

## **Obrazac 18.**

### **IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Osijeku, Zagrebačka 2

Poslovni broj spisa: 14 St-2685/16

Dužnik: PARALELA d.o.o. u stečaju, Čepin, Ulica Ferdinanda Speisera 1, OIB:24315036478

#### **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 25.06.2021. GODINE DO 13.09.2021. GODINE**

Sukladno zakonskoj obvezi iz članka 89. stavak 2. Stečajnog zakona, podnosim sudu pisano izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase dužnika PARALELA d.o.o. u stečaju, Ferdinanda Speisera 1, Čepin, OIB: 24315036478.

#### **A) UNOVČENJE NEKRETNINA**

FINA je dana 24.02.2021. godine objavila poziv na sudjelovanje u četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, u zk.ul. 15671, k.o. Osijek, k.č.br. 9705/5, što u naravi čini Zapadno predgrađe, dvorište, pomoćna zgrada, skladište, pomoćna zgrada, kuća, Osijek, Zapadno predgrađe 46F, kuća, Osijek, Zapadno predgrađe 46E, kuća, kuća, Osijek, Zapadno predgrađe 46G, ukupne površine 6.808 m<sup>2</sup>. Ponude su se prikupljale elektroničkim putem od 05.05.2021. godine do 18.05.2021. godine u 23:59:59 sati. Najpovoljniju ponudu dao je ponuditelj EKO-BUHAČA d.o.o. iz Vukovara za iznos od 310.001,00 kn. Nakon što je kupac uplatio kupovninu u cijelosti sud je donio zaključak o predaji nekretnina u posjed novom vlasniku, te je izvršena primopredaja nekretnine. Također, predložio sam sudu određivanje ročišta za diobu kupovnine, koje je održano 15.07.2021. godine te su namireni troškovi stečajnog postupka u iznosu od 24.950,00 kn i razlučni vjerovnik FILMOTEKA d.o.o. iz Osijeka u iznosu od 285.051,00 kn.

Posebno ističem da je društvo FILMOTEKA d.o.o. iz Osijeka otkupila potraživanje razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. iz Zagreba, te je tako stupila na mjesto prvoupisanog razlučnog vjerovnika na predmetnim nekretninama umjesto H-ABDUCO d.o.o. te je isto provedeno u zemljišnim knjigama.

#### **B) OSTALE RADNJE KOJE JE POTREBNO PROVESTI (imovinsko-pravno uređenje nekretnina)**

1.) Nekretnine upisane u zk.ul. 14228, k.o. Osijek, k.č.br. 6635/54 i k.č.br. 6635/55 su u postupku etažiranja koje provodi upravitelj Zavod za stanovanje d.o.o. iz Osijeka. Naime, Geometar d.o.o. iz Osijeka sačinio je pacelacijski elaborat za diobu katastarskih čestica dana 22.03.2016. godine kojim je izvršena dioba čestica. Tim elaboratom je određeno zemljište za nužno korištenje zgrada u Ulici kralja Petra Svačića 3A i 3B. Shodno navedenom, sukladno članku 368. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, na sjednici Odbora vjerovnika održanoj dana 28.04.2017. godine prihvaćen je prijedlog stečajnog upravitelja za izdavanje tabularne izjave za prijenos prava vlasništva zemljišta, u korist suvlasnika stambenih zgrada, za zemljišta upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, u zk.ul. 14228, k.o.

Osijek, k.č.br. 6635/54 i 6635/55, Ulica kralja Petra Svačića 3A i 3B. Međutim, Zavod za stanovanje d.o.o. iz Osijeka, unatoč zamolbama stečajnog upravitelja za provođenje postupka nije okončao postupak etažiranja za predmetne nekretnine.

U istom imovinsko-pravnom položaju se nalazi i nekretnina k.č.br. 11790, ukupne površine 56 m<sup>2</sup>, za koju je istim pacelacijskim elaboratom za diobu katastarskih čestica dana 22.03.2016. godine izvršena dioba čestica i određeno je zemljište za nužno korištenje zgrade u Ulici kralja Petra Svačića 3, no za tu zgradu nije niti započet postupak etažiranja.

Ističem da je dana 18.10.2016. godine zaprimljen na ovome sudu prijedlog FINE Regionalni centar Osijek, Podružnica Osijek, klasa: 110-07/16-01/04 Ur. broj 04-06-16-12318 od 17.10.2016. godine, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom PARALELA društvo s ograničenom odgovornošću za prijevoz i trgovinu, Čepin, Ulica Ferdinanda Speisera 1, OIB: 24315036478, temeljem odredbe čl. 110. st. 1. Stečajnog zakona.

Kako je dakle, Republika Hrvatska – Ministarstvo financija razlučno pravo uključeno pod brojem Z-23438/2016 dana 19.10.2016. godine stekla prisilnim sudskim osiguranjem nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, to pravo otvaranjem stečajnog postupka prestaje, a sukladno odredbi čl. 168 Stečajnog zakona. Istim člankom propisano je da će se predmetna prava brisati iz javnih knjiga, upisnika i očevidnika u kojima se vode na temelju rješenja suda.

