

## **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. koje je bilo 21. lipnja 2023. godine, u ovom Izvješću navodim radnje bitne za tijek stečajnoga postupka od 21. lipnja 2023. zaključno do 30. rujna 2023. godine.

Na početku Izvješća navodim i napominjem da se Izvješće odnosi na razdoblje do kraja rujna jer financijske pokazatelje obzirom na veliki broj ulaznih i izlaznih faktura i terećenja za određene mjesece od strane npr. Grada imamo tek otprilike mjesec dana unazad. Trenutno za plaćanje komunalne naknade i naknade za uređenje voda nemamo mjesečna zaduženja niti račune čak još od svibnja uz obrazloženje Gradskog stambenog da je to trenutno zbog tehničkih razloga jer su u procesu prilagodbe sustava određenim novim odredbama. Navedeni troškovi komunalne i vodne naknade zapravo predstavljaju uz struju najveće troškove stečajnoga postupka. Dakle, financijski pokazatelji u Izvješću navedeni su do 30. rujna, ali bez komunalne naknade i naknade za uređenje voda, a opis radnji u stečajnom postupku budući se nastavljaju u kontinuitetu isprepleteno iz mjeseca u mjesec, dijelom ću spomenuti ili opisati i neke koje su u tijeku procesa neovisno o datumu 30. rujna.

U prvom redu, iznijet ću u Izvješću stanje oko unovčenja nekretnina i radnje koje se poduzimaju ili su u tijeku u cilju unovčenja.

Za čestice zk.č. 6195/70 i 6195/78 na kojima je završio postupak usklađenja Katastra i Gruntovnice te su bile podobne za prodaju, izvršena je procjena tržišne vrijednosti, a razlučni vjerovnik Hrvatska banka za obnovu i razvitak se o tomu suglasila. Provedene su radnje na Sudu (10.10.2023.godine ročište radi utvrđenja vrijednosti), te je Zaključkom Suda određeno ročište za prodaju za 21. studenog 2023. godine.

U izvještajnom razdoblju održan je sastanak u srpnju s predstavnicima HBOR-a kao razlučnim vjerovnikom prvog reda namirenja na većem dijelu neunovčenih nekretnina radi sagledavanja radnji koje poduzimamo, usklađenja stavova i zajedničkom utvrđivanju daljnjih radnji uglavnom na usklađenju Katastra i Gruntovnice, izradi procjena, te redosljedu i dinamici prodaje. Nakon sastanka angažiran je dalje stalni sudski vještak građevinske struke radi procjena manjih čestica koje zapravo predstavljaju prostore između velikih čestica i puteva i to svih za koje je provedeno u međuvremenu usklađenje Katastra i Gruntovnice (20 čestica). Procjene su u izradi, usporeno jer se navodno dugo čeka podatak iz Gradskog ureda o vrijednostima nekretnina u određenim područjima, a što procjenitelji svakako moraju u procjeni



koristiti uz ostale parametre. U međuvremenu kad pišem ovo Izvješće mogu konstatirati da su procjene napravljene i poslane u HBOR na dobivanje mišljenja kako bi se sazvalo i održalo ročište za utvrđenje vrijednosti, ali to će biti tema idućeg izvješća za sadašnje razdoblje.

