

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 na dan 30.10.2020. godine

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, vrlo se intenzivno radilo na izradi prijedloga razrješenja imovinsko-pravnih odnosa u vezi nekretnina društva Dioki d.d. u stečaju na lokaciji Žitnjak i to u suradnji s angažiranim odvjetničkim uredom, geodetima kao i projektantom za ceste. U aktivnosti su uključeni i razlučni vjerovnici. Kao rezultat izrađuje se detaljan Prijedlog razrješenja imovinsko – pravnih odnosa. Prijedlog se dostavlja svim razlučnim vjerovnicima na razmatranje. Ukoliko budu suglasni, očekuje se da će dati svoju pisanu suglasnost za provedbu istog ili ukoliko nisu suglasni u cijelosti ili u dijelu očekuje se da dostave svoje primjedbe o kojima će se onda razmatrati i zauzimati daljnji mogući stav i rješenja. 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.

Nakon usklađenja zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja trebat će izraditi daljnji plan ishođenja lokacijskih dozvola za ceste te za formiranje novih građevinskih parcela, uzimajući u obzir posebnosti i pristupne puteve za svaku pojedinu parcelu. U tu svrhu trebat će kontaktirati i nadležne službe Grada Zagreba vezano uz čestice koje se trenutno nalaze u vlasništvu Dioki d.d. u stečaju, a u budućnosti bi trebale predstavljati javne ceste i pristupne puteve kako bi iste bile dane na upravljanje Gradu Zagrebu u svrhu realizacije prometnog rješenja i pristupa novoformiranim građevinskim parcelama. Razrada sveobuhvatnog prometnog rješenja za cijeli kompleks u suradnji s nadležnim službama Grada Zagreba treba biti učinjena istovremeno s razradom projekta formiranja manjih građevinskih parcela a sve u cilju povećanja tržišne vrijednosti svake pojedine parcele što će rezultirati i većom cijenom prilikom unovčenja nekretnina. Dakle, svrha ovih opsežnih radnji i postupaka nije samo nepostojanje interesa do sada za kupnju čestica velikih površina već i očuvanje vrijednosti

stečajne mase u vidu parcela u vlasništvu stečajnog dužnika. Sve je to trebalo raditi već ranije, što smo u više navrata i pokušavali inicirati nakon otvaranja stečajnoga postupka, ali tadašnji različiti vjerovnici nisu za to iskazali interes niti dali suglasnost (u međuvremenu je došlo do više ustupa tražbina).

Ujedno napominjem da u dio ovih poslova parcelacije i usklađenja moraju biti uključeni i vlasnici čestica koji su tijekom dosadašnjih dražbi kupili manje čestice stečajnog dužnika i postali njihovi novi vlasnici.

Osim opisanih poslova na parcelaciji i usklađenju katastra i gruntovnice, čiji opseg poslova se vidi već u elaboratu Prijedloga razrješenja imovinsko-pravnih odnosa koji je pri završetku i prvo će biti dostavljen različitim vjerovnicima, svi redovni poslovi u stečajnom postupku obavljaju se uobičajeno i prema zakonskim propisima što se tiče financijskih izvješća i dostavljanja istih nadležnim institucijama. Stalno se pronalaze zajmoprimci radi iznajmljivanja kako bi namakli sredstva za mjesečne troškove. S Gradskim uredom za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Grada Zagreba usklađuje se komunalna i vodna naknada radi sniženja iznosa plaćanja na godišnjoj razini. 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. 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. U ovom razdoblju imali smo veliki kvar na jednoj od trafostanica te je u cilju sigurne opskrbe električnom energijom obavljen hitan popravak ćelije kabelskog voda 3KV59 koji se nalazi u trafostanici. Također, zbog nesrazmjera očitanih svih internih vodomjera i očitnog stanja glavnog vodomjera pretpostavili smo da se gubici vode dešavaju na vodovodnoj instalaciji od glavnog vodomjera do internih vodomjera. Pregledane su sve linije podzemnih internih instalacija nekoliko puta i nije uočeno izbijanje vode na površinu, što znači da vjerojatno curi negdje ispod zemlje. S obzirom na to da imamo iznadprosječnu potrošnju vode a ne možemo točno utvrditi mjesto propuštanja a tim i provjeriti je li pukla cijev u zemlji, angažirana je tvrtka koja ima uređaje za detekciju propuštanja vodovodnih instalacija i popravak ovakvih nevidljivih propuštanja. Napominjem da su se ovakvi kvarovi događali već više puta tijekom stečajnog postupka. Svi se ovi kvarovi odražavaju tako da ometaju poslovanje najmoprimaca i stvaraju nove i nepredviđene troškove, a naglašavam da je zbog velike površine dužina vodova također velika.

U izvještajnom razdoblju bilo je puno upita potencijalnih kupaca nekretnina, posebno nakon informacije da je u tijeku usklađenje gruntovnice i katastra, te 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.

