

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., kao i na sva druga pismena stečajnoga upravitelja, podneske, prijedloge i obrazloženja u ovom izvještajnom razdoblju navest ću radnje bitne za tijek stečajnoga postupka do 30. rujna 2024. godine.

Obzirom na zatečenih preko 700.000 m2 zemljišta izgrađenog i neizgrađenog, a pod različnim pravima, nakon otvaranja stečajnoga postupka i dražbi održanih na Sudu tijekom stečajnoga postupka na kojima se nekretnine nisu uspjele unovčiti, sve već ranije opisano, postupak unovčenja krenuo je uz suglasnost razlučnih vjerovnika, što ranije nije bilo prihvaćeno, paralelno daljnjim prodajama putem javnih dražbi i dijelom putem Financijske agencije uz usklađenje stanja Katastra i Gruntovnice. Od 2019. godine na dalje, po pravilima ovršnoga postupka, unovčavale su se čestice na javnim dražbama o čemu cjelokupna dokumentacija postoji u stečajnom spisu, a obzirom na predmetno izvješće o tijeku stečajnoga postupka, prvo ću dati pregled neprodanih čestica u studenom 2023. godine kako bi se lakše pratio tijek unovčenja u ovom izvještajnom razdoblju. Prodaje do studenog 2023. godine navedene su i opisane u ranijim Izvješćima

PREGLED NEPRODANIH ČESTICA I NEPRAVOMOĆNO PRODANIH ČESTICA, studeni 2023. godine

z.k.č.	z.k.uložak	oznaka zemljišta	površina m2	razlučni vjerovnici
6915/71	23699	tvorničko dvorište	58.687	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/70	23699	tvorničko dvorište	14.692	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/73	23699	put	12.708	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/74	23699	put	1.747	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/75	23699	put	6.140	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6195/76	23699	put	7.096	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/78	23699	tvorničko dvorište	12.140	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/79	23699	posl. zgrada i dvorište	1.012	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO

6915/80	23699	tvorničko dvorište	65.632	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/83	23699	put	2.231	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/84	23699	put	5.797	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/92	23699	posl. zgrada i dvorište	4.368	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/93	23699	put	3.448	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/94	23699	ind.zgrada i dvorište	211	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/95	23699	gospodarsko dvorište	860	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/96	23699	gospodarsko dvorište	565	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/97	23699	gospodarsko dvorište	40	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/99	23699	put (za prodaju)	648	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/100	23699	gospodarsko dvorište	735	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/101	23699	trafostanica i dvorište	373	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/102	23699	gospodarsko dvorište	845	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/103	23699	gospodarsko dvorište	984	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/104	23699	gospodarsko dvorište	442	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/105	23699	nadstr.,ind.zgrada,dvor	1.114	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/106	23699	trafostanica i dvorište	101	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/107	23699	uređ. zemlj. i dvorište	629	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/108	23699	ind.zgrade i gosp.dvor.	2.185	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/109	23699	put	2.297	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/116	23699	put (za prodaju)	1.739	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/117	23699	gospodarsko dvorište	1.394	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
6915/98	226878	gospodarsko dvorište	18.594	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
3754	109704	tvorničko dvorište	69.204	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
3755	109704	tvorničko dvorište	3.515	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO
3756	109704	put (za prodaju)	2.198	HBOR,APS DELTA,ODVJETNIČKO DRUŠTVO

Nakon ovog pregleda čestica, lakše je pratiti daljnju prodaju u izvještajnom razdoblju, te u nastavku to opisujem.

Zaključkom o prodaji na održanoj 12. dražbi prodana je čestica kč.br. 6915/70, donijeto je Rješenje o dosudi nekretnine kojem je kupac PROMO LOGISTIK d.o.o. udovoljio sukladno uvjetima za pravovaljanost prodaje, te je izvršena primopredaja nekretnine dana 17. siječnja 2024. godine, o čemu je cjelokupna dokumentacija sadržana u stečajnom spisu.

