

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

Zadnje pisano Izvješće podnijeto je 17. prosinca 2021. godine.

Na temelju do sada provedenih radnji u postupku usklađenja katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja nekretnina stečajnog dužnika, četiri parcele su dalje bile pogodne za prodaju neovisno o tome što usklađenje nije u cijelosti provedeno. Predložila sam nastavak prodaje istih, te je Sud zakazao novo ročište za prodaju, koje je i održano 7. prosinca 2021. godine. Zaključci o prodaji bili su istaknuti na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zagrebu, te na web stranicama Hrvatske gospodarske komore i Sudačke mreže. Održavanje dražbi 7. prosinca 2021. godine bilo je jedanaesta dražba za tri čestice, a trinaesta za jednu česticu što ću niže opisati.

Tako je prodaja nekretnina jedanaestom usmenom javnom dražbom, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama održana za:

- kčbr. 6915/56 - tvorničko dvorište u površini od 14.597 m², upisanu u zk.ul.108305, k.o. 999901 Grad Zagreb, s početnom prodajnom cijenom 6.183.000,46 kuna. Utvrđena vrijednost ove nekretnine bila je 17.954.330,50 kuna i

- kčbr. 6915/58 - tvorničko dvorište u površini od 8.932 m², upisanu u zk.ul.108305, k.o. 999901 Grad Zagreb, s početnom prodajnom cijenom 3.783.418,67 kuna. Utvrđena vrijednosti ove nekretnine bila je 10.986.373,00 kuna.

Na javnu dražbu kao jedini ponuđač pristupio je stečajni i razlučni vjerovnik CIAK GRUPA d.d. Zagreb, Savska opatovina 36. Kupac je ponudio cijenu u visini početne prodajne cijene na javnoj dražbi, te je sukladno Ovršnom zakonu ispunio uvjete da mu se dosude naprijed opisane nekretnine. S obzirom da se radi o razlučnom vjerovniku visina kupovnine podmirit će se prijebojem potraživanja koje ima prema stečajnom dužniku i koje je veće od kupovnine. Nekretnine će se pravaovomoćno upisati u vlasništvo novog vlasnika i predati u posjed nakon što razlučni vjerovnik podmiri troškove stečajnog postupka, odnosno pripadajući dio troškova kao troškovi unovčenja nekretnine sukladno članku 254. SZ. Još uvijek nismo uspjeli s

punomoćnikom razlučnog vjerovnika uskladiti stav o troškovima unovčenja. Naime, razlučni vjerovnik je krenuo s mišljenjem da su troškovi samo nagrada stečajnom upravitelju i troškovi knjigovodstva. Prezentirali smo sve druge pripadajuće troškove i dokumentirali dokazima, te očekujemo ponovno sastanak radi utvrđenja i usklađenja stava o troškovima unovčenja kako bih mogla predložiti održavanje ročišta za namirenje.

Jedanaesta usmena javna dražba uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama održana je i za prodaju nekretnine:

- kčbr. 6915/72 - tvorničko dvorište u površini od 6018 m², upisanu u zk.ul. 23699, k.o. 999901 Grad Zagreb, s početnom prodajnom cijenom 2.133.317,32 kune.

Ova čestica nastala je cijepanjem k.č.br. 6915/1, u naravi tvorničko dvorište površine 301.775 m², z.k.ul 23699 k.o. Grad Zagreb, a nakon provedbe Prijavnih listova 1 i 2 geodetskog elaborata koji je izradilo društvo Vještačenje Bajlo d.o.o. u svrhu usklađenja katastarskog i zemljišno knjižnog stanja. Hrvatska banka za obnovu i razvoj, kao razlučni vjerovnik koji na čestici ima založno pravo 1. reda dostavio je prijedlog i suglasnost da se za k.č.br. 6915/72 nastavi s dražbama za prodaju s navedenom prodajnom cijenom prema procjeni koju je izradio stalni sudski vještak, bez da se čeka provedba usklađenja i parcelacije cjelokupnog zemljišta u vlasništvu Dioki d.d. u stečaju. Dražbi su pristupila dva ponuđača, TRANS AUTO d.o.o. Zagreb i BTV TRUCK LOGISTIK d.o.o. Zagreb. Tijekom dražbe punuditelj TRANS AUTO d.o.o. je nakon prvog koraka odustao od daljnjeg nadmetanja, te je BTV TRUCK LOGISTIK d.o.o. ponudio najvišu cijenu za kupnju predmetne nekretnine u iznosu od 2.143.317,32 kune. Time je stekao uvjete da mu se dosudi naprijed opisana nekretnina. Kupac je uplatio kupovninu u za to određenom roku, te je Sud 10. siječnja 2022. godine donio Zaključak kojim nalaže stečajnom upravitelju da nekretninu preda kupcu što je i učinjeno.