Kao što sam ranije izvijestila stečajni i različiti vjerovnik GASFIN S.A. Luxemburg predložio je unovčenje imovine stečajnog dužnika Dioki d.d. u stečaju, i to 92.326 redovnih dionica društva KIJAC NEKRETNINE d.d. Omišalj na kojima ima upisano založno pravo (na navedenim dionicama kao i na svim nekretninama KIJAC NEKRETNINE d.d.). Angažiran je neovisni ovlašteni procijenitelj koji će napraviti procjenu vrijednosti sukladno pravilima struke, što bi bio temelj za provedbu prodaje dionica. Kao procijenitelj je angažirana tvrtka PKF Forenzika Prima d.o.o. iz Zagreba, trošak procjene snosi sam različiti vjerovnik. Izrada procjene je u tijeku.

I dalje, najznačajniji trošak koji tereti stečajni postupak je trošak komunalne naknade i naknade za uređenje voda. S obzirom na do sada prodane nekretnine, mjesečni trošak komunalne naknade i naknade za uređenje voda smanjen je na 147.890,13 kuna, ali plaćanje po tim manjim ratama još nije u redosljedu sadašnjih plaćanja. 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 25% nakon što se provedu radnje i do kraja godine dobijemo rješenje za tekuću godinu na umanjeni iznos. Trenutno dugovanje za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda iznosi 6.232.972,98 kuna i zbog ovog dospjelog duga, stečajnom dužniku kontinuirano prijeti ovrha na novčanim sredstvima. U 2020. godini je za troškove komunalne naknade i naknade za uređenje voda već uplaćeno 1.264.131,29 kuna. 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 troškova u razdoblju od 1. siječnja do 30. rujna 2020. godine iskazuje: troškove fizičke zaštite imovine koji su iznosili 260.430,00 kuna, troškove zbrinjavanja opasnog i neopasnog otpada 933.350,00 kuna (prema Rješenju Državnog Inspektorata zaštite okoliša), troškove električne energije 1.436.078,46 kuna, troškove vodoopskrbe i odvodnje 90.671,00 kuna (od iskazanih troškova električne energije i vode najmoprimcima je prefakturirano 939.670,50 kuna), troškove geodetskog vještačenja 65.525,00 kuna, troškove SKDD-a 56.056,01kuna, odvjetničke troškove 312.500,00 kuna (ovi troškovi naplaćeni su od tužitelja obzirom da je pravomoćno izgubio parnicu), troškove osiguranja 72.715,00 kuna.

Nadalje, postoje troškovi neplaćenog PDV-a, te neočekivana pravomoćna presuda za troškove ovršnog postupka Ovr-5355/2918 pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu po obustavljenoj ovrši prodaje nekretnine stečajnog dužnika po prijedlogu ovrhovoditelja Siemens d.d. iz Zagreba. Nekretnina u ovršnom postupku nije prodana te je po prijedlogu ovrhovoditelja donijeto rješenje Suda o nastavku prodaje u stečajnom postupku, a troškovi obustavljenog ovršnog postupka bi sada trebali biti naplaćeni od ovršenika – stečajnog dužnika.

Za isto vremensko razdoblje ostvareni su prilivi po osnovi najмова poslovnih prostora i prefakturiranja energenata u iznosu od 2.763.195,33 kune. U mjesecu listopadu ugovoreni mjesečni iznosi od najma poslovnih prostora iznose 206.297,50 kuna.

II STANJE STEČAJNE MASE

Pregled vrijednosti osnovnih sredstava na dan 31.10.2020.

	Nabavna vrijednost	vrijednosno uklađeno	sadašnja vrijednost
Nematerijalna imovina	569.790,80	233.865,26	335.925,54
Zemljište	288.609.218,59	0,00	288.609.218,59
Zgrade	179.350.107,09	110.394.865,31	68.955.241,78
Ceste i parkirališta	25.162.764,20	18.742.415,29	6.420.348,91
Ostali građevinski objekti	81.285.258,73	80.032.741,23	1.252.517,50
Ukupno građevine:	285.798.130,02	209.170.021,83	76.628.108,19
Oprema u kemijskoj industriji	14.568.774,75	13.795.304,10	773.470,65
Namještaj	333.957,73	243.566,33	90.391,40
Ostala oprema	4.501.157,72	4.233.970,49	267.187,23
Informatička oprema	1.685.851,71	1.659.301,83	26.549,88
Oprema i namještaj	21.089.741,91	19.932.142,75	1.157.599,16
Umjetnička djela	50.084,71	0,00	50.084,71
UKUPNO OSNOVNA SREDSTVA	596.116.966,03	229.336.029,84	366.780.936,19

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Uz poduzimanje svih redovnih radnji i izvješća, 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;
- Svakako kao najznačajnije 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 parcelacije i usklađenja, tako i nakon provedbe;.
- održavanje i čuvanje imovine;
- daljnje iznajmljivanje prostora;
- svi ostali redovni poslovi vođenja stečaja.

Stečajna upraviteljica

Marija Vujčić Turkulin