Daljnje dražbe za prodaju čestica, uglavnom malih, održavane su u ožujku, lipnju i srpnju ove godine. Na tim dražbama prodane su čestice i donijeta rješenja o dosudi koja su postala pravomoćna 20. svibnja 2024. godine za čestice: zk.č. 6915/95, 6915/96, 6915/102, 6915/103, 6915/104, 6915/105 i 6915/107. Prodane su na istim dražbama također čestice koje nabrajam pojedinačno zato jer imaju različite datume pravomoćnosti rješenja o dosudi: 6915/99, pravomoćno 17. 5. 2024. godine, 6915/79, pravomoćno 23. 5. 2024. godine, 6915/108 i 6915/92, pravomoćno 27. 5. 2024. godine, 6915/94, pravomoćno 2. 6. 2024. godine, 6915/100 i 6915/78, pravomoćno 5. 7. 2024. godine i 6915/97, pravomoćno 9. 8. 2024. godine. Sve nabrojene čestice su predane u posjed novim vlasnicima. Međutim, obzirom da na svim česticama postoje upisane hipoteke razlučnih vjerovnika, kupovnine su na depozitu računa Suda dok se ne održe ročišta za namirenje i donesu pravomoćna rješenja za namirenje razlučnih vjerovnika i u manjem dijelu troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase. Naime, te troškove treba usuglasiti s razlučnim vjerovnicima HRVATSKOM BANKOM ZA OBNOVU I RAZVITAK, PROSPERUS ULAGANJA d.o.o. i ODVJETNIČKO DRUŠTVO MAMIĆ PERIĆ REBERSKI RIMAC.

U prethodnom pregledu neprodanih čestica prema stanju u studenom 2023. godine upisan je kao drugi razlučni vjerovnik APS DELTA S.A., OIB: 45421012929. Međutim, u međuvremenu je Ugovorom o ustupu i prijenosu tražbine od 10. svibnja 2024. godine ustupljeno založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom društvu PROSPERUS ULAGANJA d.o.o., OIB: 38659784752, što je Rješenjem od 7. lipnja 2024. godine Općinski građanski sud u Zagreb, Zemljišnoknjižni odjel proveo.

U ovom izvještajnom razdoblju, također, osim navedenih i opisanih prodaja čestica, a nakon pravomoćnog Rješenja o dosudi još s danom 17. 10. 2023. godine, odvijale su se radnje oko utvrđenja troškova sukladno članku 254. Stečajnog zakona, upisa u Gruntovnicu i predaje u posjed za čestice: k.č.br. 1321/1 Čulinečka cesta tvorničko dvorište, površine 138664 m², k.č.br. 1321/9- Slavonska avenija, Tvorničko dvorište, površine 32005 m², k.č.br. 1321/10 – Žitnjak, put, površine 7099, sveukupne površine 177768, upisano u zk.ul. 6408 k.o. 335541 Resnik, - k.č.br. 9674 – Žitnjak, Tvorničko dvorište, površine 4963 m², k.č.br. 9675 – Žitnjak, Put, površine 745 m², k.č.br. 9676 – Žitnjak, Tvorničko dvorište površine 225 m², ukupne površine 5933 m², upisano u zk.ul. 224831 k.o. 999901 Grad Zagreb, jedinom ponuđaču, stečajnom i razlučnom vjerovniku ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. na 11. ročištu za prodaju usmenom i javnom dražbom na Sudu. Rješenje o dosudi je bilo pravomoćno još s danom 17. 10. 2023. godine, kupovнина je bila uplaćena o čemu je izdana i potvrda, međutim, predaja u posjed slijedila je tek nakon što su pravomoćno utvrđeni troškovi stečajnoga postupka i ostalih obveza stečajne mase sukladno članku 254. Stečajnoga zakona, nakon žalbenog postupka, te uplaćeni. Stupanje u posjed novog vlasnika ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. bilo je moguće tek 12. rujna 2024. godine. Cjelokupni slijed događanja s odlukama nalazi se u stečajnom spisu.

