

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

Od podnošenja posljednjeg Izvješća stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, izrađen je Prijedlog razrješenja imovinsko - pravnih odnosa u vezi nekretnina društva Dioki d.d. u stečaju na lokaciji Žitnjak. Radi redovitog izvještavanja o tijeku aktivnosti koje su se provodile u postupku usklađenja stanja zemljišnih knjiga sa stanjem u katastru, a s kojim se započelo u veljači 2020. godine uz suglasnost i suradnju s razlučnim vjerovnicima, Prijedlog razrješenja imovinsko-pravnih odnosa dostavljen je Sudu Podneskom od 19. studenog 2020. godine. Prijedlog je također dostavljen razlučnim vjerovnicima radi pribavljanja daljnjih suglasnosti.

Kompleksnost provedbe usklađenja odražava se u činjenici da se glavnina poslovnog kompleksa društva DIOKI d.d. u stečaju nalazi na granici dvaju katastarskih općina, uslijed čega, u svrhu usklađenja zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, će trebati provesti prijavne listove na način da će u novoformirane zemljišnoknjižne čestice ući dijelovi čestica koje se nalaze u različitim katastarskim općinama (k.o. Grad Zagreb i k.o. Resnik), te da su navedene nekretnine opterećene različitim založnim pravima u pogledu vjerovnika, iznosa tražbine i položaja u prvenstvenom redu.

U svrhu usklađenja katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja Vještačenje Bajilo d.o.o. je izradilo geodetski elaborat na način da su izrađeni prijavni listovi za k.o. Grad Zagreb i za k.o. Resnik.

Provedba je u tijeku, i to tako da su u obje katastarske općine provedeni prijavni listovi broj 1, 2 i 3 pri čemu su pojedine čestice cijepane te su njihovi dijelovi preneseni u drugu katastarsku općinu.

Pretpostavka za provođenje daljnjih prijavnih listova (prijavnih listova 4.1. do 4.5. za k.o. Grad Zagreb i prijavnih listova 4.1. do 4.4. za k.o. Resnik) je davanje suglasnosti pojedinih hipotekarnih vjerovnika za bezteretni otpis dijelova čestica koje su opterećene založnim pravom u njihovu korist, odnosno pristanak pojedinih hipotekarnih vjerovnika na pripis koji bi išao na štetu njihovih knjižnih prava, sve kako bi dijelovi čestica koji će formirati novu nekretninu bili opterećeni hipotekama identičnog sadržaja, te u istom prvenstvenom redu.

Do sada nismo dobili suglasnosti razlučnih vjerovnika, pa ćemo u kratkom vremenu sazvati sastanak kako bi potaknuli i ubrzali rješavanje.

Prijedlog također predviđa i sadržava alternativno rješenje u slučaju da razlučni vjerovnici ne bi dali odgovarajuće suglasnosti za bezteretni otpis u manjim rubnim dijelovima čestica, odnosno suglasnosti za pripis koji bi išao na štetu njihovih knjižnih prava.

Na temelju do sada provedenih radnji u postupku usklađenja katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja, neke od parcela su pogodne za prodaju neovisno o daljnjim potrebnim radnjama koje se u postupku trebaju provesti, te ću Sudu predložiti prodaju istih odmah po dobivanju sve potrebne dokumentacije.

U izvještajnom razdoblju bilo je upita potencijalnih kupaca nekretnina, posebno nakon informacija o tijeku usklađenja gruntnice i katastra, i informacija da će se slijedom toga najvjerojatnije provesti i parcelacija čestica. Svima njima bilo je omogućeno razgledavanje lokacije, uvid u projektnu i drugu dokumentaciju i slično. Prema usmenim informacijama neki od zainteresiranih kupaca su otkupili ili su u postupku otkupa potraživanja razlučnih i stečajnih vjerovnika Dioki d.d. u stečaju, ali o tome ću pisati posebne podneske s privicima kada i ako zaprimim dokumentaciju i valjane dokaze.

