

ZUZIJA MIRJANA
Stečajna upraviteljica za
AP STUDIO d.o.o.
MBS :080479813
OIB: 50897119862
Zagreb (Grad Zagreb)
Jablanska 76.

Obrazac 18.

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

Nadležni sud : TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Poslovni broj spisa 67 St-787/2013
Dužnik : AP STUDIO d.o.o.
MBS :080479813
OIB: 50897119862
Zagreb (Grad Zagreb)
Jablanska 76.

Stečajna upraviteljica ovim putem donosi cjeloviti prikaz stanja dužnika od otvaranja stečajnog postupka do dana pisanja ovoga izvješća :

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD DANA OTVARANJA
STEČAJNOG POSTUPKA**

RADNJE KOJE JE PODUZEO STEČAJNI UPRAVITELJ:

Sklopljen je Ugovor o zakupu na 3 mjeseci sa trgovačkim društvom Super plan d.o.o.

Provedene su **tri djelomične diobe** kako slijedi :

Dana 23.04.2018. godine stečajna upraviteljica je podnijela Prijedlog prve djelomične diobe. Stečajni upravitelj predložila je da se iznos od 90.000,00 kuna (11 % od utvrđene tražbine) dodjeli stečajnom vjerovniku prvog višeg isplatnog reda:

I Viši isplatni red-Opće ispitno ročište	
Ministarstvo financija, Porezna uprava , područni ured Zagreb	803.150,24 kn

ISPLATA 11%	90.000,00 kn
-------------	--------------

Rješenjem Trgovačkog suda od 24.travnja 2018. godine -Dana je suglasnost za djelomičnu diobu radi djelomičnog namirenja stečajnih vjerovnika prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 90.000,00 kuna što predstavlja 11% utvrđenih tražbina stečajnog vjerovnika prvog višeg isplatnog reda.

Dana 02.04.2019. godine stečajna upraviteljica je podnijela **Prijedlog druge djelomične diobe**. Stečajna upraviteljica predložila je da se iznos od 30.000,00 kuna (4 % od utvrđene tražbine) dodjeli stečajnom vjerovniku prvog višeg isplatnog reda.

I Viši isplatni red-Opće ispitno ročište

Ministarstvo financija, Porezna uprava , područni ured Zagreb 803.150,24 kn

ISPLATA 4% 30.000,00 kn

Rješenjem Trgovačkog suda od 05.travnja 2019. godine -Dana je suglasnost za djelomičnu treću diobu radi djelomičnog namirenja stečajnih vjerovnika prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 30.000,00 kuna što predstavlja 4% utvrđenih tražbina stečajnog vjerovnika prvog višeg isplatnog reda.

Stečajna upraviteljica je dana 02.03.2021. predložila da se provede 3 djelomična dioba u korist Državnog proračuna u iznosu od 30.000,00 kn što iznosi kuna 4 % od utvrđene tražbine vjerovnika prvog višeg isplatnog reda Ministarstva financija, Porezne uprava , područnog ureda Zagreb. Dana 31.05. provedena je treća djelomična dioba.

STANJE STEČAJNE MASE

Jedina imovina stečajnog dužnika bila je nekretnina upisana kod Općinskog suda u Zagrebu u zemljišne knjige za k.o. Vrapče Novo u zk.ul.br.6658 što u naravi predstavlja POSLOVNA ZGRADA BR.76.U JABLANSKOJ ULICI I DVORIŠTE površine 263 m2 na zk.č.br.4950/4.

Na nekretnini je bilo upisano razlučno pravo, HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d, Slavonska avenija 6, Zagreb temeljem Ugovora o kreditu 011-247/2006 te Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje 011-31/2006.

Temeljem ugovora o ustupu tražbine od 06. lipnja 2014. i punomoći GR-332/2014 od 03. travnja 2014., koja se nalazi u zbirci isprava pod posl.br. Z-35418/14, uknjiženo je založno pravo pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl.br. Z-31877/06 (zaprimljeno: 09. svibnja 2006.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu sa imena nosioca tog prava Hypo Alpe-Adria-bank d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6 (oib: 14036333877), za korist:

H-ABDUCO D.O.O. SLAVONSKA AVENIJA BR. 6A, ZAGREB, OIB: 13667298928

Dana 09.srpnja 2019. godine je H-ABDUCO d.o.o. , Horvatova 80 A, Zagreb, Oib: 13667298928 dostavio je PODNESAK kojim obavještava sud i stečajnog upravitelja da je kao Cedent s društvom CENT GRADNJA d.o.o. , Rudeška cesta 65 , OIB: 02977806640 kao Cesionarom sklopio Ugovor o ustupu tražbine.

