

14 St-2685/16-17

TRGOVAČKI SUD u OSIJEKU
PRIMLJENO

Obrazac 20.

14-03-2018
**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 01.09.2017. GODINE DO
13.03.2018. 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

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku od dana 01.06.2017. godine sud je zakazao ročište za određivanje vrijednosti navedenih nekretnina koje je održano 06.07.2017. godine u 10,30 sati. Sud je zaključkom od 07.07.2017. godine utvrdio vrijednosti, način i uvjete prodaje nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika. Vrijednosti nekretnina utvrđene su kako slijedi:

- 1.) nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, u zk.ul. 3575, k.o. Čepin, k.č.br. 111/1, 112/1 i 112/2, što u naravi čini oranica Put Paralele, poslovna zgrada i dvorište Gušće, te oranica Gušće, ukupne površine 119.400 m², u iznosu od 28.988.000,00 kn;
- 2.) nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, u zk.ul. 14656, k.o. Osijek, k.č.br. 6635/45, što u naravi čini tri zgrade i oranica, dvorište Baranjska ulica, ukupne površine 4.878 m², u iznosu od 4.910.000,00 kn;
- 3.) nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, u zk.ul. 14228, k.o. Osijek, k.č.br. 6635/56, što u naravi čini put Baranjska ulica, ukupne površine 19 m², u iznosu od 12.600,00 kn.

Financijska Agencija je dana 17.08.2017. godine objavila poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi. Prva elektronička javna dražba počela je 17.08.2017. godine u 15:00:00 sati, a završena 08.11.2017. godine u 23:59:59 sati.

Za nekretnine pod točkama 1.) i 2.) nije bilo zainteresiranih ponuđača.

Nadalje, Financijska Agencija je dana 09.11.2017. godine objavila poziv na sudjelovanje u drugoj elektroničkoj javnoj dražbi. Druga elektronička javna dražba počela je 09.11.2017. godine u 15:00:00 sati, a završena 30.01.2018. godine u 23:59:59 sati, te za nekretnine pod točkama 1.) i 2.) nije bilo zainteresiranih ponuđača.

Potom je FINA dana 01.02.2018. godine objavila poziv na sudjelovanje u trećoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja počinje 01.02.2018. godine u 15:00:00 sati, a završava 25.04.2018. godine u 23:59:59 sati.

Posebno ističem da je za nekretninu pod točkom 3.) na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi bila je uplaćena jedna jamčevina u iznosu od 1.260,00 kn. Kao jedini i najpovoljniji ponuditelj za navedenu nekretninu za iznos od 9.650,00 kn bila je tvrtka IVER d.o.o. iz Osijeka. Trgovački sud u Osijeku je rješenjem o dosudi dana 15.11.2017. godine naložio ponuditelju uplatu ostatka kupovnine u iznosu od 8.390,00 kn u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Međutim, protiv navedenog rješenja o dosudi pravodobno je izjavljena „žalba” (prigovor treće osobe) stečajnog vjerovnika Grada Osijeka, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo, komunalno-stambeno godpodarstvo, promet, zaštitu okoliša te mjesnu samoupravu. Sud je zaključkom od 09.02.2018. godine pozvao stečajne i razlučne vjerovnike da se očituju o istom, nakon čega će sud odlučiti o daljnjem postupanju.

Sporna nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika označena kao kč.br 6635/56 je imala ispunjene sve uvjete za prodaju u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom.

Naime, o istom sam se očitovao kako slijedi:

- na temelju poslovnih knjiga dužnika i zemljišnoknjižnog izvataka utvrdio sam da je nekretnina upisana pred Općinskim sudom u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Osijek, u uk.ul.14228, k.o. Osijek, kč.br.6635/56, što u naravi čini put Baranjska ulica, ukupne površine 19 m2 u vlasništvu stečajnog dužnika.
- rješenje o prodaji sporne nekretnine Trgovački sud u Osijeku je donio dana 12.05.2017. godine, te je nakon pravomoćnosti istog zakazao ročište za utvrđivanje vrijednosti sporne nekretnine.
- na ročištu je utvrđena vrijednost nekretnine u iznosu od 12.600,00 kn bez PDV-a, te je sud zaključkom od 07.07.2017. godine odredio vrijednost nekretnine, način i uvjete prodaje.
- potom je FINA od Trgovačkog suda u Osijeku zaprimila navedeno rješenje o prodaji nekretnine, zaključak te zahtjev za prodaju nekretnina u stečajnom postupku temeljem kojih je FINA obavila prodaju nekretnine elektroničkom javnom dražbom.
- tvrtka GEOMETAR OSIJEK d.o.o. iz Osijeka, Županijska 19, je na zahtjev bivšeg zakonskog zastupnika PARALELA d.o.o. izradila parcelacijski elaborat u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, koji je dana 25.05.2016. godine ovjeren od RH, Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Osijek. Iz navedenog elaborata razvidno je da je GEOMETAR OSIJEK d.o.o. od Grada Osijeka, Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje dobio rješenje o utvrđivanju građevinske čestice broj 6635/48 k.o. Osijek dana 18.01.2016. godine.
- isti je od Grada Osijeka, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo, komunalno-stambeno gospodarstvo, promet i zaštitu okoliša te mjesnu samoupravu, Odsjek za geodetsko katastarske poslove dana 18.04.2016. godine dobio suglasnost za parcelaciju kč.br. 6635/48 površine 3894 m2 za formiranje građevinskih čestica i upis zgrada, te su uz postojeću kč.br. 6635/48 površine 3103 m2, formirane nove kč.br. 6635/54 površine 360 m2, kč.br. 6635/55 površine 295 m2 i 6635/56 površine 19 m2. Cijepanjem navedene čestice nastale su 4 nove čestice, u vlasništvu stečajnog dužnika PARALELA d.o.o. U prilogu elaborata nalazi se prijavni list za zemljišno-knjižni odjel od 22.03.2016. godine, na temelju kojeg je upisana i sporna nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika kao kč.br. 6635/56 Baranjska ulica, put, površine 19 m2.

- posebno sam istaknuo, da u vrijeme prodaje nekretnine i donošenja rješenja o dosudi u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, ZK odjela Osijek, navedena nekretnina nema bilo kakvu zabilježbu ili predbilježbu kojom bi se moglo pretpostaviti da je sporna nekretnina javno dobro u općoj uporabi na kojoj bi Grad Osijek mogao steći pravo vlasništva.

B) IMOVINSKO PRAVNO SREĐENJE NEKRETNINA

1.) Dana 02.11.2017. godine tužitelj MARIJA MRAK iz Antunovca podnijela je tužbu za utvrđenje prava vlasništva za suvlasnički dio 1/11, nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, u zk.ul. 20211, k.o. Osijek, k.č.br. 6635/49, što u naravi čini oranica ulica Baranjska, ukupne površine 977 m² (garaža) na kojoj je PARALELA d.o.o. bila upisana kao vlasnik. Tužba i tužbeni zahtjev za utvrđivanje prava vlasništva nad predmetnom garažom su osnovani, jer se tužiteljica u posjedu nalazi od 1964. godine, te istu stječe na temelju dosjelogosti. Stoga je donesena presuda na temelju priznanja u korist tužiteljice. Naime, za prethodnih 10 od 11 garaža, tužbama za utvrđenje prava vlasništva korisnici i posjednici su, prije otvaranja stečajnog postupka, stekli vlasništvo nad garažama dosjelošću, a na temelju presuda.

2.) Nadalje, na temelju suglasnosti odbora vjerovnika od dana 15.09.2017. godine i suglasnosti razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, u zk.ul. 15671, k.o. Osijek, k.č.br. 9705/1, ukupne površine 41.484 m², u uredu za katastar i zemljišnim knjigama proveden je parcelacijski elaborat kojim su formirane nove čestice, i to k.č.br. 9705/1 površine 36.049 m², nova k.č.br. 9705/3 površine 3613 m² i k.č.br. 9705/4 površine 1886 m².

Na k.č.br. 9705/1, k.o. Osijek koju čini upravna zgrada, radionica s kotlovnicom, 5 skladišta, tri nadstrešnice, ekonomsko dvorište, površine 36.049 m², nalazi se 11 stanova koji su u vlasništvu Republike Hrvatske te 2 stana koja su u vlasništvu fizičkih osoba, a koji su upisani u knjigu položenih ugovora. Naime, u knjizi položenih ugovora vidljivo je da su za navedene stanove na k.č.br. 9705/1 otvoreni podulošci broj PU 12046, k.o. Osijek; PU 17693, k.o. Osijek; PU 20613, k.o. Osijek; PU 20614, k.o. Osijek; PU 20622, k.o. Osijek; PU 20648, k.o. Osijek; PU 20649, k.o. Osijek; PU 20652, k.o. Osijek; PU 20644, k.o. Osijek; PU 20371, k.o. Osijek; PU 20645, k.o. Osijek; PU 20646, k.o. Osijek i PU 20647, k.o. Osijek, iz kojih je vidljivo da PARALELA d.o.o. nije vlasnik navedenih stanova. Mišljenja sam da se navedena nekretnina prodaje u stečajnom postupku zajedno sa stanovima, budući da nema nikakve zakonske zapreke za istu, čemu se ne protivi ni zamjenik ŽDO iz Osijeka. Time bi budući vlasnik (kupac) rješavao svoj imovinsko pravni odnos s vlasnicima stanova. U tijeku je dogovor sa razlučnim vjerovnikom o načinu prodaje navedene nekretnine.