Nadalje, prodajom ovih pet čestica: k.č.br. 1321/1, 1321/9, 1321/10, 9674 i 9675 od pravomoćno utvrđenog iznosa za namirenje troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase, Odbor vjerovnika je donio odluku da se izvrši druga djelomična dioba vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 950.000,00 Eura. Grad Zagreb koji ima predstavnika u Odboru vjerovnika se također suglasio s takvom odlukom Odbora uz istovremeno davanje suglasnosti stečajnoj upraviteljici za davanje izjave o priznanju dospjelog nepodmirenog duga s osnova komunalne i vodne naknade a kojom izjavom se prekida zastara i počinje rok teći iznova. Sredstva se nalaze na depozitu Trgovačkog suda u Zagrebu, a popis tražbina koje se uzimaju u obzir pri diobi – diobeni popis Rješenjem Suda izložen je bio u pisarnici stečajnog suda na uvid sudionicima od 13. rujna 2024. godine. Razlučni vjerovnik

Hrvatska banka za obnovu i razvitak je nakon toga podnio Zahtjev za ukidanjem odluke Odbora vjerovnika kao i Podnesak kojim se podnosi prigovor na diobni popis i postupka u skladu s člankom 186. Stečajnog zakona.

U tijeku su dražbe za prodaju zk.č. 6915/98, održano je već dvanaest dražbi, ali bezuspješno jer se niti jedan kupac nije pojavio. Nadalje, nakon usklađenja Katastra i Gruntovnice, te parcelacije za velike čestice, napravljene su procjene, korigirane vrijednosti od strane razlučnih vjerovnika, te će krenuti zakazivanje dražbi za prodaju čestica zk.č. 6915/80, 6915/83, 3755 i 3756. Nakon toga slijedi prodaja zk.č. 3754. Tek sad se uspjelo završiti usklađenje Katastra i Gruntovnice te parcelacija za čestice zk.č. 6915/71, 6915/116, 6915/119 i 6915/120, a za koje treba napraviti novu procjenu obzirom na rast vrijednosti nekretnina i nove izmijenjene površine. Na svim česticama postoje razlučna prava, te odluke o radnjama oko prodaje se moraju usklađivati s razlučnim vjerovnicima. Paraleleno s prodajama rješavaju se radnje oko prava služnosti za već prodane čestice, kao i pripreme za daljnje prodaje, što raniji kupci kao i potencijalni očekuju ili uvjetuju. Međutim, za prava služnosti potrebna su ishodenja i suglasnosti razlučnih vjerovnika što je u tijeku. Kada dobijemo suglasnosti, morat će se pojedinačno zaključivati ugovori o pravima služnosti i upisivati u Zemljišne knjige.

Nakon prodaje svake čestice, a budući su opterećene založnim pravima, moramo za svaku i najmanju česticu pojedinačno obračunavati postotke i troškove unovčenja predmeta na kojima postoji razlučno pravo sukladno članku 254. Stečajnoga zakona i prihvaćenim stavovima na sjednicama sudaca Visokog trgovačkog suda RH iz 2008. i 2019. godine i to razmjerne troškove koji predstavljaju opće troškove nastale radi cjelokupne stečajne mase, te stvarne troškove koji direktno terete pojedinu česticu gdje takvih direktnih troškova ima. Nakon ovakvih obračuna provodi se usklađenje i usuglašavanje s razlučnim vjerovnicima nakon čega se održava ročište za namirenje i donose rješenja.

Obzirom na opisane prodaje čestica i izvršene primopredaje po pravomoćnim Rješenjima o dosudi bitno nam se smanjio broj zakupoprimaca u prostorima i posljedično prihodi od zakupa. Ugovore na određeno vrijeme za zakupe od šest mjeseci imamo trenutno s 14 manjih zakupoprimaca. Također moram naglasiti da najmoprimci koji uopće pokazuju interes za prostore i lokaciju DIOKI-a su tvrtke koje se većinom bave gospodarenjem i zbrinjavanjem neopasnog otpada, te je i to situacija koja nam stvara probleme da ne gomilaju otpad na unajmljenom prostoru. Prodajom i predajom u posjed čestica zk.č. 1321/1, 1321/9, 1321/10 (k.o. Resnik) i zk.č. 9674, 9675 i 9676 (k.o. Grad Zagreb) riješeno je i pitanje velikog dijela nagomilanog neopasnog otpada nastalog poslovanjem najmoprimca tvrtke E-KOLEKTOR d.o.o. od čijeg najma smo velikim dijelom biše godina rješavali troškove stečajnoga postupka.