PRAVNI PREDMETI

Trgovački sud u Zagrebu, dana **6. svibnja 2021.**, Rješenjem odredio je prodaju u stečajnom postupku nekretnine stečajnog dužnika AP STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jablanska 76, OIB: 50897119862, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to u zk. ul. 6658, k.o. Vrapče novo, k.č. br. 4950/4, poslovna zgrada br. 76 u Jablanskoj ulici i dvorište površine 263 m2, 73 čhv.

Na nekretnini iz upisano je razlučno pravo za korist vjerovnika Cent gradnja d.o.o. . Zaključkom o prodaji utvrditi će se vrijednost nekretnine .Istim Rješenjem određuje se upis zabilježbe ovog rješenja o prodaji kod Općinskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

Trgovački sud u Zagrebu dana 7. lipnja 2021., Zaključkom je odredio ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika AP STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jablanska 76, opisanih u rješenju o prodaji, za dan 30. lipnja 2021. u 11,00 sati.

Trgovački sud u Zagrebu dana 1. srpnja 2021., Zaključkom je odredio ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika AP STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jablanska 76, za dan 30. lipnja 2021. u 11,00 sati.

Zaključkom Trgovačkog sud u Zagrebu, dana 22. srpnja 2021., naloženo je stečajnoj upraviteljici da se očituje jesu li dužnikove nekretnine slobodne od osoba i stvari te zatražiti i dostaviti očitovanje Marine Brlić, stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina o razlozima zbog kojih je za dva poslovna prostora (E-1 i E-3) tržišnu vrijednost izrazila s PDVom dok je za poslovni prostor (E-2) tržišnu vrijednost izrazila bez PDV-a.

Dana 16. kolovoza stečajna upraviteljica je po nalogu suda dostavila Podnesak u kojemu se očitovala na zahtjev suda. Greškom od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Marine Brlić dostavljene su procjene od kojih je jedna bila radna verzija te ovim putem stečajna upraviteljica prilažene korigirane procjembene elaborate, te presjek stanja vrijednosti nekretnina:

	Poslovni prostor u prizemlju E2	Poslovni prostor u podrumu E1	Poslovni prostor u potkrovlju E3	SVEUKUPNO
Z.K. Uložak	6658 E2	6658 E1	6658 E3	
K.O.	Vrapče Novo	Vrapče Novo	Vrapče Novo	
K.Čestica	4950/4	4950/4	4950/4	
Površina m2	177,17	188,03	183,33	548,53
Iznos sa PDV-om	1.879.720,55	876.389,50	2.023.812,87	
Zaokruženo prema Pravilniku	1.880.000,00	876.000,00	2.020.000,00	4.776.000,00
Vrijednost po m2 bez PDV-a	10.609,70	4.660,90	11.039,18	

Nekretnina nije slobodna od osoba i stvari te je dana u zakupu trgovačkom društvu SUPER PLAN d.o.o., Zagreb, Dore Pejačević 9, OIB : 56726450349, kojeg zastupa direktor Mijo Karlović.

- Trgovački sud u Zagrebu, dana , 7. listopada 2021., Zaključkom 67. St-787/13-175 naložio je stečajnoj upraviteljici da sudu podatke postoji li obveza plaćanja PDV-a u odnosu na isporuku nekretnina stečajnog dužnika.

- Stečajna upraviteljica podneskom dana 12.10.2021.godine obavjestila je sud o poreznom statusu nekretnina. Odredbom članka 75. stavka 3 točka d. Zakona o PDV-u propisano je da porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj obavezan platiti PDV za isporuku nekretnina koje mu je prodao ovršenik u postupku ovrhe. Kod prodaje nekretnine u postupku ovrhe na koje se plaća PDV, a koje kupuje porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a primjenjuje se prijenos porezne obveze sukladno članku 75. stavak 3. točka d. Zakona o PDV-u. Prijenos porezne obveze nije moguće primijeniti u slučaju kada je kupac nekretnine osoba koja nije porezni obveznik.

U slučaju kada nije posebno ugovoreno da se ugovorena naknada za isporučeno dobro ili uslugu uvećava za iznos poreza te na taj način porez nije prevaljen na kupca tada također postoji za isporučitelja dobra ili usluge koji je upisan u registar obveznika PDV-a obveza plaćanja PDV-a. Odredbom članka 47. stavka 4. Pravilnika o PDV-u propisano je da se primjenjuje preračunana porezna stopa ako se iz naknade u kojoj je sadržan PDV mora izračunati iznos PDV-a.