3.) Ističem, da je na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku, ZK odjel Osijek, posl. broj Z-10863/2017 od 21.11.2017. godine, a povodom provedbe prijavnog lista Područnog ureda za katastar Osijek, evidentirana promjena na nekretnini k.č.br. 6635/48 oranica Ul. P. Svačića površine 3894 m² u vlasništvu Paralele d.o.o. u stečaju, te je nastala k.č.br. 11790 uređeno zemljište Ulica kralja Petra Svačića površine 56 m² i k.č.br. 11791 uređeno zemljište Ulica kralja Petra Svačića površine 78 m², za korist dosadašnjeg vlasnika. Time je oduzet dio nekretnine u površini od 3.760 m², za koju ću od Grada Osijeka tražiti naknadu za izvlaštenje.

C) PRODAJA POKRETNINA – VOZILA

1.) PRVA I DRUGA PRODAJA

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 16.03.2017. godine oglašena je prva prodaja pokretnina – 8 vozila, otvaranjem pisanih ponuda po procijenjenoj vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka, u dnevnom tisku Glasa Slavonije dana 04.10.2017. godine, te u očevidniku pokretnina Financijske agencije. Otvaranje ponuda održano je 25.10.2017. godine s početkom u 12,00 sati. Na žiro-račun stečajnog dužnika nije bila uplaćena niti jedna jamčevina te nije bila zaprimljena niti jedna ponuda. Budući da nije bilo zainteresiranih kupaca za navedena vozila, nastavljena je prodaja istih i to po umanjenoj cijeni od 20% od procijenjene vrijednosti vozila.

Drugi oglas za prodaju pokretnina – vozila otvaranjem pisanih ponuda objavljen je u dnevnom tisku Glasa Slavonije dana 13.11.2017. godine. Otvaranje ponuda održano je 28.11.2017. godine s početkom u 13,00 sati. Na žiro-račun stečajnog dužnika nije bila uplaćena niti jedna jamčevina te nije bila zaprimljena niti jedna ponuda.

2.) TREĆA PRODAJA

Treći oglas o prodaji pokretnina - vozila objavljen je dana 10.01.2018. godine u dnevnom tisku „Glas Slavonije“. Otvaranje ponuda za kupoprodaju pokretnina – vozila stečajnog dužnika PARALELA d.o.o. u stečaju održano je dana 31.01.2018. godine, s početkom u 13,00 sati, u uredu stečajnog upravitelja u Osijeku, Stepinčeva 35. Otvaranje ponuda je bilo javno.

Na žiro-račun stečajnog dužnika bilo je uplaćeno pet (5) jamčevina po 5.000,00 kn te sam zaprimio tri (3) ponude za navedene pokretnine - vozila.

Za vozilo pod rednim brojem 3. u oglasu i to marke IVECO, EUROCARGO ML100E17, godina proizvodnje 2002. prihvaćena je najpovoljnija ponuda ponuditelja Auto Centar Kovačević d.o.o., Kralja Tomislava 92 D, Bilje za iznos od 24.100,00 kn. Kupac je uplatio kupovninu u cijelosti te je izvršena primopredaja vozila dana 07.03.2018. godine.

Također, prihvaćene su ponude ponuditelja Auto Dabo d.o.o., Kaniža bb, Ivanec kao najpovoljnije ponude i to za vozila pod rednim brojem 2. u oglasu i to marke RENAULT, MIDLUM 180.13/C, godina proizvodnje 2003. za iznos od 34.350,00 kn, pod rednim brojem 6. i to marke IVECO, DAILY 65C15, godina proizvodnje 2002. za iznos od 17.780,00 kn i pod rednim brojem 7. i to marke RENAULT, MASTER 2.5 DCI, godina proizvodnje 2009. za iznos od 23.850,00 kn. Kupac je uplatio kupovninu u cijelosti, te će se primopredaja vozila obaviti tijekom sljedećeg tjedna.

