na kojima se raspravljalo o problematici nekretnina stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo obzirom da se radi o velikoj, a zbog bivše djelatnosti, specifičnoj lokaciji i nekretninama, o različitoj dinamici i problematici vezanoj uz unovčenje stečajne mase, kao i pratećih troškova (komunalne naknade, naknade za uređenje voda, fizičko čuvanje nekretnina, osiguranje nekretnina i drugo). Kako su razlučni vjerovnici bili upoznati sa činjenicom da zemljišno knjižno stanje nekretnina koje su predmet prodaje nije usklađeno s katastarskim stanjem, odnosno stanjem u naravi, te kako je bilo za očekivati da će to uzrokovati probleme prilikom prodaje, prijedlozi sastanaka bili su usmjereni za dobivanje suglasnosti razlučnih vjerovnika za usklađenje stanja prije početka prodaja putem dražbe. Takva suglasnost nije postignuta ranije, a niti sada za nastavak prodaje.

Prije otvaranja stečajnog postupka bio je 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 postupku usklađenja, isti je angažiran da predloži rješenje, odnosno mogućnost realizacije započetog, sada u stečaju. Odvjetnik Reberski iznio je da postoje dva moguća rješenja. Prvo je da se provede usklađenje katastra i gruntovnice prema postojećem elaboratu, koji doduše nije optimalan a i došlo je do promjena nekih propisa, a ocjenjuje da bi postupak trajao 3-4 mjeseca od dobivanja suglasnosti razlučnih vjerovnika. Drugo moguće rješenje je da se nanovo formiraju pojedine čestice, te da se za svaku ishodi lokacijska dozvola. Ovaj postupak bi najvjerojatnije trajao i do 12 mjeseci. U raspravi koja je uslijedila razlučni vjerovnici su izrazili stav da se dalje nastavi s dražbama iz razloga što kupci koji iskazuju interes za kupovinu pojedinih čestica, a ima ih vrlo malo, sigurno neće čekati provođenje procesa usklađenja i pronaći će neku drugu lokaciju. Također se smatra da je malo vjerojatno da će se postići suglasnost svih razlučnih vjerovnika oko provedbe elaborata kada se to nije uspjelo učiniti u proteklim godinama, a da će nakon kupovine novi vlasnici nekretnina imati više interesa u rješavanju problema. Nakon iznošenja stavova svakog pojedinog vjerovnika predlaže se slijedeće:

- da se nastavi s održavanjem dražbi;

- da se paralelno pokuša organizirati provođenje postupka usklađenja. Odvjetnički ured MPRR dostavit će u roku od sedam dana ponudu prema prvom mogućem rješenju a to je usklađenje katastra i gruntovnice prema postojećem elaboratu. Razlučni vjerovnici će u roku od deset dana od primitka ponude dostaviti svoje odluke o tome da li su suglasni s postupkom parcelacije, te da li će sudjelovati u podmirenju troškova iste.

Razlučni vjerovnici su se složili s predloženim, osim Siemens d.d. čiji predstavnik je izjavio da Siemens d.d. neće sudjelovati u postupku parcelacije a također da će nastaviti s ovršnim postupkom koji se provodi na nekretninama s njihovim založnim pravom.

Ponuda Odvjetničkog ureda MPRR zaprimljena je 21. svibnja 2018. godine i isti je dan proslijeđena razlučnim vjerovnicima. Ponuda obuhvaća slijedeće pravne usluge:

- (i) utvrđivanje imovinsko-pravnog stanja na nekretninama u prostoru obuhvata i to k.č.br. 135/2, 135/3, 135/7, 138/1, 138/2, 138/3, 138/4, 138/5, 138/6, 138/7, 138/8, 138/9, 138/10, 138/12, 138/13, 138/14, 138/15, 138/20, 138/34, 138/35, 138/36, 138/37, 138/38, 138/39, 138/40, 138/43, 138/44, 138/45, 138/46,