Kako je na nekretnini upisano razlučno pravo više vjerovnika, a vjerovnik prvog reda upisa je HBOR čije je potraživanje veće od postignute kupovnine, sredstva od kupovnine zadržana su na računu Suda dok se ne održi ročište za namirenje iz kupovnine. U tijeku smo s usklađenjem stavova s HBOR-om oko iznosa troškova unovčenja sukladno članku 254. SZ. Održano je nekoliko sastanaka, dokumentirali smo troškove, te smo upravo danas primili mailom suglasnost s obračunom troškova. To ujedno znači da ću moći predložiti ročište za namirenje iz kupovnine.

Trinaestom usmenom javnom dražbom održanom 7. prosinca 2021. godine provedena je uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama prodaja:

- kčbr. 6915/59 - tvorničko dvorište u površini od 2.178 m², upisana u zk.ul.108580, k.o. 999901 Grad Zagreb, s početnom prodajnom cijenom 639.196,42 kune određenom na prehodnoj dražbi umanjnjem za deset posto u odnosu na prethodnu. Utvrđena vrijednost ove nekretnine bila je 2.291.496,79 kuna.

Na javnu dražbu pristupili su kupci SEKUNDARAC - RESNIK d.o.o. Zagreb i TOMISLAV ROSIĆ iz Zagreba. Oba ponuđača su bila uplatila jamčevinu u visini 10% od početne prodajne cijene. Međutim, Sud je utvrdio da ponuđač TOMISLAV ROSIĆ nije jamčevinu uplatio u roku utvrđenom u Zaključku o prodaji, te je iz tog razloga Sud utvrdio da ponuđač nije ispunio uvjete za sudjelovanje na predmetnoj dražbi. TOMISLAV ROSIĆ je na Rješenje uložio Žalbu Visokom Trgovačkom sudu RH, koji je na sjednici vijeća ovu Žalbu odbacio. Dakle, kupac SEKUNDARAC – RESNIK d.o.o. kao jedini ponuđač koji je ispunio uvjete za kupnju nekretnine bio je ponudio početnu prodajnu cijenu. Sud je 15. prosinca 2021. godine izdao Rješenje kojim se utvrđuje da je SEKUNDARAC - RESNIK d.o.o. udovoljio uvjetima pravovaljanosti prodaje, te je pozvao kupca na uplatu iznosa kupovnine, umanjen za već ranije uplaćenu jamčevinu, što je kupac i učinio. Slijedom toga je Trgovački sud u Zagrebu

naložio stečajnom upravitelju da kupcu SEKUNDARAC – RESNIK d.o.o. Zagreb, preda nekretninu u posjed, a što sam i učinila.

Stečajni i razlučni vjerovnik NEKRETNINE PLUS d.o.o. Jalkovac, Grad Varaždin svoju tražbinu sa svim pripadajućim pravima 30. prosinca 2021. godine je ustupio novom vjerovniku Istok 2 projekt d.o.o. za usluge, sa sjedištem u Zagrebu, Slavonska avenija 24/c, te je Sud Rješenjem od 22. veljače 2022. godine ispravio tablicu stečajnog suca od 4. ožujka 2014. godine.

I u ovom izvještajnom razdoblju bilo je upita potencijalnih kupaca nekretnina, te se svima njima omogućuje razgledavanje lokacije, uvid u projektnu i drugu dokumentaciju i slično. Nadalje i u ovom izvještajnom razdoblju kao i cijelo vrijeme stečajnoga postupka obavljaju se redovni poslovi prema propisima, vođenje poslovnih knjiga, knjiženje poslovnih događanja, te predaja financijskih i drugih izvješća prema državnim i financijskim institucijama.

