

## **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 19.01.2021. GODINE DO 24.03.2021. GODINE**

Sukladno zaključku suda poslovni broj 14 St-2685/2016-226 od 15.03.2021. godine, 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**

Na prijedlog razlučnog vjerovnika, podnio sam sudu prijedlog za prodaju nekretnina, a sukladno čl. 247. Stečajnog zakona. Sud je dana 24.02.2020. godine rješenjem zakazao ročište za određivanje vrijednosti nekretnina koje je trebalo biti održano dana 17.03.2020. godine. Međutim, zbog već spomenute izvanredne situacije prouzrokovane koronavirusom navedeno ročište je odgođeno, te je bilo zakazano novo ročište koje je održano 29.05.2020. godine. Na navedenom ročištu utvrđena je vrijednost nekretnina i to:

- 1.) za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, u zk.ul. 15671, k.o. Osijek, k.č.br. 9705/1, što u naravi čini Zapadno predgrađe, gospodarsko dvorište, skladište, skladište, nadstrešnica, skladište, upravna zgrada, Osijek, Zapadno predgrađe 46, skladište, nadstrešnica, ukupne površine 29.242 m<sup>2</sup>, utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 8.020.000,00 kn,
- 2.) 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>, utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 1.360.000,00 kn.

FINA je dana 17.06.2020. godine objavila poziv na sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi za gore navedene nekretnine. Ponude su se prikupljale elektroničkim putem od 26.08.2020. godine do 08.09.2020. godine. Na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nije bilo zainteresiranih kupaca.

Stoga je FINA objavila poziv za sudjelovanje na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi dana 09.09.2020. godine, a na kojoj su se ponude prikupljale od 19.11.2020. godine do 03.12.2020. godine. Nekretnine pod točkama 1.) i 2.) prodavale su se po početnoj cijeni umanjenoj za 50% od utvrđene vrijednosti nekretnina, te nije bilo zainteresiranih kupaca.

Dana 03.12.2020. godine FINA je objavila poziv za sudjelovanje u trećoj elektroničkoj javnoj dražbi. Ponude su se prikupljale elektroničkim putem od 10.02.2021. godine do 24.02.2021. godine. Za nekretninu pod brojem 2.) nije bilo zainteresiranih kupaca.

Za nekretninu pod rednim brojem 1.) i to nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, u zk.ul. 15671, k.o. Osijek, k.č.br. 9705/1, što u naravi čini Zapadno predgrađe, gospodarsko dvorište, skladište, skladište, nadstrešnica, skladište, upravna zgrada, Osijek, Zapadno predgrađe 46, skladište, nadstrešnica, ukupne površine 29.242 m<sup>2</sup>, najveću ponudu dao je ponuditelj FILMOTEKA d.o.o. iz Osijeka, koji je ujedno i prvoupisani razlučni vjerovnik, u iznosu od 3.305.000,00 kn. Dana 04.03.2021. godine sud je donio rješenje o dosudi kojim će se nakon pravomoćnosti iznos od 3.172.074,00 kn prebiti s tražbinom kupca kao razlučnog vjerovnika na predmetnoj nekretnini, dok će se iz iznosa od 132.926,00 kn namiriti troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava. Nakon što sud donese zaključak o predaji nekretnina u posjed novom vlasniku, izvršit će primopredaju nekretnina o čemu će sačiniti i zapisnik.

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.

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 će se prikupljati elektroničkim putem od 05.05.2021. godine do 18.05.2021. godine u 23:59:59 sati. Početna cijena za nadmetanje na četvrtoj javnoj dražbi iznosi 1,00 kn, dok se jamčevina za istu treba uplatiti najkasnije do 26.04.2021. godine u iznosu od 136.000,00 kn.

## **B) ZAKUP**

Dana 14.08.2020. godine sklopio sam ugovor o zakupu navedenih nekretnina sa zakupnikom PROCESSIN DI SCARTO d.o.o., na rok od 6 mjeseci, a najdulje do prodaje nekretnina. Mjesečni iznos zakupnine iznosi 6.250,00 kn s tim da zakupnik plaća sve režijske troškove i dužan je zbrinuti sav otpad koji je ostao od prethodnog zakupnika E-KOLEKTOR d.o.o. te je dužan kositi svu travu koja se nalazi na navedenoj lokaciji. Zakupnik redovito plaća zakupninu i režijske troškove, redovito zbrinjava navedeni otpad te je kosi svu travu na zemljištu. Nakon što sud donese zaključak o predaji nekretnina u posjed novom vlasniku, raskinut će ugovor o zakupu sa zakupnikom PROCESSIN DI SCARTO d.o.o.

## **C) 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 parcelacijski 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.

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. Grad Osijek će dostaviti dopis kojim će na temelju Zakona o komunalnom gospodarstvu zatražiti da se predmetna nekretnina prenese u njihovo vlasništvo, a na isti način na koji je izvršen upis prava vlasništva za nekretnine 6635/45, 6635/48 i 6635/49.

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 izvotka 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 ovrsi 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 navedena uređenja imovinsko-pravnih odnosa ne riješe do prodaje cjelokupne imovine u vlasništvu stečajnog dužnika PARALELA d.o.o. u stečaju, na skupštini vjerovnika predložit ću vjerovnicima da se stečajni postupak zaključi, te da me ovlaste zastupati stečajnu masu dok se ista ne riješe, jer predmetne nekretnine nisu imovina stečajnog dužnika.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### PRIHODI I RASHODI STEČAJNOG DUŽNIKA ZA PERIOD OD 16.12.2016. DO 18.03.2021. godine

PRIHODI	IZNOS
1. PRIHOD OD NAPLAĆENIH POTRAŽIVANJA	458.239,79 kn
2. PRIHOD OD ZAKUPA	2.953.190,38 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)	1.147.531,86 kn
9. PRIHOD OD PRODAJE POSLOVNIH UDJELA	105.000,00 kn
<b>UKUPNO</b>	<b>5.087.793,19 kn</b>

RASHODI	IZNOS
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	376.984,00 kn
4. TROŠAK ODVOZA SMEĆA	130.517,31 kn
5. TROŠKOVI TELEFONA I INTERNETA	1.168,37 kn
6. POREZ NA DODANU VRIJEDNOST	520.855,40 kn
7. MATERIJALNI TROŠKOVI	13.334,40 kn
8. TROŠKOVI ZA KOMUNALNU NAKNADU I VODNI DOPRINOS	580.049,48 kn
9. TROŠKOVI PROCJENE POKRETNINA I NEKRETNINA	30.400,00 kn
10. TROŠKOVI OSIGURANJA NEKRETNINA	101.674,67 kn
11. TROŠAK NAKNADE BANKE	8.889,68 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	54.519,36 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 IZMJEŠTANJA 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>4.523.661,29 kn</b>

Stanje na žiro-računu stečajnog dužnika na dan 18.03.2021. godine iznosi 564.131,90 kn. Prefakturirani i naplaćeni troškovi zakupnicima temeljem ugovora o zakupu ukupno iznose 469.295,69 kn.

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

U daljnjem tijeku stečajnog postupka prodavat će se preostala imovina (nekretnina) u vlasništvu stečajnog dužnika, a sukladno odlukama skupštine vjerovnika i odbora vjerovnika, te namirivati razlučni vjerovnici. Nastavit će se s imovinsko-pravnim uređenjem nekretnina opisanim pod točkom C) ovog izvješća.

Osijek, 24.03.2021. godine

Stečajni upravitelj  
Bojan Sudarević, dipl.iur.