- Trgovački sud u Zagrebu, dana , 20. listopada 2021., Zaključkom 67. St-787/13-177 odredio je prodaju imovine stečajnog dužnika, nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to u zk. ul. 6658, k.o. Vrapče novo, k.č. br. 4950/4, poslovna zgrada br. 76 u Jablanskoj ulici i dvorište površine 263 m2, 73 čhv:

suvlasnički dio: 258/1000 etažno vlasništvo (E-1), poslovni prostor u podrumu, oznake A1, korisne površine 188,03 m², koji se sastoji od poslovne prostorije oznake 1, u elaboratu označeno crvenom bojom.

Utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 657.292,10 kn.

- Trgovački sud u Zagrebu, dana , 20. listopada 2021., Zaključkom 67. St-787/13-178 odredio je prodaju imovine stečajnog dužnika , nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to u zk. ul. 6658, k.o. Vrapče novo, k.č. br. 4950/4, poslovna zgrada br. 76 u Jablanskoj ulici i dvorište površine 263 m², 73 čhv:

suvlasnički dio 365/1000 etažno vlasništvo (E-2), poslovni prostor u prizemlju, oznake A2, korisne površine 177,17m², koji se sastoji od poslovne prostorije korisne površine 148,01m², sanitarnog prostora oznake

„sanitarije 1“, korisne površine 2,66 m², sanitarnog prostora oznake
 „sanitarije 2“ korisne površine 4,37 m², sanitarnog prostora oznake
 „sanitarije 3“, korisne površine 7,16 m², sanitarnog prostora oznake
 „sanitarije 4“, korisne površine 2,78 m², te spremišta, korisne površine 12,19 m²

Utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 1.409.790,40 kn.

- Trgovački sud u Zagrebu, dana , 20. listopada 2021., Zaključkom 67. St-787/13-179 odredio je prodaju imovine stečajnog dužnika , nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to u zk. ul. 6658, k.o. Vrapče novo, o, k.č. br. 4950/4, poslovna zgrada br. 76 u Jablanskoj ulici i dvorište površine 263 m², 73 čhv:

suvlasnički dio 377/1000 etažno vlasništvo (E-3), poslovni prostor u potkrovlju, oznake A3, površine 183,33 m², koji se sastoji od poslovne prostorije korisne površine 142,65 m², hodnika korisne površine 4,79m², sanitarnog prostora oznake „sanitarije“ korisne površine 3,11 m², prostorije osoblja, korisne površine 6,66m², uredske prostorije oznake „soba 1“, korisne površine 17,51m², te uredske prostorije oznake „soba 2“, korisne površine 8,61m².

Utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 1.517.860,00 kn.

- Financijska agencija d.d. pod Klasom: **O/110-10/21-01/985 I Ur.br.: 07-01-21-26** dana 08.12.2021. a u povodu zahtjeva za prodaju Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj ST-787/2013 od dana 17.11.2021. godine u stečajnom postupku nad dužnikom uputio je POZIV NA SUDJELOVANJE U ELEKTRONIČKOJ JAVNOJ DRAŽBI radi provedbe prodaje u stečajnom postupku

I. PODACI O PREDMETU PRODAJE

Nekretnina upisana u zk. ul. 6658, k.o. Vrapče novo, k.č. br. 4950/4, poslovna zgrada br. 76 u Jablanskoj ulici i dvorište površine 263 m², 73 čhv: 1. suvlasnički dio: 258/1000 etažno vlasništvo (E1), poslovni prostor u podrumu, oznake A1, korisne površine 188,03 m², koji se sastoji od poslovne prostorije oznake 1, u elaboratu označeno crvenom bojom.

- Financijska agencija d.d. pod Klasom: **O/110-10/21-01/985 I Ur.br.: 07-01-21-27** dana 08.12.2021. a u povodu zahtjeva za prodaju Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj ST-787/2013 od dana 17.11.2021. godine u stečajnom postupku nad dužnikom uputio je POZIV NA SUDJELOVANJE U ELEKTRONIČKOJ JAVNOJ DRAŽBI radi provedbe prodaje u stečajnom postupku

I. PODACI O PREDMETU PRODAJE

Nekretnina upisana u zk. ul. 6658, k.o. Vrapče novo, k.č. br. 4950/4, poslovna zgrada br. 76 u Jablanskoj ulici i dvorište površine 263 m², 73 čhv: 2. suvlasnički dio 365/1000 etažno vlasništvo (E2), poslovni prostor u prizemlju, oznake A2, korisne površine 177,17m², koji se sastoji od poslovne prostorije korisne površine 148,01m², sanitarnog prostora oznake "sanitarije 1", korisne površine 2,66 m², sanitarnog prostora oznake "sanitarije 2" korisne površine 4,37 m², sanitarnog prostora oznake "sanitarije 3", korisne površine 7,16 m², sanitarnog prostora oznake "sanitarije 4", korisne površine 2,78 m², te spremišta, korisne površine 12,19 m², u elaboratu označeno plavom bojom.