Daljnji redovan posao jest briga oko cijele nekretnine koja sada ima cca još neprodanih 540.000 m², što zemljišta što izgrađenog dijela s različitim objektima, halama i nadstrešnicama. Prostor se cijelo vrijeme iznajmljuje koliko god je moguće. Fluktuacija najmoprimaca je stalna, trenutno ih imamo 31 (d.o.o. i obrti). Održavanje vodnih i električnih instalacija je i zbog najmoprimaca neophodno. S druge strane najmovi su neophodni radi plaćanja troškova koji terete veliku površinu nekretnine, te ostali troškovi stečajnoga postupka. Često imamo provale i krađe, čak i rezanje instalacija radi sekundarnih sirovina.

Zastoj u prodaji je nastao zbog velikih i neusklađenih čestica Katastra i Zemljišnih knjiga. Do sada nije bilo interesa za velike čestice (dvije čestice imaju čak cca 300.000 m² i 180.000 m²), iako je održano za pojedine čestice 11 do 13 dražbi na Sudu. Čestice su gotovo sve opterećene različitim pravima, osim rubnih izvan ograde i jedna čestica od cca 2.000 m² koja je sada na 13. dražbi prodana.

Razlučni vjerovnici ranije, tj. nakon otvaranja stečaja nisu bili za usklađenje Katastra i Gruntovnice iako je na tu temu održano više sastanaka. Tijekom stečaja došlo je do ustupa tražbina, te tek sada unazad dvije godine vjerovnici predlažu provođenje usklađenja, rješavanje pristupnih puteva i parcelaciju na manje čestice kako bi se prodaja ubrzala. Angažirano je društvo Vještačenje Bajlo d.o.o. u svrhu usklađenja katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja, te rješavanje putova i pristupnih cesta. S razlučnim vjerovnicima i geodetima, te odvjetnikom koji je iz društva jednog manjeg razlučnog vjerovnika, održavamo sastanke, te u danim mogućnostima rješavamo situaciju dio po dio. HBOR i Istok 2 projekt d.o.o. kao najveći razlučni vjerovnici sudjeluju u rješavanju kako bi se dio po dio mogao prodavati. Ujedno navodim da sam ovaj mjesec zaprimila i konačnu suglasnost od razlučnog vjerovnika SIEMENS d.d. za nastavak prodaje čestica na kojima je on razlučni vjerovnik prvog reda upisa. Naime, ove čestice nije se uspjelo prodati u ovršnom postupku jer nije bilo zainteresiranih, a u međuvremenu je zbog rješavanja pristupa parceli koju je kupio Grad došlo do manjih promjena u južnom dijelu nekretnine.

Financijski pokazatelji i dalje su u raskoraku što se tiče priljeva od najмова i troškova koji terete stečajni postupak. Ovdje isključivo mislim na jedine priljeve od najмова nevezano na prodaju nekretnina koje su ionako pod razlučnim pravima a u situaciji izazvanoj koronom u 2020. godini, te zastojem održavanja dražbi zbog korone i poslova parcelacije i usklađenja prodaje nekretnina nije bilo već preko dvije godine, tj. od rujna 2019. godine do prosinca 2021. godine, a za prodaju u prosincu sredstva su do ročišta za namirenje ionako zadržana na Sudu, sukladno odredbama Stečajnog zakona. Prodaje pokretnina u ovom razdoblju također nije bilo, niti postoje pokretnine koje bi imale neku značajniju vrijednost. Da ne iznajmljujemo prostore koliko god je moguće, bez predumljivanja sredstava, a što je uvijek