- 138/47, 138/48, 138/49, 138/50, 138/52, 138/54, 138/53 i 138/56, 139/2 sve k.o. Žitnjak (dalje u tekstu: "**Nekretnine**"), u zemljišnim knjigama i katastru
- (ii) prikupljanje dokumentacije vezano za pravni status objekata koji se nalaze na Nekretnini što uključuje i pretraživanje arhiva u slučaju nedostatka dokumentacije;
  - (iii) utvrđivanje stanja ovršnih postupaka na Nekretninama;
  - (iv) provjera s nadležnim upravnim organima mogućnosti formiranja građevinskih čestica za objekte i prometnice;
  - (v) provjera s nadležnim uredom za katastar mogućnosti izrade i provedbe geodetskih elaborata usklađenja za svaku česticu zasebno;
  - (vi) pisani i obrazloženi prijedlog daljnjih aktivnosti s pravnog i urbanističkog stajališta.

Za pružanje ovih usluga odvjetnički ured obračunat će odvjetničku nagradu u fiksnom iznosu od 35.000,00 kuna (bez PDV-a) a ima pravo i na naknadu izravnih troškova koji nastanu (kao primjerice javnobilježničke i druge naknade, pristojbe i poreze).

Svi razlučni vjerovnici su zaprimili ponude (zaprmljene su sve povratnice preporučene pošiljke) ali se do sada nijedan vjerovnik nije očitovao o istoj.

Također, stečajna upraviteljica je na sastanku ponovno upoznala razlučne vjerovnike s izuzetno visokim troškovima komunalne naknade i naknade za uređenje voda, koje stečajni dužnik nije u mogućnosti redovito plaćati. Obavijestila ih je da je zaprimljen Prijedlog za ovrhu komunalne naknade za dio 2015. godine i za 2016. godinu s pripadajućim kamatama na iznos 3.653.076,76. Ovrha bi dovela do blokade računa, te nemogućnosti daljnjeg vođenja stečajnog postupka, odnosno, prema odredbama Stečajnog zakona, morao bi se zaključiti stečajni postupak. U tom slučaju lokacija ne bi bila čuvana, te bi sigurno došlo do velike devastacije. Također, ne bi bilo moguće niti daljnje zbrinjavanje opasnog i neopasnog otpada s lokacije. Kako se to ne bi desilo, stečajna upraviteljica je ponovno pozvala razlučne vjerovnike da sudjeluju u podmirenju ovih troškova, razmjerno svojim razlučnim pravima, kao predujam troškova koje sukladno Stečajnom zakonu ionako namiruju iz kupovnine nakon prodaje nekretnina. Obzirom da je stečajna upraviteljica uputila pisanu zamolbu i prijedlog Gradu Zagrebu da se pričekava s provođenjem ovrhe, te da se dogovori obročno plaćanje ovih obaveza, sudjelovanje razlučnih vjerovnika u podmirenju troškova omogućilo bi da se ovakav dogovor s Gradom ispoštuje. Nazočnima je prezentiran pregled pripadajućeg iznosa, sastavljen prema površinama za koje se obračunava komunalna naknada, a na kojem svaki pojedinu vjerovnik ima založno pravo. Zaključak je da će se u roku od deset dana stečajnoj upraviteljici dostaviti povratna informacija da li vjerovnik želi sudjelovati u podmirenju troškova komunalne naknade za koje je zaprimljen prijedlog za ovrhu. Razlučni vjerovnici se ponovno nisu očitovali na mogućnost podmirenja dijela troškova komunalne naknade s izuzetkom Karlovačke banke d.d. koja je pisanim putem potvrdila je je voljna sudjelovati u podmirenju troškova ako to učine i ostali razlučni vjerovnici.

Razlučnim vjerovnicima je na sastanku ponovno istaknuto da nekretnine stečajnog dužnika nisu osigurane od 25.10. 2016. godine o čemu su bili obaviješteni i pisanim putem, a iz razloga što stečajni dužnik nije imao sredstava za plaćanje premija osiguranja a razlučni vjerovnici nisu prihvatili financirati osiguranje nekretnina na kojima imaju razlučno pravo.

