

**DIOKI d.d. u stečaju**  
**Čulinečka cesta 252, Zagreb**  
**OIB: 71451172026**

**Stečajna upraviteljica**  
**Marija Vujčić Turkulin**  
**P.p. 369**  
**Tel: 01 6113-225, 6119-692**  
**e-mail:stecajniuredmvt@hi.t-com.hr**

U Zagrebu, 17. svibnja 2024. godine

## **ODBOR VJEROVNIKA**

### **PREDMET: Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnoga postupka i stanju stečajne mase**

Prema Pozivu predlažem i sazivam šesnaestu (16) sjednicu Odbora vjerovnika, te za drugu točku dnevnoga reda podnosim izvješće o tijeku stečajnoga postupka i stanju stečajne mase od zadnje sjednice održane 27. veljače 2020. godine.

Tijekom razdoblja od zadnje sjednice na usmenim javnim dražbama na Sudu nastavljena je prodaja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, a dvije čestice kao jedna cjelina su prodavane elektronskom licitacijom putem Financijske agencije. U nastavku Izvješća navest ću kronološki u ovom razdoblju prodane čestice citiranjem rješenja o dosudi. Navodim da je nastao zastoj prodaje na dražbama krajem 2019. jer nije bilo interesa za kupnju, a kasnije u 2020. i 2021. i zbog epidemije COVID-19.

Rješenjem o dosudi od 15. prosinca 2021. godine prodana je nekretnina k.č.br. 6915/59 – tvorničko dvorište u površini 2178 m<sup>2</sup> upisana u zk.ul. 108580, k.o. 999901 Grad Zagreb, najpovoljnijom po cijeni ponuđaču - kupcu SEKUNDARAC RESNIK d.o.o. na 13. ročištu za prodaju usmenom javnom dražbom na Sudu

Rješenjem o dosudi od 15. prosinca 2021. godine prodane su nekretnine k.č.br. 6915/56 – tvorničko dvorište u površini od 14597 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 108305, k.o. 999901 Grad Zagreb i k.č.br. 6915/58, tvorničko dvorište u površini od 8932 m<sup>2</sup> upisana u zk.ul. 108481, k.o. 999901 Grad Zagreb jedinom ponuđaču CIAK GRUPA d.d., ujedno i razlučni vjerovnik na nekretninama na 13. ročištu za prodaju usmenom javnom dražbom na Sudu.

Rješenjem o dosudi od 15. prosinca 2021. godine prodana je nekretnina k.č.br. 6915/72 – tvorničko dvorište u površini od 6018 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 23699, k.o. 999901 Grad Zagreb najpovoljnijom po cijeni ponuđaču - kupcu BTV TRUCK LOGISTIK d.o.o., na 13. ročištu za prodaju usmenom javnom dražbom na Sudu.

Rješenjem o dosudi od 20. srpnja 2022. godine prodane su nekretnine i to:

- k.č.br. 1321/1 Čulinečka cesta tvorničko dvorište, površine 138664 m<sup>2</sup>, 1321/9- Slavonska avenija, Tvorničko dvorište, površine 32005 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, k.č.br. 9675 – Žitnjak, Put, površine 745 m<sup>2</sup>, k.č.br. 9676 – Žitnjak, Tvorničko dvorište površine 225 m<sup>2</sup>, ukupne površine 5933 m<sup>2</sup>, 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 je pravomoćno s danom 17. 10. 2023. godine, međutim kupovina je uplaćena o čemu je izdana potvrda, međutim predaja u posjed slijedi tek nakon što se pravomoćno utvrde troškovi stečajnoga postupka i ostalih obveza stečajne mase sukladno članku 254. Stečajnoga zakona.

Rješenjem o dosudi od 24. ožujka 2024. godine prodana je nekretnina k.č.br. 235/1 – tvornička postrojenja Čulinečka cesta površine od 15408 m<sup>2</sup>, i k.č.br. 235/4 tvornička postrojenja Čulinečka cesta, površine 522 m<sup>2</sup> upisana u zk.ul. 5004, k.o. Resnik najpovoljnijem po cijeni ponuđaču - kupcu EKO BUHAČA d.o.o., na 2. elektroničkoj javnoj dražbi.