Nadalje, zakonski zastupnik razlučnog vjerovnika FILMOTEKA d.o.o. iz Osijeka, izjavio je da će dati brisovno očitovanje za gore navedene nekretnine, a nakon što bude izvršen upis brisanja razlučnog prava razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska – Ministarstvo financija.

Slijedom svega navedenog, na skupštini vjerovnika koja će se održati dana 24.09.2021. godine u 11:00 sati, predložiti će vjerovnicima da donesu odluku kojom će ovlastiti stečajnog upravitelja za davanje tabularne izjave za prijenos prava vlasništva zemljišta, u korist suvlasnika stambenih zgrada u Ulici kralja Petra Svačića 3, 3A i 3B.

2.) Nekretnina upisana na k.č.br. 11791, ukupne površine 78 m<sup>2</sup>, je dio parka u Svačićevoj ulici, te Zakonom o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20) ne može biti u vlasništvu pravnih osoba. Naime, na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Osijek broj Z-10863/2017 od 21.11.2017. godine Grad Osijek je temeljem prijavnog lista br. Kl: 932-06/15-02/749 od 08.05.2017. godine, očitovanja br. Kl: 053-01/17-01/4 od 21.04.2017. godine i kopije katastarskog plana izvršio upis prava vlasništva u korist Grada Osijeka. No, omaškom je Grad Osijek propustio istim rješenjem izvršiti prijenos prava vlasništva za nekretninu upisanu na k.č.br. 11791.

Na skupštini vjerovnika predložiti će vjerovnicima da donesu odluku kojom će ovlastiti stečajnog upravitelja za davanje tabularne izjave za prijenos prava vlasništva zemljišta, u korist Grada Osijeka.

3.) Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, u zk.ul. 16582, k.o. Osijek, k.č.br. 213/1, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) je prodana 2009. godine kupcu REPROMATERIJAL d.o.o. za iznos od 549.999,88 kn, koji je platio navedeni iznos u cijelosti. Isto je razvidno temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključenog dana 01.07.2009. godine ovjerenog kod javnog bilježnika Dragice Dumančić iz Osijeka dana 01.07.2009. godine pod brojem OV-8816/09 i računa broj RN 05 213 5 od 01.07.2009. godine. Naime, kupac nije odmah proveo uknjižbu prava vlasništva na navedenoj nekretnini, nego je podnio prijedlog za prijenos prava vlasništva tek 12.11.2010. godine, a što je vidljivo iz izvatka iz zemljišnih knjiga

gdje je upisana zabilježba odbijanja prijedloga REPROMATERIJAL d.o.o. iz Osijeka radi uknjižbe prava vlasništva na nekretnini. Temeljem zaključka Općinskog suda u Osijeku od 01.04.2010. godine br. OVR-1018/10 zabilježeno je rješenje o ovrši ovrhovoditelja RH na temelju ovršne isprave br. OVR-1018/10 od dana 01. travnja 2010. godine na predmetnoj nekretnini ovršenika PARALELA d.o.o. te se kupac nije mogao upisati kao vlasnik. Dana 15.12.2010. godine uknjižuje se pravo zalogu u korist RH – Ministarstvo obrane. Stupio sam u kontakt s direktorom društva REPROMATERIJAL koji mi je prezentirao original ugovor o kupoprodaji nekretnine i uputio sam ga da stvorenu zapreku uknjižbe prava vlasništva riješi sa ŽDO koji zastupa RH. Od zamjenika ŽDO iz Osijeka Zorka Tomića došao sam do saznanja da je od zakonskog zastupnika kupca Ivana Ivkovića zaprimio original ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine, te da je zatražio suglasnosti o brisanju tereta upisanih za korist RH – Ministarstva obrane po Z-11597/10 od 15.12.2010. godine i RH – Ministarstva financija, Porezna uprava pod Z-12563/11 od 23.12.2011. godine. Međutim, još uvijek kupac REPROMATERIJAL d.o.o., a kojeg zastupa odvjetnik Artur Fišbah, se nije upisao kao vlasnik iste. Stupio sam u kontakt sa odvjetnikom Arturom Fišbah, koji mi je naveo da je u tijeku postupak brisanja tereta s predmetne nekretnine kao i uknjižba prava vlasništva na kupca, no nema saznanja koliko će postupak trajati.