Prodaja dionica društva KIJAC NEKRETNINE d.d. nije riješena jer prvi ponuđač s najvišom cijenom nije uplatio kupovninu, a za daljnju prodaju po redu uložena je žalba. Na svim dionicama je u Središnjem klirinškom depozitarnom društvu upisan zalog.

Troškovi stečajnoga postupka i ostale obveze stečajne mase su, gledano prema visini, i dalje komunalna naknada i naknada za uređenje voda, električna energija, PDV, čuvarska služba, SKDD i plaće zaposlenih u stečaju. Obveze se plaćaju prema priljevu uglavnom iz najмова. Sredstva od namirenja troškova stečajnoga postupka prema članku 254. Stečajnoga zakona od čestica prodanih tijekom ove godine nalaze se na depozitu Suda, nisu još sva niti pravomoćno riješena.

II STANJE STEČAJNE MASE

Stanje stečajne mase, odnosno imovine u vidu nekretnina, opisano je u prethodnom dijelu Izvješća, dok stanje na računu stečajnog dužnika svakodnevno fluktuiraju jer se dnevno naplaćuje od najomprimaca i plaćaju troškovi i obveze stečajne mase. Sredstava na računu stoga nisu relevantna kao podatak ali je važno napomenuti da sredstva od namirenja troškova unovčenja prema članku 254. Stečajnoga zakona (N.N. 71/15) za nekretnine prodane tijekom 2024. godine se nalaze na depozitu računa Suda.

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju bitne su radnje radi održavanja ročišta za namirenje troškova sukladno članku 254. Stečajnoga zakona i razlučnih vjerovnika za nekretnine prodane u 2024. godine. Iz sredstava kada budu pravomoćna, namirivat će se djelom zaostaci plaćanja komunalne i vodne naknade i PDV-a, te provesti druga djelomična dioba stečajnim vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda prema diobenom popisu napravljenom temeljem odluke Odbora vjerovnika (po pravomoćnosti).

Daljnje bitne radnje su, osim redovnih u stečajnom postupku, u Izvješćima ranije navedenima, daljnja prodaja ili priprema za prodaju neprodanih čestica. U prvom redu jest nastavak dražbi za prodaju čestice zk.č.br. 6915/98 k.o. Grad Zagreb, zatim prodaja čestica zk.č.br. 6915/80, 6915/83, k.o. Grad Zagreb i 3756, 3755, k.o. Resnik. Za ove zadnje četiri čestice napravljena je nova procjena, te slijedi nastavak dražbi za prodaju, kao i zasebno za česticu kč.br. 3754, k.o. Resnik. Četiri čestice gdje se nalazi i rasklopište za cijelu lokaciju (trafo stanica) su čestice za koje je tek završeno usklađenje i parcelacija, te upisom u Zemljišne knjige će se napraviti procjene nekretnina kako bi se moglo nastaviti i s prodajom ovih čestica. Te čestice bile su kao i veliki dio drugih u sastavu velike čestice 6915/1 od cca 301.000 m², ali pokazalo se u prodajama na dražbama da nema interesa za tako veliku česticu, a bila je i razvučena i rascjepkana. Na početku stečajnoga postupka tadašnji založni vjerovnici (Banke) nisu bili suglasni da se ide u parcelaciju i usklađenje. Osim što nije bilo kupaca, to je također razlog što postupak prodaje ide sporo. Ustupom potraživanja založnih vjerovnika došlo je do promjene razmišljanja i prihvaćanja da se mora napraviti usklađenje i parcelacija, te rješavati prava služnosti i puteve.

Zagreb, listopad 2024. godine

Stečajna upraviteljica:
Marija Vujčić Turkulin