Zbog neiskazivanja interesa kupaca za velike čestice, javne dražbe za prodaju imovine prestale su se održavati od rujna 2019. godine, te se krenulo s postupkom usklađenja gruntnice s katastrom. Prije toga je bilo potrebno dobiti suglasnosti razlučnih vjerovnika za sam početak postupka što je trajalo nekoliko mjeseci. Javna dražba se održavala samo za jednu česticu na kojoj nema razlučnog prava, ali ni ona se nije uspjela prodati. Stoga se stalno pokušavaju pronaći najmoprimci radi iznajmljivanja poslovnih prostora kako bi se osiguravala sredstva za mjesečne troškove. To nije jednostavno jer se radi o prilično derutnim poslovnim prostorima, a osim što se najmoprimci teško pronalaze, njihova fluktuacija je velika i stalna. U ranijim izvješćima uvijek je naglašavano da su mjesečne režije za ovako velike parcele velike, te i u ovom Izvješću to treba također akceptirati.

Osim ranije navedenih radnji, održavaju se sve moguće instalacije i mjerila da ne nastane šteta za samog stečajnog dužnika, a time i za najmoprimce koji koriste struju, vodu i slično što je s obzirom na veličinu lokacije i zastarjelost dōista zahtjevno. Održava se i čuva koliko je moguće tvornički krug. Provale i pokušaji krađa kablova i slično su i dalje prisutni o čemu se obavještava policijska postaja i rade uviđaji.

Najznačajniji trošak koji tereti stečajni postupak je trošak komunalne naknade i naknade za uređenje voda. S Gradskim uredom za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Grada Zagreba kontinuirano se usklađuje komunalna i vodna naknada radi sniženja iznosa plaćanja na godišnjoj razini. Podsjećamo da istekom šest kalendarskih mjeseci iz razloga neobavljanja djelatnosti, po zahtjevu Dioki d.d. u stečaju, godišnji iznos troška komunalne naknade umanjuje se za cca 25%, ali tek nakon što se

provedu radnje i dobije rješenje za tekuću godinu na umanjeni iznos. Trenutno dugovanje za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda iznosi 5.542.538,38 kuna u što su uračunate i do sada obračunate zatezne kamate i zbog ovog dospelog duga, stečajnom dužniku kontinuirano prijeti ovrha na novčanim sredstvima.

Zbog velike površine lokacije, uz komunalnu naknadu značajan je i fiksni mjesečni redoviti trošak električne energije koji tereti stečajnoga dužnika neovisno o potrošnji našoj ili potrošnji najmoprimaca.

Financijski pregled značajnijih odljeva u razdoblju od 1. siječnja do 31. ožujka 2021. godine iskazuje: troškove komunalne naknade i naknade za uređenje voda koji su iznosili 669.938,88 kuna, troškove fizičke zaštite imovine 148.005,00 kuna, troškove električne energije 672.910,19 kuna, troškove vodoopskrbe i odvodnje 35.201,80 kuna (od iskazanih troškova električne energije i vode najmoprimcima je prefakturirano 551.209,12 kuna), troškove SKDD-a 39.045,93 kuna.

Nadalje, postoje troškovi neplaćenog PDV-a, koji na dan 30.04.2021. godine iznose 1.703.249,80 kuna.

Također, stečajni postupak opterećuje pravomoćna presuda za troškove ovršnog postupka Ovr-5355/2918 (ranije Ovr-3713/2011) pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu po obustavljenoj ovrši prodaje nekretnine stečajnog dužnika po prijedlogu ovrhovoditelja Siemens d.d. iz Zagreba u visini od 475.274,40 kuna. Ovrhovoditelj je ovrhu pokrenuo još prije otvaranja stečajnog postupka. Nekretnina u ovršnom postupku nije prodana te je po prijedlogu Siemens d.d. donijeto rješenje Suda o nastavku prodaje u stečajnom postupku, a troškovi obustavljenog ovršnog postupka bi sada trebali biti naplaćeni od ovršenika – stečajnog dužnika. Odmah po primitku Rješenja o troškovima u ovršnom postupku, obratili smo se Siemensu d.d. sa zamolbom da se ovi troškovi namire u postupku prodaje nekretnine na kojoj Siemens d.d. ima razlučno pravo. Također, odmah po primitku Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu u ožujku 2019. godine, Dioki d.d. u stečaju je uložio žalbu i to zbog: bitne povrede odredbi parničnog postupka, zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i zbog pogrešne primjene materijalnih prava, te je predloženo drugostupanjskom sudu pobijano Rješenje preinačiti i vratiti na ponovno odlučivanje. Vrhovni sud RH je 7. travnja 2021. godine donio odluku kojom nam je dopušteno podnošenje revizije, što je i učinjeno.