Rješenjem o dosudi od 27. studenog 2023. godine prodana je nekretnina k.č.br. 6915/70 – Žitnjak, Tvorničko dvorište u površini od 14692 m<sup>2</sup> upisana u zk.ul. 23699 k.o. 999901 Grad Zagreb kupcu jedinom ponuđaču PROMO LOGISTIKA d.o.o. na usmenoj javnoj dražbi na Sudu.

**Sve navedene nekretnine (osim onih prodanih ISTOK 2 PROJEKT d.o.o.) predane su u posjed kupcima.**

**Sud je zakazivao daljnje usmene javne dražbe radi prodaje nekretnina, te ću u nastavku navesti rješenja o dosudi i prodaji nekretnina ali koja još nisu pravomoćno riješena, u tijeku su tek plaćanja kupaca po donijetim rješenjima.**

Rješenje o dosudi od 26. travnja 2024. godine: k.č.br. 6915/79, upisane u zk.ul. 23699, k.o. 999901 Grad Zagreb, kupac TRCZ – AUTOMOBILI d.o.o. kao najpovoljniji ponuđač na 11. usmenoj javnoj dražbi na Sudu.

Rješenje o dosudi od 26. travnja 2024. godine: k.č.br. 6915/95 i 6915/96 upisane u zk.ul. 23699, k.o. 999901 Grad Zagreb, kupac KVANTUM d.o.o., kao jedini ponuđač na 11. usmenoj javnoj dražbi na Sudu.

Rješenje o dosudi od 26. travnja 2024. godine: k.č.br. 6915/99 upisane u zk.ul. 23699, k.o. 999901 Grad Zagreb, kupac BRIMUS d.o.o., kao najpovoljniji po cijeni ponuđač na 11. usmenoj javnoj dražbi na Sudu.

Rješenje o dosudi od 26. travnja 2024. godine: k.č.br. 6915/102 upisane u zk.ul. 23699, k.o. 999901 Grad Zagreb, kupac BRAVARIIJA PTIČAR d.o.o., kao najpovoljniji po cijeni ponuđač na 11. usmenoj javnoj dražbi na Sudu.

Rješenje o dosudi od 26. travnja 2024. godine: k.č.br. 6915/103 upisane u zk.ul. 23699, k.o. 999901 Grad Zagreb, kupac KorBox d.o.o., kao jedini po cijeni ponuđač na 11. usmenoj javnoj dražbi na Sudu.



Rješenje o dosudi od 26. travnja 2024. godine: k.č.br. 6915/104 i 6915/105 upisane u zk.ul. 23699, k.o. 999901 Grad Zagreb, kupac FENIKS SISTEMI d.o.o., kao najpovoljniji ponuđač po cijeni na 11. usmenoj javnoj dražbi na Sudu.

Rješenje o dosudi od 26. travnja 2024. godine: k.č.br. 6915/107 upisane u zk.ul. 23699, k.o. 999901 Grad Zagreb, kupac MIRKO PTIČAR, kao najpovoljniji ponuđač po cijeni na 11. usmenoj javnoj dražbi na Sudu.

Rješenje o dosudi od 26. travnja 2024. godine: k.č.br. 6915/108 upisane u zk.ul. 23699, k.o. 999901 Grad Zagreb, kupac AKDAMAR d.o.o., kao najpovoljniji ponuđač po cijeni na 11. usmenoj javnoj dražbi na Sudu.

Rješenje o dosudi od 26. travnja 2024. godine: k.č.br. 6915/85 upisane u zk.ul. 108580, k.o. 999901 Grad Zagreb, kupac MK-MONTLIN d.o.o., kao jedini ponuđač po cijeni na 11. usmenoj javnoj dražbi na Sudu.

Rješenje o dosudi od 26. travnja 2024. godine: k.č.br. 6915/92 upisane u zk.ul. 23699, k.o. 999901 Grad Zagreb, kupac VJEKO SLIŠKO, kao najpovoljniji ponuđač po cijeni na 11. usmenoj javnoj dražbi na Sudu.

Rješenje o dosudi od 17. svibnja 2024. godine: k.č.br. 6915/94 upisane u zk.ul. 23699, k.o. 999901 Grad Zagreb, kupac KVANTUM d.o.o., kao jedini ponuđač po cijeni na 11. usmenoj javnoj dražbi na Sudu.