Upravna zgrada, odnosno čestice upisane u zk. ul. 5004 k.o. Resnik, ranije opisano, prodana je na elektronskoj dražbi FINA-e, a primopredaju zgrade novom vlasniku EKO BUHAČA d.o.o. izvršili smo dana 5. lipnja 2023. godine formalno i uz predaju ključeva. Međutim, ovdje moram navesti da smo u zgradi imali cjelokupnu dokumentaciju koju još moramo čuvati jer je bitna za tijek stečajnoga postupka te ju stoga još ne možemo predati u arhivsko čuvanje. U prodanoj zgradi bile su i prostorije za zaposlenike u stečaju, a dio prostorija je bio iznajmljen. Neovisno što je zgrada bila derutna, prokišnjavala i bez grijanja drugog prostora nismo imali, te smo ju koristili. U dogovoru s novim vlasnikom otkazali smo najmove najmoprincipima. Za opsežnu dokumentaciju i prostor za zaposlenike smo cijelo ovo izvještajno razdoblje osposobljavali prostore na čestici 6915/92 u dijelu skladišne hale. U prostor je trebalo dovesti struju, instalaciju za informatičku opremu, vodu, okrečiti i staviti u privremenu funkciju, te popraviti postojeći sanitarni čvor. Također navodim da novi vlasnik u preuzetoj zgradi također i dalje koristi struju preko Diokijevih trafo stanica, kao što to čine i vlasnici čestica kupljenih ranije tijekom stečaja. Jednostavno nikako da riješe izgradnju svojih trafo stanica uz suglasnost HEP-a i onda predaju u vlasništvo HEP-u. Taj problem predstavlja i problem u stečaju jer su postojeće trafo stanice i instalacije trošne, često se kvare i predstavljaju troškove koje onda teško naplaćujemo od tih novih vlasnika, a struju moramo imati radi samog vođenja stečaja i najmoprincipa. Od kada je struja skuplja nego ranije, računi su nam veliki, a zbog gubitaka na našoj staroj mreži u prefakturiranju i naplati od korisnika i najmoprincipa problemi su stalni. O problemu struje, visine cijene, gubitaka na staroj mreži i trafo stanicama, kao i kvarovima, sam pisala i u prošlom Izvješću.

I dalje 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 sve unovčavane kao cijelina. Nakon uložene žalbe 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, Slavenska 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.. 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 je Sud donio novo Rješenje o dosudi nekretnina temeljem nalaza i to dana 15. lipnja 2023. godine, posl. br.: St-1984/13. Rješenjem je u točki II, između ostalog, određeno koliku razliku kupovnine treba kupac još uplatiti. Međutim, razlučni vjerovnik je dana 20. lipnja uložio žalbu protiv Rješenja kojom predlaže Visokom trgovačkom sudu RH pobijanje Rješenja u dijelu Ad II kojom se određuje razlika kupovnine u iznosu od 1.054.357,68 Eur, a koju je razlučni vjerovnik dužan uplatiti, kao i način obračuna kamata.

Nastavno na unovčenje čestica prethodno opisanih i to 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, odnosno na zastoj u dinamici i čekanje pravomoćnog rješenja po žalbama svakako treba naglasiti problem zbrinjavanja neopasnog otpada nagomilanog poslovanjem najmoprincipa



tvrtke E-KOLEKTOR d.o.o. koja se bavila gospodarenjem – zbrinjavanja neopasnog miješanog otpada, a završila je u stečaju i stečaj je već zaključen, te je otpad ostao na predmetnim česticama Diokija. Upravo zbog tog otpada i dalje imamo u noćnim satima angažiranog zaštitara radi osiguranja lokacije. Nadležne institucije – Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost i Državni inspektorat – smo kontaktirali, kao i oni nas, a samim zbrinjavanjem otpada će se tek riješiti problem.

U prošlom Izvješću sam opisala da je pokrenuta prodaja dionica društva KIJAC NEKRETNINE d.d., te čekamo objavu prodaje od strane Financijske agencije.

U svezi troškova stečajnoga postupka, zapravo ostalih obveza stečajne mase u izvještajnom razdoblju od tri mjeseca (srpanj, kolovoz i rujna) najveći troškovi i obveze bili su električna energija 70.000,00 Eura, komunalna naknada i naknada za uređenje voda 170.000,00 Eur, SKDD 4.000,00 Eur, čuvarska služba 10.500,00 Eur, PDV 13.000,00 Eur, plaće 30.000,00 Eur, te ostali troškovi s manjim iznosima. Obveze se plaćaju prema priljevu iz najмова. Najmoprimici fluktuiraju iz mjeseca u mjesec jer su nam prostori loši, a struja skupa, međutim uspijevamo ih i dalje imati cca 28 do 30. Ugovore sklapamo na šest mjeseci a naplatu utjerujemo iz dana u dan jer očito se radi o manjim društvima s neproduktivnom djelatnošću, tražimo sredstva osiguranja - zadužnice koje uvijek ne dobijemo, a puštamo ih na naplatu samo nužno jer blokadama ne bi ništa postigli, ili novim najmoprimcima uvjetujemo predujam za tri mjeseca unaprijed.

