

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 ožujku ove 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 kolovozom 2025. godine i to o stanju stečajne mase, financijskom položaju dužnika, tijeku stečajnoga postupka i radnjama koje slijede za poduzeti. Napominjem da su u ovom izvještajnom razdoblju održavana ročišta slijedom radnji u stečaju, što ujedno znači da je sve u svezi tijeka stečajnoga postupka razvidno u spisu, a napominjem također da je u izvještajnom razdoblju bilo i vrijeme godišnjih odmora. U ranijim Izvješćima kao i u zadnjem Izvješću, između ostaloga, dan je pregled neprodanih čestica. Slijedom toga, a obzirom na veliki broj čestica i proteklo razdoblje, radi lakšeg praćenja, na početku iznosim novi pregled neprodanih čestica i to zaključno s 31. kolovoza 2025. godine.

z.k.č.	z.k.uložak	oznaka zemljišta	površina m2	razlučni vjerovnici
6915/71	23699	tvorničko dvorište	6.962	HBOR, PROSPERUS ULAGANJA ,ODVJETNIČKO DR.
6915/73	23699	put	12.708	HBOR, PROSPERUS ULAGANJA,ODVJETNIČKO DR.
6915/74	23699	put	1.747	HBOR, PROSPERUS ULAGANJA,ODVJETNIČKO DR
6915/75	23699	put	6.140	HBOR, PROSPERUS ULAGANJA,ODVJETNIČKO DR
6195/76	23699	put	7.096	HBOR, PROSPERUS ULAGANJA,ODVJETNIČKO DR
6915/84	23699	put	5.79	HBOR, PROSPERUS ULAGANJA,ODVJETNIČKO DR
6915/93	23699	put	3.448	HBOR, PROSPERUS ULAGANJA,ODVJETNIČKO DR
6915/101	23699	trafostanica i dvorište	373	HBOR, PROSPERUS ULAGANJA,ODVJETNIČKO DR
6915/106	23699	trafostanica i dvorište	101	HBOR, PROSPERUS ULAGANJA,ODVJETNIČKO DR
6915/109	23699	put	2.297	HBOR, PROSPERUS ULAGANJA,ODVJETNIČKO DR
6915/116	23699	gosp. dvorište i zgr.	14.990	HBOR, PROSPERUS ULAGANJA,ODVJETNIČKO DR
6915/119	23699	gosp.dvor.i zgr.	12.340	HBOR, PROSPERUS ULAGANJA,ODVJETNIČKO DR
6915/120	23699	gosp.dvor.i zgr.	27.771	HBOR, PROSPERUS ULAGANJA,ODVJETNIČKO DR
3754	109704	tvorničko dvorište	69.204	HBOR, PROSPERUS ULAGANJA,ODVJETNIČKO DR

U pregledu su, kao i ranije, navedene površine čestica, kao i razlučni vjerovnici koji imaju založna prava upisana u Zemljišnim knjigama. Sva tri razlučna vjerovnika upisana su na svim neprodanim česticama po istom redoslijedu.

Navodim također da su čestice kč.br. 6915/80, 6915/83, 3755 i 3756 u međuvremenu pravomoćno prodane, kupovnine u cijelosti isplaćene ali još nije provedena dioba kupovnine i namirenje razlučnog vjerovnika i troškova stečajnoga postupka. Također prodana je i čestica 6915/98, kupovina je u cijelosti isplaćena, ali nije provedena dioba i namirenje vjerovnika, te će se u narednom razdoblju održati ročište za namirenje i diobu kupovnine.

Za čestice 6915/71, 6915/116, 6915/119 i 6915/120 u izradi su procjene vrijednosti. Za ove čestice je zadnje napravljen elaborat parcelacije, provedeno usklađenje Katastra i Gruntovnice i proveden upis u Zemljišnim knjigama. Ponavljam kao i ranije u Izvješću da se na jednoj od ovih čestica (6915/71) nalazi 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.