**Dokaz: Tablica pregleda neprodanih i nepravomoćno prodanih čestica na dan 15. 5. 2024. godine**

S razlučnim vjerovnicima održavani su sastanci i koordinirano donošeni zaključci o daljnjim prodajama, odnosno provođenje parcelacije lokacije i usklađenja zemljišnih knjiga sa stanjem u Katastru, te kako je koja čestica rješavana rađene su procjene, utvrđivane vrijednosti za prodaju, te Sudu predlagane daljnje prodaje, odnosno zakazivanje dražbi.

Sudu je predložena daljnja prodaja čestica k.č.br. 6915/78, k.č.br. 6915/97 i 6915/100, a dražbe su zakazane za 12. lipnja 2024. godine. Nadalje, izrađene su procjene za čestice k.č.br. 6915/80, k.č.br. 6195/83, k.č.br. 6915/98, k.č.br. 3754, 3755 i 3756, te dostavljene razlučnim vjerovnicima radi uvida i davanja mišljenja prije predlaganja i zakazivanja ročišta za utvrđenje vrijednosti.

U pripremi je razrada davanja prava služnosti za već prodane čestice, kao i za čestice koje se prodaju ili će se tek prodavati. Prava služnosti predlažemo po česticama koje su u naravi putevi. Za rješavanje tih prava služnosti u dogovoru smo s razlučnim vjerovnicima jer bez njihovih suglasnosti to ne možemo rješavati.

Nakon što je pojedina čestica rješenjem o dosudi prodana, za svaku je potrebno pojedinačno utvrđivanje troškova stečajnoga postupka i ostalih obveza stečajne mase koji pripadaju terećenju pojedine čestice sukladno članku 254. Stečajnoga zakona. Troškovi koji mogu teretiti razlučnog vjerovnika i to razmjerno ili samo oni koji se odnose na konkretnu nekretninu ili česticu dani su preporukom sa sjednice Visokog trgovačkog suda RH od 18. 3. 2019. godine, te se toga kod obračuna pridržavamo, odnosno primjenjujemo. Dakle, ovi troškovi se razgraničavaju na stvarne – direktne troškove za pojedinu česticu i troškove koji su zajednički troškovi od početka otvaranja stečajnoga postupka pa do donošenja pojedinih rješenja o dosudi, te je za taj dio troškova u ovakvom stečajnom postupku a koji zapravo čine većinu troškova, složen i kompleksan obračun pripadajućeg razmjera ili postotka. Potrebno je razgraničavati



pripadajuće postotke na određena razdoblja jer je do prvih prodaja pripadajući postotak po česticama bio jedan, a dalje kako se prodaje nastavljaju, postotak se mijenja, odnosno povećava jer dolazi do smanjenja sudjelovanja broja čestica. Također navodim da za utvrđivanje postotka po čestici nije uzimana procijenjena vrijednost nekretnina jer te vrijednosti ne bi bile realne niti korektne, budući su procjene rađene u različitim godinama, kao i utvrđenja vrijednosti, a čestice se prodaju opet po drugim iznosima ovisno o licitaciji i ponuditeljima. Zbog toga je postotak u osnovi baziran na vrijednostima određivanja razreza komunalne i vodne naknade za pojedinu česticu, što predstavlja i korektniju vrijednost čestice jer je vezano uz izgrađenost čestice. Razlučni vjerovnici su se s tim složili. Ovo obrazloženje dajem jer smo do sada nakon svih dosadašnjih prodaja i pitanja namirenja troškova imali usklađenja s različitim razlučnim vjerovnicima bez žalbi. Međutim, prvi puta imamo žalbu od strane razlučnog vjerovnika HBOR-a na utvrđene troškove razlučnom vjerovniku – kupcu ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. Drugostupanjski sud je vratio na ponovno odlučivanje, odnosno na davanje obrazloženja za predložene troškove. Troškovi su po prijedlogu prvostupanjskim rješenjem određeni u iznosu od 1.158.728,35 Eur. Radi se o još uvijek nepravomoćnom utvrđivanju pripadajućih troškova za čestice koje je kupio ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. Rješenje o dosudi za predmetne čestice je pravomoćno još s danom 17. listopada 2023. godine, kupovna je u cijelosti plaćena (dio prijebom, dio uplatom), uplaćena sredstva su na depozitu računa Suda do pravomoćnog utvrđenja troškova. Na česticama se nalazi većina reciklažnog otpada koje je ostalo od najmoprimca E-KOLEKTOR d.o.o. Kupac ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. čestice je kupio u viđenom stanju, dakle, zajedno s otpadom.

