

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

Tijek stečajnoga postupka iznosim od zadnjeg pisanog izvješća podnijetog 27. listopada 2022. godine.

U prvom dijelu izvještajnog razdoblja - listopad, studeni i prosinac 2022. godine održano je 12. listopada 2022. godine ročište za diobu kupovnine o čemu je 7. studenog donijeto i Rješenje Suda u svezi prodaje čestica k.č.br. 6915/56 i 6915/58 kupcu - razlučnom vjerovniku CIAK GRUPA d.d. Naime, još je 15. prosinca 2021. godine nekretnina nepravomoćno dosuđena kupcu, ali je usklađenje i obrazloženje troškova koji su teretili čestice trajalo gotovo tijekom cijele 2022. godine. Nakon što je kupac uplatio utvrđeni iznos, nekretnine su po Zaključku Suda predane kupcu dana 9. veljače 2023. godine.

U kontaktima i dogovoru s razlučnim vjerovnikom Hrvatska banka za obnovu i razvitak, napravljene su procjene zk.č. 6195/70 i 6915/78 s kojima se razlučni vjerovnik suglasio, ali je bila izražena dilema da li da se nastavi s prodajama nastavkom dražbi na Sudu ili da se predloži Sudu nastavak prodaje putem FINA-e. Usmeno sam dobila stav da se krene s dražbama u stečajnom postupku kao i do sada budući se radi o istim česticama za koje su odluke o prodaji kao i načinu prodaje već ranije donijete. Posebnim Podneskom predložena je prodaja, odnosno nastavak prodaje.

Rješenjem Suda posl. br. St-1984/13-920 od 1. prosinca 2022. godine određeno je ročište za utvrđivanje vrijednosti 92.326 redovnih dionica društva KIJAC NEKRETNINE d.d., Poje 1, Omišalj, MBS:080448446, OIB:36063948499 na kojima stečajni vjerovnik GASFIN S.A., sa sjedištem u Wormeldange, Route du Vin 91, L-5480 Wormeldange, Luksemurg, OIB: 21389958174 ima upisano založno pravo. Ročište je održano 15. prosinca 2022. godine. Rješenjem Suda posl. br. St-1984/13-925 od 19. prosinca 2022. godine određena je prodaja

92.326 redovnih dionica društva KIJAC NEKRETNINE d.d., te se Zaključkom o prodaji posl. br. St-1984/13-926 također od 19. prosinca 2022. utvrdio način i uvjeti prodaje navedenih dionica. Utvrđeno je da prodaju dionica provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, te da je utvrđena vrijednost dionica 1,00 kn/ 0,13 € kako proizlazi iz nalaza vještačenja vrijednosti dionica. U međuvremenu je plaćen FINA-i predujam za pokriće troškova elektroničkom javnom dražbom.

Nadalje, nakon prve, putem FINA-e održana je i druga elektronička javna dražba za prodaju nekretnina od 1. 3. do 15. 3. 2023. godine i to za čestice upisane u zk.ul. 5004. k.o. Resnik: - zk.č. 235/1 - površine 15.408 m² - tvornička postrojenja i zk.č. 235/4 - površine 522 m² - tvornička postrojenja, a na kojima je upisano založno pravo tvrtke Siemens d.d., Zagreb. Na dražbi je sudjelovalo sedam ponuđača koji su uplatili jamčevine. Početna cijena je bila 1.620.598,58 € (12.210.400,00 kn). Nekretnina je prodana za 3.030.116,84 € (22.830.415,33 kn). Kupac nekretnina je EKO-BUHAČA d.o.o. Rješenje o dosudi nekretnina donijeto je 24. ožujka 2023. godine, a Zaključak o predaji u posjed 29. svibnja 2023. godine, te je u tijeku primopredaja.