Nastavit ću s prodajom preostalih pokretnina – vozila i to po umanjenoj cijeni za 20% od posljednje početne vrijednosti prodaje.

D) NAPLATA POTRAŽIVANJA

U predmetu tužitelja PARALELA d.o.o. u stečaju nad tuženikom TENA-COMMERCE d.o.o. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske donio je dana 21.11.2017. godine presudu i rješenje koje se vodi pod brojem 9 Pž-3183/2017-2 kojom je presudio da se odbija tuženikova žalba kao neosnovana i potvrđena je presuda Trgovačkog suda u Osijeku

pod brojem P-43/16-12 od 20.07.2016. godine kojom je naloženo tuženiku naknaditi tužitelju parnični trošak odmjeren u iznosu od 17.619,50 kn. Na navedenu presudu VTS-a tuženik TENA-COMMERCE d.o.o. podnijela reviziju postupka dana 21.02.2018. godine.

Neutužena potraživanja od kupaca na dan otvaranja stečajnog postupka iznosila su 1.358.141,86 kn. U tijeku stečajnog postupka ukupno naplaćena potraživanja iznose 411.344,01 kn.

E) ZAKLJUČENI UGOVORI O ZAKUPU

Dana 01.09.2017. godine zaključio sam ugovor o zakupu sa zakupnikom ŽITO d.o.o. iz Osijeka, za skladišnji prostor broj 21 i to hladnjača ukupne površine 200 m², za iznos od 5.250,00 kn mjesečno uvećano za PDV i troškove koji terete predmetnu nekretninu, na određeno vrijeme u trajanju od 6 mjeseci uz mogućnost produljenja zakupa uz odobrenje odbora vjerovnika, najdulje do prodaje nekretnine.

Također, dana 29.09.2017. godine zaključio sam ugovor o zakupu sa zakupnikom TVORNICA ŠEĆERA OSIJEK d.o.o. iz Osijeka za skladišnji prostor broj 17, 18 površine 1200 m² te skladište broj 21 površine 800 m², što ukupno iznosi 2000 m², po cijeni od 20,00 kn po m² mjesečno uvećano za PDV i troškove koji terete predmetnu nekretninu, na određeno vrijeme u trajanju od 6 mjeseci uz mogućnost produljenja zakupa uz odobrenje odbora vjerovnika, najdulje do prodaje nekretnine. Zakupnik je bio u zakupu do 31.01.2018. godine.

Nadalje, dana 29.09.2017. godine zaključio sam ugovor o zakupu sa zakupnikom ŠPEDICIJA DEVETAK d.o.o. iz Osijeka za skladišnji prostor broj 10 ukupne površine 250 m² za iznos od 20,00 kn po m² mjesečno uvećano za PDV i troškove koji terete predmetnu nekretninu, na određeno vrijeme u trajanju od 6 mjeseci uz mogućnost produljenja zakupa uz odobrenje odbora vjerovnika, najdulje do prodaje nekretnine.

Dana 15.12.2017. godine sklopljen je s MEGGLE HRVATSKA d.o.o. iz Osijeka, ugovor o zakupu skladišnog prostora i to skladišta broj 11, 16, i 21, za mjesečnu zakupninu u iznosu od 22,50 kn po paleti uvećano za PDV. Osim zakupnine, zakupnik plaća režijske troškove koji terete predmetnu nekretninu. Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme do 31.03.2018. godine ili najdulje do prodaje predmetne nekretnine.

Sa zakupnikom ELIXIR AGRO d.o.o. iz Čepina sklopio sam dana 29.12.2017. godine ugovor o zakupu prostora koji se nalazi u skladištu broj 11 u prizemlju, a vodi se kao uredski prostor, ukupne površine 40 m². Mjesečna zakupnina iznosi 20,00 kn po m² uvećana za PDV, a troškove električne energije zakupnik plaća u visini od 0,5% od ukupnih troškova električne energije. Ugovor se primjenjuje od 01.01.2018. godine, te je sklopljen na određeno vrijeme, a najdulje do prodaje navedene nekretnine.

Stoga, odbor vjerovnika je dao suglasnost na zaključene ugovore do prodaje predmetnih nekretnina stečajnog dužnika.