Nastavno na opisana sredstva na depozitu Suda koji iznos još nije pravomoćan, predstavnici bivših radnika i član Odbora vjerovnika koji predstavlja bivše radnike su u kontaktu sa mnom, a na zajedničkom sastanku predložili su da se po pravomoćnosti utvrđenja predmetnih sredstava za troškove po članku 254. Stečajnoga zakona, veći dio sredstava, odnosno cca 950.000 Eur rasporede za drugu djelomičnu diobu stečajnim vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda. Obzirom na odredbe Stečajnog zakona koje predviđaju prvo namirenje troškova stečajnoga postupka i ostalih obveza stečajne mase, a tek nakon toga diobe stečajnim vjerovnicima, održala sam sastanke s predstavnicom Grada Zagreba u Odboru vjerovnika, kao i predstavnikom Porezne uprave. Naime, obzirom da postoje dospjela potraživanja od strane Grada za komunalnu i vodnu naknadu, kao i Porezne uprave za PDV, prijedlog je da se ovisno o sredstvima koja budu po pravomoćnoj presudi za troškove na raspolaganju - uvjetno u iznosu od 950.000 Eur rasporede stečajnim vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda na ime druge djelomične diobe. Istovremeno bi se dala suglasnost stečajnoj upraviteljici za potpisivanje izjave o prekidu zastare za komunalnu i vodnu naknadu. U tom smislu pod trećom točkom dnevnog reda donijela bi se ovakva odluka Odbora vjerovnika.

U svezi najмова od kojih prihoda cijelo vrijeme stečajnoga postupka namirujemo troškove većim dijelom, napominjem da ugovore najmoprimcima dajemo najduže na šest mjeseci i da je fluktuacija najmoprimaca stalno prisutna jer se radi o prostorima i zemljištima koja su neuređena i zapravo interesantna najviše tvrtkama koje se bave zbrinjavanjem i oporabom otpada. Moram naglasiti da je najmoprimaca sve manje, te u privitku dajem pregled prihoda od najмова bez PDV-a za prva tri mjeseca ove godine.

#### Prijedlog odluka

- Ad1) Prihvaća se i potpisuje Zapisnik petnaeste sjednice Odbora vjerovnika održane dana 27. veljače 2020. godine
- Ad2) Prihvaća se Izvješće stečajnoga upravitelja o tijeku postupka i stanju stečajne mase
- Ad3) Donosi se uvjetna odluka o drugoj djelomičnoj diobi vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda.

Uvjetna odluka znači da postaje bezuvjetna tek po pravomoćnosti odluke o namirenju troškova stečajnoga postupka iz iznosa kupovnine od prodaje nekretnina stečajnoga dužnika

- kčbr. 1321/1 – Čulinečka cesta tvorničko dvorište, površine 138664 m<sup>2</sup>, 1321/9-Slavonska avenija, Tvorničko dvorište, površine 32005 m<sup>2</sup>, kčbr. 1321/10 – Žitnjak put, površine 7099, sveukupne površine 177768, upisano u zk.ul. 6408 k.o. 335541 Resnik
- kčbr. 9674 – Žitnjak, Tvorničko dvorište, površine 4963 m<sup>2</sup>, kčbr. 9675 – Žitnjak put, površine 745 m<sup>2</sup>, kčbr. 9676 – Žitnjak, tvorničko dvorište površine 225 m<sup>2</sup>, ukupne površine 5933 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul. 224831 k.o. 999901 Grad Zagreb

Po potrebi predložena uvjetna odluka može biti ponovno potvrđena na kratkom sastanku Odbora vjerovnika uz eventualne dodatne navode.

Prijedlog uvjetne odluke:

Temeljem članka 183. stavak 3. Stečajnog zakona (N.N. 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12 i 133/12) daje se suglasnost stečajnom upravitelju rasporediti sredstva u iznos od 950.000 Eur za namirenje stečajnih vjerovnika prvog višeg isplatnog reda. Istovremeno, stupanjem na snagu ove odluke, daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici za davanje izjave Gradu Zagrebu za prekid zastare potraživanja temeljem komunalne i vodne naknade.

Stečajna upraviteljica:  
Marija Vujčić Turkulin