Još uvijek nije riješeno pitanje unovčenja čestica kč.br. 1321/1, 1321/9, 1321/10, upisanih u zk.ul. 6408 k.o. Resnik, kao i čestica k.č.br. 9674, 9675 i 9676, zk.ul. 224831 k.o. Grad Zagreb koje su se sve unovčavale kao cijelina. Nakon uložene žalbi razlučnih vjerovnika APS DELTA S.A., Luksemburg i kasnije još Hrvatske banke za obnovu i razvitak na Rješenje kojim se određuje upis prava vlasništva za korist kupca i razlučnog vjerovnika ISTOK 2 PROJEKT d.o.o., OIB: 12696669558, Zagreb, Slavonska avenija 24 c na dosuđenim nekretninama, te vraćanja na ponovno odlučivanje, Sud je odredio financijsko vještačenje na okolnost visine potraživanja razlučnog vjerovnika ISTOK 2 PROJEKT d.o.o., koji je ujedno i kupac nekretnina, odnosno razliku plaćanja kupovnine. Vještačenje je povjereno stalnom sudskom vještaku za financije Ljerki Živković iz Zagreba, Kraljevićeva 8 b, OIB: 53744804353 kojoj su dostavljeni svi dostupni i potrebni dokumenti kako bi se vještačenje izvršilo. Nakon nalaza vještaka održano je ročište dana 8. svibnja 2023. godine kojem su nazočili razlučni vjerovnik, stečajna upraviteljica i stalni sudski vještak Ljerka Živković radi rasprave na nalaz i mišljenje vještaka temeljem Rješenja Visokog trgovačkog suda RH, posl.br.: Pž-3780/22 i Pž-4962/22. Na ročištu je nakon rasprave Sud naložio vještaku izraditi dopunu nalaza i mišljenja sukladno primjedbi vjerovnika HBOR-a, što je vještak naknadno i napravio, te slijede daljnje odluke Suda.

U ovom izvještajnom razdoblju i dalje se nastavlja problem s najmoprimcima zbog cijene električne energije unatoč Uredbi Vlade RH o otklanjanju poremećaja na domaćem tržištu energije kojom se određuje cijena radne energije kn/kWh za kupce iz kategorije poduzetništva. DIOKI d.d. u stečaju ima iskazanu veću potrošnju električne energije od potrošnje najmoprimaca. Razlog ovakvog disbalansa u potrošnji energije su gubici u našem starom elektroenergetskom sustavu distribucije električne energije po vodovima u srednjem naponu i samim dijelovima transformatora. Rezultat je gubitak električne energije, odnosno jalova energija kao dodatno nepotrebno opterećenje mreže. U prijašnjim razdobljima imali smo najmoprimca koji je imao veliku potrošnju električne energije, koja je uostalom bila i jeftinija, te smo gubitke lakše rješavali. Sada se problem gubitka električne energije i poskupljenja nadovezao na najznačajniji i konstantno veliki trošak komunalne naknade i naknade za uređenje voda gdje se i dalje stalno teško nosimo s ovršnim rješenjima i plaćanjima da ne dođe do blokade računa uz redovne kontakte s nadležnima u Gradu i njihovim razumijevanjem. Kao što je isticano i u ranijim izvješćima, veliki je raskorak između troškova koji terete stečajni postupak i priljeva, a priljevi su po osnovi najmovi i režijskih troškova koji se mogu fakturirati najmoprimcima.

Nastavljeno je s provedbom parcelacijskog elaborata, posebice tu mislim na male čestice koje se fizički nalaze ispred velikih čestica i pristupe prometnicama i rješavanje pristupa, kao i cjelokupno usklađenje i daljnja provedba u Zemljišnim knjigama. Sam parcelacijski elaborat vezan na male čestice i pristupe prometnicama, proveden je u katastarskom operatu, a u tijeku je njegova provedba u Zemljišnim knjigama. Trenutno je u tijeku provedba spajanja čestica kč.br. 9673 u zk.ul. 224830 k.o. Grad Zagreb i kč.br. 6915/98 u zk.ul. 23699, k.o. Grad Zagreb, a za što je bila potrebna promjena katastarske općine sve u Grad Zagreb, kao i usklađenje razlučnih vjerovnika da bi se dobila cjelina fizički najpodobnija za prodaju.

U izvještajnom razdoblju navest ću najznačajnije troškove stečajnoga postupka i ostale obveze stečajne mase, zapravo u ovom razdoblju osim sudskih pristojbi sve ulazi u ostale obveze stečajne mase. U zadnja tri mjeseca 2022.godine najveći plaćeni troškovi, odnosno ostale obveze stečajne mase bili su električna energija (789.356,75 kn od čega je cca 70 posto prefakturirano najmoprimcima), HEP mrežarina (105.227,05 kn), komunalna i vodna naknada (350.000,00 kn), PDV (355.000,00 kn), plaće (231.030,49 kn), čuvarska služba (90.678,00 kn), SKDD (28.319,82 kn), troškovi banke (10.659,08 kn) i drugi manji troškovi. U prva četiri mjeseca 2023. godine isti nabrojani troškovi sveukupno su iznosili cca 271.000 Eura/2.420.000,00 kn. U razdoblju zadnja tri mjeseca 2022. godine platili smo veće iznose zaostataka komunalne i vodne naknade u odnosu na plaćanja do sada u 2023. godini, iz razloga jer smo imali veći priliv pa nam je to bilo moguće.