Obzirom da je komunalna i vodna naknada tijekom stečaja uvijek najveća stavka, Izvješću prilažem o tomu Pregled od otvaranja stečaja do 30. 9. 2023. godine, a iz Pregleda se vide obveze, kamate kao i plaćeni i neplaćeni iznosi, sve u Eurima.

Dokaz: Pregled obveza komunalne naknade i naknade za uređenje voda na dan 30. 9. 2023. godine

## **II STANJE STEČAJNE MASE**

U izvještajnom razdoblju nije došlo do promjene u stanju stečajne mase, odnosno nije u ovim mjesecima unovčena niti jedna čestica, što znači da je DIOKI d.d. u stečaju vlasnik nekretnina, odnosno čestica navedenih u zadnjem Izvješću.

Stanje stečajnog računa fluktuiralo iz dana u dan priljevima iz zakupnina i plaćanjima obveza, te podatak na dan 30. rujna 2023. godine nije relevantan.

## **III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

U narednom razdoblju kao i inače nastavljaju se redovne radnje koje su neophodne u ovom složenom i velikom stečajnom postupku. Također zbog potrebe stalnih iznajmljivanja prostora radi namirenja obveznih mjesečnih troškova, zapravo se radi kao da dužnik posluje. Dakle, moraju se redovno knjižiti sve poslovne promjene na razini mjeseca, dostavljati izvješća Poreznoj upravi na mjesečnoj i godišnjoj razini i godišnja izvješća prema Financijskoj agenciji. Nadalje, nastavljamo s usklađenjem Katastra i Gruntovnice, parcelacijom i upisom u Zemljišne knjige ovisno o dinamici koja je vezana na geodetske i pravne poslove, te suglasnosti koje dobivamo od Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, nakon toga upis u Zemljišnoknjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu pojedinačno po česticama, a što obzirom na velike površine i broj čestica je vrlo spori proces.

Osim ovih stalnih poslova obavljaju se svi drugi poslovi vezani uz sam stečajni postupak: poslovi oko unovčenja imovine, kontakti s potencijalnim kupcima i razgledavanje nekretnina, angažiranje po potrebi vještaka i u dogovoru s različnim vjerovnicima, čuvanje imovine i nužno održavanje, kontakti s Policijskom postajom radi stalnih provala i krađa, popravci i neophodno održavanje vodnih i električnih instalacija npr, trafo stanica, te iznajmljivanje prostora, hala i vanjskih površina najmoprimcima koji zapravo stalno fluktuiraju i treba ih kontrolirati.

Također je neophodno po potrebi kontaktiranje s institucijama zbog nagomilanog otpada bivšeg najmoprimca, angažirana je zaštitarska služba noću, te stalni obilasci.

Trenutno je u tijeku unovčenje čestica zk. č. br. 6195/70 i 6195/78, zatim 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 gdje se čeka drugostupanjska odluka, a nakon toga utvrđenje pripadajućih troškova stečajnoga postupka. Kod procjenitelja je u izradi procjena 20 malih čestica koje su zapravo prostori između velikih čestica i puteva kako bi se i one mogle unovčiti jer se pristup velikim česticama omogućuje preko tih čestica, obzirom da je za njih završeno usklađenje s Katastrom. Daljnja unovčenja slijede čim opet budu završena usklađenja Katastra i Gruntovnice, odnosno upisom u Zemljišne knjige slijedi izrada procjene, suglasnosti razlučnih vjerovnika o utvrđenim vrijednostima, te prodaja putem dražbi.

Zagreb, 17. studenog 2023.

Stečajna upraviteljica:  
Marija Vujčić Turkulin