U svezi prodaje dionica društva KIJAC NEKRETNINE d.d. zbog odustajanja ponuđača, kao i žalbi tijekom prodaje, prodaja još uvijek nije realizirana. Kao što sam već u zadnjem Izvješću navela, 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. Angažirano je društvo VJEŠTAČENJA ŽIVKOVIĆ d.o.o., Vještačenje iz područja financija, poreza i računovodstva po Ljerki Živković, stalni sudski vještak za financije i ovlašteni računovodstveni forenzičar. Nalaz i mišljenje vještaka dostavljeno je Sudu 30 lipnja 2025. godine, nakon čega je Sud po istom vještaku zatražio dopunu nalaza i mišljenja, a što je napravljeno i dostavljeno Sudu 1. rujna 2025. godine.

Kao što sam već u prethodnom izvješću navela zbog prodaje čestica i objekata na pojedinim prodanim česticama, preostali su nam još jedino najmoprimci s manjim prilivom sredstava od najмова 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, 250,00 Eur i SPRING 4 MAR d.o.o., skupljanje, uporaba i zbrinjavanje metala, 856,00 Eur. Dakle, više nismo u mogućnosti pokrivati troškove stečajnog postupka od najмова, odnosno najmovima sada pokrивamo manji dio troškova.

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 najмова ni ranije ni sada uspijevali uredno i prioritetno plaćati. Dug za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda iznosi s 31. 8. 2025. godine 660.178,04 Eur, a za PDV 175.367,85 Eur. Ostale troškove uredno plaćamo. Nakon zadnje diobe kupovnine i djelomičnog namirenja troškova stečajnoga postupka, provedena je djelomična dioba stečajnim vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda prema odluci Odbora

vjerovnika, a samo su dijelom namirivani troškovi stečajnoga postupka (komunalna i vodna naknada i PDV).

II STANJE STEČAJNE MASE

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

Također bih u ovom dijelu navela da su svi interni putovi na kompleksu lokacije Dioki koji postoje od ranije obuhvaćeni parcelacijom i usklađenjem stanja Gruntovnice i Katastra, kao čestice svi su navedeni u prvom dijelu Izvješća u pregledu neprodanih čestica iz čega se vidi da njihova ukupna površina iznosi čak 39.233 m² i da su opterećeni kao i ostale čestice razlučnim pravima. Po tim putovima dijelom su već upisana prava služnosti, ali velikim dijelom se tek provode jer inače ne bi bilo moguće prodavati zemljišta. Najrealnije rješenje za te putove je predaja Gradu na upravljanje. Međutim, postavlja se pitanje pripadajuće komunalne i vodne naknadne za putove budući su oni sada upisani u Zemljišnim knjigama kao put, a ranije su fizički također bili put ali u sastavu velike čestice od 301 tisuće m² koja je rasparcelirana (u Katastru od ranije, a usklađenjem sada i u Zemljišnim knjigama).

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Daljnja radnja u stečajnom postupku jest realizacija prodaje nekretnina kč.br. 6915/80, 6915/83, 3755, 3756 i 6915/98, odnosno završne radnje i namirenje razlučnih vjerovnika i troškova stečajnoga postupka, te predaja u posjed.

U tijeku su radnje na davanju prava služnosti novim vlasnicima koji tek definiraju opsege traženja potrebnih prava služnosti prema pojedinačnim potrebama, a o čemu suglasnosti moraju dati prethodno razlučni vjerovnici.

Po završetku procjena vrijednosti neprodanih čestica slijedi daljnja prodaja optimalno uvjetovana interesima potencijalnih kupaca kako se ne bi u tijeku prodaje smanjivala vrijednost nekretnina zbog nezainteresiranosti za kupnju i nerealiziranih dražbi.

Zagreb, rujna 2025. godine

Stečajna upraviteljica:
Marija Vujčić Turkulin