

**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 vjerovnik 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 razmjernu 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 m<sup>2</sup> računajući bez obale koja je također močvarna i nije

čvrsto tlo, u cijelosti neizgrađena, ali niti na ostatku te cijele velike čestice površine 138664 m<sup>2</sup> nema objekata osim cca 40 m<sup>2</sup> 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 umanjenu 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

MARIJA VUJČIĆ  
TURKULIN

Digitally signed by  
MARIJA VUJČIĆ TURKULIN  
Date: 2024.06.10 12:36:29  
+02'00'

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.

TROŠKOVI STEČAJA	27.11.2013. - 31.12.2019.		1.1.2020. - 31.12.2022.		1.1.2023.-31.10.2023.		UKUPNO EUR
	KN	EUR	KN	EUR	EUR		
Komunalna naknada i NUV	12.456.629,21	1.653.278,81	4.337.409,00	575.673,10	48.512,71	2.277.464,63	
Fizička zaštita imovine	5.388.592,00	715.189,06	1.320.952,80	175.320,57	30.058,68	920.568,31	
Vodoopskrba i odvodnja	188.749,60	25.051,38	258.380,10	34.292,93	4.361,70	63.706,01	
Električna energija	4.431.345,44	588.140,61	1.696.821,13	225.206,87	61.413,15	874.760,63	
Telefonske internetske usluge	640.462,81	85.004,02	172.745,54	22.927,27	6.041,37	113.972,67	
Osiguranje	1.191.167,82	158.095,14	244.591,04	32.462,81	7.604,00	198.161,95	
Knjigovodstvo	480.000,00	63.706,95	180.000,00	23.890,11	6.640,00	94.237,05	
Troškovi arhive	406.567,50	53.960,78	39.904,50	5.296,24	5.100,00	64.357,02	
Stečajni upravitelj	630.000,00	83.615,37	0,00	0,00	0,00	83.615,37	
Odvjetničke usluge i sudske pristojbe	962.155,00	127.699,91	410.000,00	54.416,35	807,12	182.923,39	
Troškovi bilježnika	4.145,00	550,14	963,00	127,81	5,31	683,26	
Procjene nekretnina	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Odvoz komunalnog otpada	7.953,18	1.055,57	2.716,44	360,53	368,23	1.784,33	
Zbrinjavanje otpada	870.561,84	115.543,41	762.965,00	101.262,86	4.168,88	220.975,15	
Porez na tvrtku	2.160,00	286,68	720,00	95,56	0,00	382,24	
Objave oglasa	19.084,96	2.533,01	0,00	0,00	0,00	2.533,01	
Najam za 1. ročište i skupštinu	9.292,00	1.233,26	0,00	0,00	0,00	1.233,26	
SKDD	183.529,28	24.358,52	331.946,64	44.056,89	12.556,12	80.971,53	
UKUPNO	27.872.395,64	3.699.302,63	9.760.115,19	1.295.389,90	187.637,27	5.182.329,80	
					1.413.753,01		

Razmjerni udio u troškovima prema razdobljima do prvih prodaja nekretnina do 31.12.2019. i dalje

k.č.	m2	%	1.udio u troškovima	%	2.udio u troškovima	UKUPNO KN	UKUPNO EUR
6915/1	278.880	36,8505	10.271.117,16	63,1778	7.059.404,10	17.330.521,26	2.300.155,45
6915/70	14.692	3,5441	987.825,57	2,3370	261.133,30	1.248.958,87	165.765,33
1321/1	180.619	21,1563	5.896.767,64	32,2800	3.606.924,65	9.503.692,29	1.261.356,73
1321/9							
1321/10							
9674							
9675							
9676							
224/3	11.152	1,1626	324.044,47	2,2030	246.160,32	570.204,79	75.679,18
UKUPNO	485.343	62,7135	17.479.754,84	100,00	11.173.622,37	28.653.377,21	3.802.956,69
	709.504	100	27.872.395,64		11.173.868,20	39.046.263,84	
TROŠKOVI 1. do 31.12.2019.							
TROŠKOVI 2. 2020. do 31.10.2023.							

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.

red.broj		iznos troškova ukupno EUR
1.	komunalna naknada i NUV	551.259,61
2.	fizička zaštita imovine	217.603,96
3.	vodoopskrba i odvodnja	17.777,66
4.	električna energija	216.949,73
5.	telefonske i internetske usluge	27.334,79
6.	osiguranje	46.380,65
7.	knjigovodstvo	23.333,15
8.	troškovi arhive	14.772,01
9.	stečajni upravitelj	17.689,92
10.	odvjetničke usluge i sudske pristojbe	44.472,13
11.	troškovi bilježnika	159,36
12.	procjena nekretnina	0,00
13.	odvoz komunalnog otpada	458,76
14.	zbrinjavanje otpada	58.156,25
15.	porez na tvrtku	91,50
16.	objave oglasa	535,89
17.	najam za 1. ročište i skupštinu	260,91
18.	SKDD	24.120,45
UKUPNO TROŠKOVI		1.261.356,73