- Financijska agencija d.d. pod Klasom: **O/110-10/21-01/985 I Ur.br.: 07-01-21-27** dana 08.12.2021. a u povodu zahtjeva za prodaju Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj ST-787/2013 od dana 17.11.2021. godine u stečajnom postupku nad dužnikom uputio je POZIV NA SUDJELOVANJE U ELEKTRONIČKOJ JAVNOJ DRAŽBI radi provedbe prodaje u stečajnom postupku

Nekretnina upisana u zk. ul. 6658, k.o. Vrapče novo, k.č. br. 4950/4, poslovna zgrada br. 76 u Jablanskoj ulici i dvorište površine 263 m², 73 čhv: 3. suvlasnički dio 377/1000 etažno vlasništvo (E3), poslovni prostor u potkrovlju, oznake A3, površine 183,33 m², koji se sastoji od poslovne prostorije korisne površine 142,65 m², hodnika korisne površine 4,79m², sanitarnog prostora oznake "sanitarije" korisne površine 3,11 m², prostorije osoblja, korisne površine 6,66m², uredske prostorije oznake "soba 1", korisne površine 17,51m², te uredske prostorije oznake "soba 2", korisne površine 8,61m²

- Trgovački sud u Zagrebu, dana , 8. prosinca 2021., Zaključkom 67. St-787/13 naložio je Financijskoj agenciji da u roku 3 dana po okončanju prve elektroničke dražbe dostaviti izvještaj o tijeku elektroničke javne dražbe nekretnina stečajnog dužnika AP STUDIO d.o.o. U stečajnom postupku nad dužnikom AP STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb, prije početka prve elektroničke javne dražbe opisanih nekretnine, razlučni vjerovnik Cent gradnja d.o.o. kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu, po osnovi čl. 247. st. 2. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15 I 104/17, dalje: SZ), izjavio je kako kupuje predmetne nekretnine i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnina. Slijedom navedenog, pozvana je Financijska agencija, nakon završetka prve elektroničke dražbe, dostaviti izvještaj o tijeku te elektroničke javne dražbe navedenih nekretnina.

Financijska agencija je temeljem Zahtjeva za prodaju provela elektroničke javne dražbe koja su završile dana 02.03.2022. godine te je Agencija obavjestila Naslovni sud i dostavila Izvještaje o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi Klasa: O/110-10/21-01/985, Urbroj 07-01-22-33, 07-01-22-34 i 07-01-22-35 od 03.03.2022.

Financijska agencija je temeljem Zahtjeva za prodaju provela elektroničke javne dražbe koja su završile dana 02.03.2022. godine te je Agencija obavjestila Naslovni sud i dostavila Izvještaje o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi Klasa: O/110-10/21-01/985, Urbroj 07-01-22-33, 07-01-22-34 i 07-01-22-35 od 03.03.2022.

Dana 24.03.2022.godine, stečajna upraviteljica podnijela je Troškovnik u e_spis, St-787/2013-194.

Dana 15.04.2022.godine , stečajna upraviteljica Podneskom u e _spis 787/2013-199 obavijestila je sud da je izvršena primopredaja kupcu Cent Gradnja d.o.o.

Dana 29. travnja 2022.godine, Trgovački sud u Zagrebu, donio je Odlukom Rješenje o dosudi , 67. St-787/13-203, te Rješenje o namirenju troškova stečajnog postupka .

Plaćanje komunalnih troškova			1.924,80		880,75	4.244,00			7.049,55
Plaćanje bankovnih usluga	213,50	622,60	906,60	765,52	903,14	2.644,38	1.861,78	150,00	8.067,52
Plaćanje ostalih nematerijalnih troškova		3.261,36	1.361,24		562,50				5.185,10
UKUPNO IZDACI	12.713,50	55.018,33	43.776,64	44.752,12	168.179,59	102.891,57	70.218,83	9.672,40	507.222,98
Konačno stanje novca	27.701,87	63.924,50	88.016,63	102.224,26	30.376,16	16.540,85	36.605,12	42.072,80	42.072,80

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Namirenja vjerovnika i troškova stečajnog postupka .

Stečajni upravitelj
Mirjana Zuzija