Na Skupštini vjerovnika održanoj u ožujku, u cilju bržeg unovčenja raspoložive imovine u vidu nekretnina se također razmatralo o donošenju odluke o prodaji čestica neopterećenih razlučnim pravima sukladno odredbama Stečajnoga zakona članak 158. stavak 4. Predlagala se prodaju prema procijenjenoj vrijednosti na način da se kod prvog oglašavanja ne može spustiti cijena, a kod naredna dva oglašavanja smanjenje po 10 posto. Sve su to nekretnine koje su i do sada bile oglašavane kao cjeline i nije bilo zainteresiranih kupaca. Međutim, ima interesa za manjim dijelovima pa bi se mogla očekivati i unovčenja. Prisutni vjerovnici su predložili da se na ovoj Skupštini ne odlučuje o prodaji neopterećenih nekretnina već da se nakon pribavljanja procjene troškova geodetskog elaborata ili parcelacije o tome odlučuje na slijedećoj skupštini vjerovnika.

Od Grada Zagreb je 23. travnja 2018. godine zaprimljena Opomena pred ovrhu na iznos od 3.653.076,26 kuna na ime komunalne naknade. Odmah sam na adresu Gradonačelnika, Gradskog ureda za gospodarstvo rad i poduzetništvo te Gradsko stambeno komunalnog Gospodarstva uputila dopise u kojima sam opisala problematiku u Dioki d.d. u stečaju te zamolila obročna plaćanja iznosa iz Opomene. Također je održan sastanak s gradskim službama na ovu temu na kojima je načelno prihvaćeno da se obaveze za komunalnu naknadu plaćaju sukcesivno. Da bi se ovoga mogli pridržavati neophodno je ubrzati proces unovčenja imovine, ali neophodno je i uključenje razlučnih vjerovnika u financiranje komunalne naknade, kako je ranije u tekstu izneseno.

Udruga radnika i bivših radnika Dioki d.d. bila je pokrenula inicijativu da Grad Zagreb otkupi potraživanje radnika Diokija d.d. u stečajnom postupku u visini do sada plaćene komunalne naknade. Skupština Grada Zagreba je bila donijela Zaključak o prihvaćanju ovakvog prijedloga, ali je naknadno taj Zaključak stavljen izvan snage. U cilju iznalaženja mogućih rješenja trenutačne situacije radnika i bivših radnika Dioki d.d. u stečaju, u zakonskim okvirima, Gradonačelnik Grada Zagreba sazvao je sastanak 29. svibnja 2018. godine kojem sam i ja prisustvovala. Nakon održane rasprave, gradonačelnik je predložio da se održi još nekoliko operativnih sastanaka s njegovim suradnicima a sa ciljem iznalaženja rješenja sukladno zakonskim propisima i interesima Grada Zagreba i stečajnih vjerovnika, odnosno stečajne mase.



Temeljem svega u ovom Izvješću iznijetog vjerovnicima predlažem donošenje

## O d l u k a

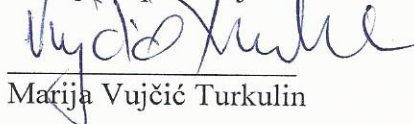
Pod 1. točkom:

Prihvaća se u cijelosti Izvješće stečajne upraviteljice i svih do sada u stečaju poduzetih radnji.

Pod 2. točkom:

Obzirom na dobivena mišljenja razlučnih vjerovnika koja su odlučujuća u prodaji opterećene imovine, te akceptirajući stavove Skupštine nakon što se provede diskusija o manjim neopterećenim česticama, kao i dosadašnji način i tijek prodaje nekretnina stečajnog dužnika, Skupštini predlažem donošenje odluke o nastavku prodaje nekretnina određivanjem četvrte dražbe u stečaju po pravilima Ovršnog zakona i za čestice neopterećene hipotekama, osim ako vjerovnici na Skupštini odluče drugačije. Paralelno s prodajom razlučni vjerovnici će odlučiti o nastavku usklađenja katastarskog i gruntovnog stanja, te u tom slučaju predlažem da Skupština odluči isto za neopterećene čestice unaprijed.

Stečajna upraviteljica:



Marija Vujčić Turkulin

**DIOKI d.d.**  
u stečaju  
Zagreb, Čulinečka cesta 252