Za isto vremensko razdoblje ostvareni su prilivi po osnovi najмова poslovnih prostora i prefakturiranja energenata u iznosu od 1.605.393,18 kune. U mjesecu svibnju ugovoreni mjesečni iznosi od najma poslovnih prostora iznose 230.852,96 kuna.

II STANJE STEČAJNE MASE

DIOKI d.d. u stečaju

Pregled vrijednosti osnovnih sredstava na dan 31.12.2020.

	Nabavna vrijednost	vrijednosno uklađeno	sadašnja vrijednost
Nematerijalna imovina	397.000,00	115.791,55	281.208,45
Zemljište	274.448.274,56	0,00	274.448.274,56
Zgrade	144.601.324,81	86.913.586,15	57.687.738,66
Ceste i parkirališta	24.371.115,28	18.055.553,01	6.315.562,27
Ostali građevinski objekti	75.134.968,64	73.913.211,22	1.221.757,42
Ukupno građevine:	244.107.408,73	178.882.350,38	65.225.058,35
Oprema u kemijskoj industriji	11.651.022,69	11.529.920,68	121.102,01
Namještaj	333.957,73	243.566,33	90.391,40
Ostala oprema	4.158.519,74	4.048.798,12	109.721,62
Informatička oprema	1.546.845,04	1.521.021,03	25.824,01
Oprema i namještaj	17.690.345,20	17.343.306,16	347.039,04
Umjetnička djela	50.084,71	0,00	50.084,71
UKUPNO OSNOVNA SREDSTVA	536.693.113,20	196.341.448,09	340.351.665,11

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Uz poduzimanje svih redovnih radnji i izradi financijskih izvješća prema zakonskim propisima, istaknula bih slijedeće:

- 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;
- održavanje i čuvanje imovine;
- daljnje iznajmljivanje prostora;
- svi ostali redovni poslovi vođenja stečaja.

Dakle, poslovi na usklađenju, parcelaciji, rješavanju prometnica su poslovi u cilju prodaje nekretnina. Izuzetno su složeni zbog veličine lokacije za koju do sada nije bilo interesa na deset održanih dražbi. Čestice su opterećene založnim pravima više vjerovnika i to višestruko. Raniji založni vjerovnici nisu nakon otvaranja stečajnoga postupka bili suglasni da se prije početka prodaje prvo provede usklađenje Gruntovnice s Katastrom, te provede parcelacija, već je zauzet stav da se unovčenje započne prodajama na dražbama u stečajnom postupku po pravilima Ovršnoga zakona i to prema zatečenom stanju u Zemljišnim knjigama. Izuzetak je bila prodaja u ovršnom postupku koju je pokrenuo razlučni vjerovnik Siemens d.d. (ranije detaljnije opisano). Nakon desete dražbe vjerovnici su ipak zaključili da je potrebno provesti usklađenje i eventualno parcelaciju. Postupak parcelacije, osim što je opsežan, vrlo je problematičan i zbog isprepletenih hipoteka različitih razlučnih vjerovnika koje bi se parcelacijom morale drugačije rješavati i uknjižiti. Prvi prijedlog parcelacije je dostavljen razlučnim vjerovnicima u prosincu 2020. godine. Održavali smo sastanke s vjerovnicima i pojedinačno, naročito s HBOR-om. Za 2. srpnja zakazan je zajednički sastanak s razlučnim vjerovnicima radi dobivanja njihovog daljnjeg stava jer se po poslanom prijedlogu nisu pisano očitovali.

U uvjetima visokih troškova za režije parcela u površini od cca 550 000 m² vrlo je teško osiguravati sredstva iz najмова. Zato je potrebno zalaganje za svakog najmoprimca koji stalno i često fluktuiraju, te je taj dio poslova, sklapanje ugovora na određeno vrijeme, naplata i slično, vrlo opsežan a neophodno ga je nastaviti poduzimati i sve radnje obavljati do unovčenja nekretnina.

Stečajna upraviteljica:

Marija Vujčić Turkulin