Pregled plaćanja i zaostatka plaćanja komunalne i vodne naknade koja je prvih godina stečajnoga postupka bila visoka i nije se imala iz čega plaćati, zaključno s datumom 30. 4. 2023. godine uzimajući u obzir cijelo razdoblje od otvaranja stečajnoga postupka izgleda:

- sveukupno obveze: 2.431.050,20 Eura
- sveukupno plaćano: 1.581.448,41 Eura
- neplaćeno: 849.601,79 Eura

II STANJE STEČAJNE MASE

U ovom izvještajnom razdoblju pravomoćno je realizirana prodaja čestica 6915/56, zk.ul. 108305, k.o. Grad Zagreb i kč.br. 6915/58, zk.ul.108481, k.o. Grad Zagreb prodanih kupcu – razlučnom vjerovniku CIAK GRUPA d.d. kao i čestice 235/1 i 235/4, k.o. Resnik, upisane u zk.ul. 5004, a prodane kupcu EKO BUHAČA d.o.o. Navedene prodaje su sada pravomoćne. Nepravomoćna je i dalje prodaja nekretnina kao cjeline u ovom Izvješću ranije opisana i to čestice kč.br. 1321/1, 1321/9, 1321/10, upisane u zk.ul. 6408 k.o. Resnik, kao i čestice kč.br. 9674, 9675 i 9676, zk.ul. 224831 k.o. Grad Zagreb, ukupne površine 183.701 m².

Dakle, DIOKI d.d. u stečaju i dalje je vlasnik nekretnina koje se trebaju unovčiti, konkretno to su čestice upisane u zk.ul. 23699, k.o. Grad Zagreb (36 čestica), površine 218.266 m², nekretnina upisana u zk.ul. 24830, k.o. Grad Zagreb, kč.br. 9673, površine 11.152 m² i nekretnine upisane u zk.ul. 109704, k.o. Resnik, kč.br. 3754, 3755, 3756, površine 72.719 m². Ukupno je to neunovčeno 302.137 m².

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Ukratko ću nabrojiti najbitnije redovne poslove:

- daljnji poslovi oko usklađenja Katastra i Gruntovnice, te parcelacije i upisa u Zemljišne knjige;

- radnje potrebne za unovčenje imovine, kontakti s potencijalnim kupcima i omogućavanje razgledavanja, te pripreme i prijedlozi Sudu uz angažiranje vještaka a u kontaktima s različnim vjerovnicima;
- čuvanje imovine i nužno održavanje;
- intervencije nakon stalnih provala i kontakti s policijskim postajama radi uviđaja i njihovih obilazaka;
- daljnje iznajmljivanje prostora i pronalaženje novih najmoprimaca radi priljeva za tekuće obveze, kao i zadržavanje postojećih najmoprimaca, sve radnje oko iznajmljivanja prostora jer najmoprimci stalno fluktuiraju, ugovori, aneksi ugovora, mjesečni računi, obračuni potrošnje energenata, obilasci i drugo;
- svi ostali redovni poslovi vođenja stečaja, vođenje poslovnih knjiga, knjiženja i izrade financijskih izvješća prema propisima.

Obzirom na realiziranu prodaju upravne zgrade EKO BUHAČA-i d.o.o., sada nam je nastao problem čuvanja i smještaja cjelokupne dokumentacije i arhivske građe koju i dalje moramo čuvati i zato još nije predana u pohranu, kao i radni prostor za najmanje dvoje zaposlenika u stečaju. S novim vlasnikom dogovoreno je da ćemo do rujna to riješiti i preseliti. Međutim, potrebno je minimalno urediti potreban prostor jer su svi neprodani objekti u lošem stanju, bez grijanja ili vode, prokišnjavaju i slično.

Zagreb, 21. lipnja 2023.

Stečajna upraviteljica:
Marija Vujčić Turkulin