upitno, stečajni postupak se zbog troškova koji u prvom redu terete nekretnine ne bi mogao niti voditi. Najznačajniji mjesečni odljevi i troškovi su kao što sam i u ranijim izvješćima navodila komunalna i vodna naknada, potrošnja električne energije ali i mrežarina neovisno o potrošnji, PDV, plaće, sudske pristojbe, osiguranje, održavanje i popravci infrastrukture, čuvarska služba, SKDD, te drugi stalni ili nepredvidivi troškovi (kao npr. parnični troškovi za ovrhu započetu radi prodaje jedne čestice prije stečajnoga postupka, a završenu tek nedavno, i to bezuspješno jer nije bilo kupaca, a Sud nam je dosudio pravomoćno platiti troškove cca 500.000 kn, uložili smo reviziju). Uvijek nam prijete ovrhe za komunalnu i vodnu naknadu s kamatama. Gledano na razini veljače i ožujka ove godine prosječno smo uprihodili cca 578.000 kn od najмова i prefakturiranih energenata, a naši troškovi iznose prosječno cca za ova dva mjeseca 715.000 kn, bez kamata za dugovanja komunalne i vodne naknade. Prvih godina stečajnoga postupka stvorili smo dugovanja za komunalnu i vodnu naknadu koja je cca iznosila preko 200.000 kn mjesečno, a nije bilo sredstava za plaćanje. Mjesec siječanj 2022. godine nije tipičan za primjer jer je u tom mjesecu bilo fakturiranje nekretnina prodanih u prosincu na dražbi, a novci od prodaje su na depozitu Suda do ročišta za namirenje. Od prodaje će se obračunati pripadajući troškovi, a ostatak ide razlučnom vjerovniku. Gledano novčano prva tri mjeseca ove godine (dakle realiziranu naplatu i naša plaćanja, neovisno o fakturiranju i obvezama) naplaćeno je od najмова i prefakturiranih energenata 1.873.906,77 kn, a plaćeno obveza u iznosu od 1.874.263,67 kn. Obzirom da je u ovom izvještajnom razdoblju završena 2021. godina, navest ću da za cijelu 2021. godinu je, gledano samo novčano, naplaćeno 8.175.484,28 kn, a plaćeno obveza u iznosu od 8.287.980,48 kn (iz 2020. godine je prenijeto 262.229,12 kn iz čega je, dakle, namirena razlika u plaćanjima, a ostatak je opet prenijet u 2022. godinu i to 149.732,52 kn).

II STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čini cca 540.000 m² zemljišta s različitim objektima ili bez objekata, uz napomenu da svi objekti nisu upisani u Zemljišne knjige. Kod otvaranja stečajnoga postupka bilo je 700.000 m² zemljišta. Sve nekretnine u stečajnom postupku prodaju se isključivo na usmenim javnim dražbama na Sudu po pravilima ovršnoga postupka, gotovo sve su opterećene razlučnim pravima, osim jedne čestice od cca 2.000 m² koja je također prodavana na javnoj dražbi, te rubni dijelovi izvan ograde i to čestica u vlasništvu ili suvlasništvu. Pokretnine koje još postoje ne predstavljaju više značajniju vrijednost, radi se o starom namještaju, opremi, zastarjelim rezervnim dijelovima i slično. U ovih 540.000 m² radi se o sljedećim česticama upisanim u Zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu:

- nekretnine upisane u z.k.ul. 23699, k.o. Grad Zagreb,
- nekretnine upisane u z.k.ul. 224830, k.o. Grad Zagreb,
- nekretnine upisane u z.k.ul. 224831, k.o. Grad Zagreb,
- nekretnine upisane u z.k.ul. 6408, k.o. Resnik,
- nekretnine upisane u z.k.ul. 5004, k.o. Resnik,

te rubni dijelovi manjih čestica izvan ograde u vlasništvu ili suvlasništvu.

Napominjem da zemljišno knjižno stanje nije još uvijek usklađeno s Katastrom, koji posao je u tijeku i rješavamo ga dio po dio pa ne navodim z.k. čestice i površine zbog novih izmjera i usklađenja.

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Uz redovne poslove i radnje u stečajnom postupku, a koje u izvješćima opisujem i dalje će se nastaviti obavljati. Posebno ću istaknuti sljedeće:

- knjigovodstveno vođenje svih događanja u stečajnom postupku,
- predaja financijskih i drugih izvješća prema institucijama po propisima,
- poduzimanje daljnjih radnji radi unovčenja imovine, usklađenje Zemljišnih knjiga s Katastrom, parcelacija i rješavanje cesta i pristupnih puteva, a sve to u koordinaciji s različnim vjerovnicima uz održavanje sastanaka,
- daljnje iznajmljivanje i pronalaženje novih najmoprimaca radi priljeva za tekuće obveze,
- održavanje i čuvanje imovine i drugo.

Posebno je u tijeku usuglašavanje stavova oko troškova unovčenja sukladno članku 254. SZ s različnim vjerovnicima HBOR i CIAK d.o.o. za nekretnine prodane u prosincu kako bi se održalo ročište za namirenje i brže rješilo da se izbjegnu žalbe. Od razlučnog vjerovnika HBOR imamo upravo dobivenu suglasnost za obračunate troškove kako smo ih i utvrdili.

Zagreb, 27. travnja 2022. godine

Stečajna upraviteljica:

Marija Vujčić Turkulin