U slučaju da se navedeno uređenje imovinsko-pravnih odnosa ne riješi do završnog ročišta, na završnom ročištu predložiti ću vjerovnicima da se stečajni postupak zaključi, te da me ovlaste zastupati stečajnu masu dok se ista ne riješe, jer predmetna nekretnina nije imovina stečajnog dužnika.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### PRIHODI I RASHODI STEČAJNOG DUŽNIKA ZA PERIOD OD 16.12.2016. DO 13.09.2021. godine

PRIHODI	IZNOS
1. PRIHOD OD NAPLAĆENIH POTRAŽIVANJA	458.239,79 kn
2. PRIHOD OD ZAKUPA	2.964.547,75 kn
3. PRIHOD OD REFUNDACIJE BOLOVANJA OD HZZO-a	12.890,08 kn
4. PRIJENOS NOVČANIH SREDSTAVA S UGAŠENOG RAČUNA	10.915,21 kn
5. PRIHOD OD PRODAJE POKRETNINA	366.290,00 kn
6. PRIHOD OD KAMATA	77,30 kn
7. PRIHOD OD PRODAJE DIONICA	33.658,57 kn
8. PRIHOD OD TROŠKOVA UNOVČENJA NEKRETNINA (članak 254. Stečajnog zakona)	1.305.407,86 kn
9. PRIHOD OD PRODAJE POSLOVNIH UDJELA	105.000,00 kn
<b>UKUPNO</b>	<b>5.257.026,56 kn</b>

<b>R A S H O D I</b>	<b>IZNOS</b>
1. ISPLATA PLAĆA U OTKAZNOM ROKU I JEDNOG ZAPOSLENOG U STEČAJU	161.805,25 kn
2. NAKNADA ZA BOLOVANJE	1.445,52 kn
3. TROŠKOVI ELEKTRIČNE ENERGIJE I PLINA	380.442,69 kn
4. TROŠAK ODVOZA SMEĆA	130.517,31 kn
5. TROŠKOVI TELEFONA I INTERNETA	1.168,37 kn
6. POREZ NA DODANU VRIJEDNOST	524.048,50 kn
7. MATERIJALNI TROŠKOVI	13.334,40 kn
8. TROŠKOVI ZA KOMUNALNU NAKNADU I VODNI DOPRINOS	590.329,32 kn
9. TROŠKOVI PROCJENE POKRETNINA I NEKRETNINA	30.400,00 kn
10. TROŠKOVI OSIGURANJA NEKRETNINA	101.674,67 kn
11. TROŠAK NAKNADE BANKE	9.234,38 kn
12. TROŠKOVI ZAŠTITARSKE SLUŽBE	481.230,00 kn
13. TROŠKOVI KNJIGOVODSTVENOG SERVISA	122.500,00 kn
14. TROŠKOVI USLUGA PRIJEVOZA PO UGOVORU	82.540,06 kn
15. TROŠKOVI VODE	57.616,12 kn
16. TROŠKOVI POPRAVKA VILIČARA, VOZILA, RASVJETE, ČIŠĆENJE SNIJEGA, SANITACIJA (deratizacija)	36.489,87 kn
17. TROŠKOVI POPISA I IZLUČIVANJA ARHIVSKOG GRADIVA	68.058,39 kn
18. ISPLATA VJEROVNIKA I. VIŠEG ISPLATNOG REDA	471.756,55 kn
19. NAKNADA ZA PROVEDBU PRODAJE EL. JAVNE DRAŽBE I TROŠKOVI OGLASA U GLASU SLAVONIJE	48.975,00 kn
20. TROŠKOVI ISPITIVANJA ZA ZAŠTITU NA RADU I ZAŠTITU OD POŽARA	46.009,21 kn
21. TROŠKOVI KOŠENJA	12.000,00 kn
22. MJESEČNI TROŠKOVI ZA USLUGE ZAŠTITE NA RADU I ZAŠTITE OD POŽARA (10 mjeseci)	12.500,00 kn
23. USLUGE IZMJESTANJA PALETNIH REGALA	1.500,00 kn
24. TROŠKOVI USLUGA ODVJETNIKA I JAVNOG BILJEŽNIKA	32.522,50 kn
25. TROŠKOVI IZRADE MIŠLJENJA O PARCELACIJI	24.500,00 kn
26. ISPLATA VJEROVNIKA II. VIŠEG ISPLATNOG REDA	1.101.436,27 kn
<b>UKUPNO</b>	<b>4.544.034,38 kn</b>

Stanje na žiro-računu stečajnog dužnika na dan 13.09.2021. godine iznosi 712.992,18 kn. Prefakturirani i naplaćeni troškovi zakupnicima temeljem ugovora o zakupu ukupno iznose 485.625,45 kn.

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

U daljnjem tijeku stečajnog postupka nastaviti će se s imovinsko-pravnim uređenjem nekretnina opisanim pod točkom C) ovog izvješća, te će predložiti sudu zakazivanje završnog ročišta sa završnom diobom.

Slijedom navedenog, stečajni upravitelj predlaže skupštini vjerovnika da donese sljedeće odluke:

- 1.) Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja od 13.09.2021. godine,
- 2.) Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za davanje tabularne izjave za prijenos prava vlasništva nekretnina upisanih na k.č.br., 6635/54, k.č.br. 6635/55 i k.č.br. 11790, u korist suvlasnika stambenih zgrada u Ulici kralja Petra Svačića 3, 3A i 3B,
- 3.) Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za davanje tabularne izjave za prijenos prava vlasništva nekretnine upisane na k.č.br. 11791, ukupne površine 78 m<sup>2</sup>, u korist Grada Osijeka.

Osijek, 13.09.2021. godine

Stečajni upravitelj  
Bojan Sudarević, dipl.iur.