

## **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 23.07.2020. GODINE DO 21.10.2020. 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**

Dana 09.04.2019. godine održano je ročište za određivanje vrijednosti nekretnina za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, u zk.ul. 15671, k.o. Osijek, k.č.br. 9705/4, što u naravi čini oranica Zapadno predgrađe, ukupne površine 1.886 m<sup>2</sup>, utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 400.000,00 kn.

Financijska agencija (u daljnjem tekstu FINA) je dana 27.05.2019. godine objavila poziv za sudjelovanje na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je počela istoga dana te je završila 21.08.2019. godine u 23:59:59 sati. Na navedenoj javnoj dražbi nije bilo zainteresiranih kupaca za predmetnu nekretninu, koja je prodavana po početnoj cijeni umanjenoj za 25% od utvrđene vrijednosti nekretnina.

Nadalje, dana 22.08.2019. godine FINA je objavila poziv za sudjelovanje na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je počela istoga dana, a završila je dana 13.11.2019. godine u 23:59:59 sati. Na drugoj javnoj dražbi nije bilo zainteresiranih kupaca za predmetnu nekretninu, koja je prodavana po početnoj cijeni umanjenoj za 50% od utvrđene vrijednosti nekretnina.

FINA je 14.11.2019. godine objavila poziv za sudjelovanje na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je počela istoga dana, a završila je dana 04.02.2020. godine u 23:59:59 sati. Na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi nije bilo zainteresiranih kupaca za predmetnu nekretninu.

Stoga je FINA objavila poziv za sudjelovanje na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je počela 05.02.2020. godine, a trebala je završiti dana 28.04.2020. godine u 23:59:59 sati. Međutim, nadmetanje na navedenoj javnoj dražbi je odgođeno temeljem obavijesti Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske, od 23.03.2020. godine kojim se odgađaju sve elektroničke javne dražbe, a koje su donesene nastavno na mjere Vlade Republike Hrvatske za prevenciju i suzbijanje epidemije novim korona virusom, osim onih kojima je nadmetanje u tijeku s danom 24.03.2020. godine. Slijedom navedenog, svi objavljeni Pozivi na uplatu predujma za pokriće troškova prodaje i Pozivi na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi stavljeni su izvan snage. Po prestanku navedenih okolnosti FINA je ponovno objavila poziv za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi dana 19.05.2020. godine pod istim uvjetima prodaje. Ponude su se prikupljale elektroničkim putem od 29.07.2020. godine do 13.08.2020. godine. Na predmetnoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina je prodana kupcu STOLJEĆE 21 d.o.o. za ukupan iznos od 172.001,00 kn te je sud rješenjem o dosudi od 25.08.2020. godine naložio kupcu da uplati kupovninu u cijelosti u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Kupac je u

cijelosti uplatio kupovninu u iznosu od 172.001,00 kn te je sud dana 05.10.2020. godine zaključkom predao u posjed predmetnu nekretninu.

Ističem kako sam napravio obračun troškova unovčenja nekretnine na kojoj je upisano razlučno pravo te sam isti dana 15.10.2020. godine dostavio razlučnom vjerovniku na očitovanje o troškovima. Nakon što se razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. očituje o troškovima unovčenja odmah ću Trgovačkom sudu u Osijeku podnijeti prijedlog za određivanje ročišta za diobu kupovnine.

## **B) IMOVINSKO PRAVNO SREĐENJE NEKRETNINA**

Na nekretnini upisanoj u zk.ul.15671, kč.br. 9705/1, k.o. Osijek koju čini upravna zgrada, radionica s kotlovnicom, 5 skladišta, tri nadstrešnice, ekonomsko dvorište, površine 36.049 m<sup>2</sup>, izrađen je parcelacijski elaborat te je izvršeno cijepanje čestice kojim su se od kč.br. 9705/1 formirale dvije katastarske čestice, i to dosadašnja 9705/1 te nova kč.br. 9705/5, a sve na prijedlog i suglasnost razlučnog vjerovnika. Završen je postupak brisanja zabilježbi budući da su na kč.br. 9705/1 otvoreni podulošci koje je trebalo upisati na novonastaloj kč.br. 9705/5. Napominjem kako je dana 07.03.2019. godine Općinski sud u Osijeku donio rješenje o pokretanju i otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka na navedenoj nekretnini, te nije bilo uložениh prigovora na isto. Ročište za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka održano je dana 03.09.2019. godine pred Općinskim sudom u Osijeku. Na navedenom ročištu sud je donio odluku kojom se isto odgađa, te je novo ročište naknadno bilo zakazano za dan 19.11.2019. godine. Rješenjem Općinskog suda u Osijeku broj RZ-18/2019 od 19.11.2019. godine usvojen je prijedlog PARALELA d.o.o. u stečaju radi pojedinačnog ispravnog postupka u zk.ul.br. 15671, k.o. Osijek. Istim rješenjem brisane su sve zabilježbe vezane za poduloške knjige položenih ugovora na kč.br. 9705/1 te su upisane zabilježbe na kč.br. 9705/5. 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 se ponude prikupljaju od 19.11.2020. godine do 03.12.2020. godine. Nekretnine pod točkama 1.) i 2.) prodaju se po početnoj cijeni umanjenoj za 50% od utvrđene vrijednosti nekretnina.