F) DJELOMIČNA DIOBA VJEROVNICA I. VIŠEG ISPLATNOG REDA

Stečajni dužnik na žiro-računu ima raspoloživi iznos iz stečajne mase od 94.351,39 kn koji može raspodjeliti vjerovnicima I. višeg isplatnog reda kojim bi se isti namirili u visini od 20% ukupno priznatih i utvrđenih tražbina. Stoga, sukladno članku 273. stavak 3. Stečajnog zakona predložio sam odboru vjerovnika da odobri djelomičnu diobu, što je isti i odobrio. Nakon izvršene navedene djelomične diobe, vjerovnici I. višeg isplatnog reda bit će namireni u cijelosti, odnosno u visini od 100% ukupnih priznatih i utvrđenih tražbina.

II. STANJE STEČAJNE MASE

PRIHODI I RASHODI STEČAJNOG DUŽNIKA ZA PERIOD OD 16.12.2016. DO 13.03.2018. godine

PRIHODI	IZNOS
1. PRIHOD OD NAPLAĆENIH POTRAŽIVANJA	411.344,01 kn
2. PRIHOD OD ZAKUPA	1.647.784,92 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	100.080,00 kn
6. PRIHOD OD KAMATA	77,30 kn
UKUPNO	2.183.091,52 kn

RASHODI	IZNOS
1. ISPLATA PLAĆA U OTKAZNOM ROKU I JEDNOG ZAPOSLENOG U STEČAJU	132.505,25 kn
2. NAKNADA ZA BOLOVANJE	1.445,52 kn
3. TROŠKOVI ELEKTRIČNE ENERGIJE I PLINA	185.305,46 kn
4. TROŠAK ODVOZA SMEĆA	97.983,07 kn
5. TROŠKOVI TELEFONA I INTERNETA	1.168,37 kn
6. POREZ NA DODANU VRIJEDNOST	255.930,83 kn
7. MATERIJALNI TROŠKOVI	5.870,41 kn
8. TROŠKOVI ZA KOMUNALNU NAKNADU I VODNI DOPRINOS	292.291,54 kn
9. TROŠKOVI PROCJENE POKRETNINA	6.500,00 kn
10. TROŠKOVI OSIGURANJA NEKRETNINA	62.137,94 kn

11. TROŠAK NAKNADE BANKE	3.011,56 kn
12. TROŠKOVI ZAŠTITARSKE SLUŽBE	241.860,00 kn
13. TROŠKOVI KNJIGOVODSTVENOG SERVISA	35.000,00 kn
14. TROŠKOVI USLUGA PRIJEVOZA PO UGOVORU	82.540,06 kn
15. TROŠKOVI VODE	21.191,59 kn
16. TROŠKOVI POPRAVKA VILIČARA, VOZILA, RASVJETE I ČIŠĆENJE SNIJEGA	31.052,37 kn
17. TROŠKOVI POPISA I IZLUČIVANJA ARHIVSKOG GRADIVA	24.583,79 kn
18. ISPLATA VJEROVNICA I. VIŠEG ISPLATNOG REDA	377.405,16 kn
19. NAKNADA ZA PROVEDBU PRODAJE EL. JAVNE DRAŽBE I TROŠKOVI OGLASA U GLASU SLAVONIJE	12.650,00 kn
20. TROŠKOVI ISPITIVANJA ZA ZAŠTITU NA RADU I ZAŠTITU OD POŽARA	33.509,21 kn
21. TROŠKOVI KOŠENJA	12.000,00 kn
22. MJESEČNI TROŠKOVI ZA USLUGE ZAŠTITE NA RADU I ZAŠTITE OD POŽARA (8 mjeseci)	10.000,00 kn
23. USLUGE IZMJESTANJA PALETNIH REGALA	1.500,00 kn
24. TROŠKOVI USLUGA ODVJETNIKA	1.437,50 kn
UKUPNO	1.928.879,63 kn

Stanje na žiro-računu stečajnog dužnika na dan 13.03.2018. godine iznosi 254.211,89 kn. Prefakturirani i naplaćeni troškovi zakupnicima temeljem ugovora o zakupu ukupno iznose 286.610,09 kn.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U daljnjem tijeku stečajnog postupka unovčavat će se imovina u vlasništvu stečajnog dužnika, a sukladno odlukama skupštine vjerovnika i odbora vjerovnika, te namirivati vjerovnici II. višeg isplatnog reda, kao i razlučni vjerovnici.

Osijek, 13.03.2018. godine

Stečajni upravitelj

Bojan Sudarević

PARALELA d.o.o.

- U STEČAJU -

ČEPIN, Ulica F. Speisera 1

OIB: 24315036478