## C) ZAKUP

Ističem kako sam uz suglasnost skupštine vjerovnika za nekretninu upisanu u zk.ul.15671, kč.br. 9705/1, k.o. Osijek skopio ugovor o zakupu sa zakupcem E-KOLEKTOR d.o.o. koji je i do dana otvaranja stečajnog postupka bio u zakupu na navedenoj nekretnini. Zakupnik je plaćao zakupninu sve do prosinca 2019. godine. Budući da isti nije platio tri obračunate zakupnine, kao niti režijske troškove dostavio sam FINA-i zadužnicu na naplatu. Međutim, FINA me obavijestila kako je račun dužnika blokiran te nije moguće izvršiti prisilnu naplatu. Ističem kako je na e-Oglasnoj ploči sudova dana 03.02.2020. godine objavljen prijedlog dužnika za otvaranjem stečajnog postupka. Dana 19.02.2020. godine poslao sam dužniku E-KOLEKTOR d.o.o. otkaz ugovora o zakupu zbog neplaćanja ugovorne obveze te sam mu naložio da oslobodi nekretninu od osoba i stvari do 02.03.2020. godine. Zakupnik je zaprimio navedeni otkaz ugovora o zakupu dana 24.02.2020. godine te zatražio da se rok predaje nekretnine prolongira. Posebno ističem kako zakupnik nije oslobodio nekretninu od stvari (otpada). Dana 02.10.2020. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom E-KOLEKTOR d.o.o. te ću navedeno potraživanje prijaviti u stečajnom postupku.

Nadalje, 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 pokositi svu travu koja se nalazi na navedenoj lokaciji, budući da je ista narasla zbog neodržavanja prethodnog zakupnika. Zakupnik redovito plaća zakupninu i režijske troškove te je počeo sa zbrinjavanjem navedenog otpada te je pokosio svu travu na zemljištu.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

### PRIHODI I RASHODI STEČAJNOG DUŽNIKA ZA PERIOD OD 16.12.2016. DO 16.10.2020. godine

PRIHODI	IZNOS
1. PRIHOD OD NAPLAĆENIH POTRAŽIVANJA	451.167,70 kn
2. PRIHOD OD ZAKUPA	2.903.403,51 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)	1.136.420,95 kn
9. PRIHOD OD PRODAJE POSLOVNIH UDJELA	105.000,00 kn
<b>UKUPNO</b>	<b>5.019.823,32 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	362.249,39 kn
4. TROŠAK ODVOZA SMEĆA	130.517,31 kn
5. TROŠKOVI TELEFONA I INTERNETA	1.168,37 kn
6. POREZ NA DODANU VRIJEDNOST	516.854,56 kn
7. MATERIJALNI TROŠKOVI	13.334,40 kn
8. TROŠKOVI ZA KOMUNALNU NAKNADU I VODNI DOPRINOS	558.981,09 kn
9. TROŠKOVI PROCJENE POKRETNINA I NEKRETNINA	30.400,00 kn
10. TROŠKOVI OSIGURANJA NEKRETNINA	101.674,67 kn
11. TROŠAK NAKNADE BANKE	8.294,28 kn
12. TROŠKOVI ZAŠTITARSKE SLUŽBE	481.230,00 kn
13. TROŠKOVI KNJIGOVODSTVENOG SERVISA	110.000,00 kn
14. TROŠKOVI USLUGA PRIJEVOZA PO UGOVORU	82.540,06 kn
15. TROŠKOVI VODE	49.932,34 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	32.022,50 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>4.465.675,03 kn</b>

Stanje na žiro-računu stečajnog dužnika na dan 16.10.2020. godine iznosi 554.148,29 kn. Prefakturirani i naplaćeni troškovi zakupnicima temeljem ugovora o zakupu ukupno iznose 460.499,73 kn.

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

U daljnjem tijeku stečajnog postupka unovčavat će se preostala 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, 21.10.2020. godine

Stečajni upravitelj  
Bojan Sudarević, dipl.iur.