

Obrazac 20.
IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE NA TEMELJU ČLANKA 89. STAVKA 2.
STEČAJNOG ZAKONA

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Zagrebu, SS u Karlovcu
Poslovni broj spisa: Posl.br. 1 St-377/2018

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime/naziv : APOGEJ d.o.o.
MBS/OIB: 080360007 / 11952316052
Adresa/sjedište: Zagreb (Grad Zagreb), Zagrebačka cesta 192

Izvešće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase pokriva razdoblje
do 09.12. 2019.godine

1. Radnje u izvještajnom razdoblju

1.1. Tijek i radnje

Nastavno na prethodno izvješće, stečajni upravitelj u izvještajnom razdoblju, je poduzeo ove radnje:

- u izvještajnom razdoblju težište rada je bilo na pripremi elektroničke javne dražbe
- upis u očevidnik nekretnina upisao sud
- Fina – postavila poziv za plaćanje predujma troškova
- Troškovi predujma FINI plaćeni u iznosu od 2.800,00 kn
- u „nadmetanju u najavi“ FINA objavila prodaju nekretnina stečajnog dužnika, s uvjetima prodaje.
- u obavjesti FINE „nadmetanje u najavi“ određeni su uvjeti el.javne dražbe:
 - datum početka 31.12.2019. u 0,00 sati,
 - datum završetka 15.01.2020.g. u 23:59:59 sati
 - da nema produljenja nadmetanja za 10 minuta
 - da dražbeni korak iznosi 20.000,00 kn
 - da se nekretnine prodaju po početnoj cijeni od 5.850.750,00
 - da iznos jamčevine iznosi 780.100,00 kn

2. Stanje stečajne mase

2.1. Početno stanje imovine

2.1.1. Knjigovodstvena vrijednost

Budući da ne postoje knjigovodstveni ili drugi financijski dokumenti iz kojih bi bila vidljiva vrijednost nekretnina, kod knjigovodstvenog evidentiranja uzeto da je vrijednost nekretnina istovjetna ugovorenoj kupovini prema kupoprodajnom ugovoru kojim je dužnik stekao vlasništvo.

Prometna cijena nekretnina je ugovorena u iznosu od 1,5 milijuna EUR, plativo po srednjem tečaju na dan plaćanja.

Po rješenju porezne uprave o razrezu poreza, utvrđena je porezna osnovica za razrez poreza na promet nekretnina u iznosu od 11.068.650,00 kn.

Ukupno imovina

(u HRK)

OPIS	IZNOS
Dugotrajna materijalna imovina	11.068.650,00
Kratkotrajna imovina	0,00
UKUPNA AKTIVA	11.068.650,00

a/ Nekretnine

(u HRK)

Red. broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost
1.	Vrijednost zemljišta, k.č.br.951, k.č.br.952 i k.č.br. 953 sve upisane u zk.ul.3771 k.o.Novigrad (301949)	11.068.650,00

b/ Pokretnine

(u HRK)

Red. broj	Opis	Procijenjena vrijednost
	Ukupno	

Napomena:

-stečajni upravitelj nije u posjedu imovine stečajnog dužnika pa ne raspolaže podacima o pokretnoj imovini koja bi ušla u stečajnu masu

Shodno navedenim utanačenjima, u poslovnim knjigama stečajnog dužnika uspostavljeno je početno stanje imovine, koje će se u daljnjem tijeku usporediti i uskladiti s imovinom dužnika u evidenciji nadležne Porezne uprave Ispostave Zagreb – Susedgrad.

Naznačeni podaci o imovini, prijavljeni u GFI za 2018.godinu, a istovremeno dostavljeni nadležnoj poreznoj upravi.

2.1.2. Procijenjena vrijednost imovine

a/ Nekretnine

(u HRK)

Red. broj	Opis	Knjigovodstvena vrijednost	Procjena tržišne vrijednosti po procjeni Trezorinvest
1.	Vrijednost zemljišta, k.č.br.951, k.č.br.952 i k.č.br. 953 sve upisane u zk.ul.3771 k.o.Novigrad (301949)		3.565.470,00
2.	Vrijednost komunalnog opremanja		765.370,00
3.	Vrijednost građevinskih objekata		1.771.700,00
4.	Vrijednost vanjskog uređenja		1.698.220,00
	Ukupno	11.068.650,00	7.800.760,00

Napomena:

- Procjenu tržišne vrijednosti za Trezorinvest BR.PATH – 5 izradila Lidija Luić Kmezić, dia, stalni sudski vještak za područje graditeljstva, arhitekture i procjenu nekretnina
- Procjena je uvjetna i ovisi o legalnosti objekata, obzirom da kod vještačenja nije imala građevinsku/ uporabnu dozvolu ili rješenje o izvedenom stanju
-Procjenom se konstatira da je samo glavna zgrada vidljiva na orto foto snimci iz 1968.godine
-Procjenom se dalje utvrđuje da je za dvorišne zgrade i bazen izdano Rješenje o izvedenom stanju klasa: UP/I-350-05/12-03/113, ur.br.: 2105/03-07/08-1-14-10 dana 13.studenog 2014.godine .

Na knjigovodstvenim karticama kratkotrajne imovine, kao „Zalihe“, „Potraživanja“, „Kratkotrajna financijska imovina“, te „Novac u banci i blagajni“ nema evidentirane imovine.

2.2. Stanje obveza

(u HRK)

OPIS	IZNOS
Dugoročne obveze	29.269.244,00
Kratkoročne obveze	1.095.531,00
U K U P N O	30.364.775,00

Utvrđene tražbine:

- drugi viši isplatni red

VJEROVNIK	IZNOS
A1 Hrvatska d.o.o., Zagreb, Vrtni put 1 OIB:29524210204 IBAN: Poziv na br.:	18.726,19
EXPERTA GRUPA d.o.o., Požega, Industrijska 30 OIB:76603559319 IBAN: Poziv na br.:	29.269.243,64
FINA, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70 OIB: 85821130368 IBAN: Poziv na br.:	7.494,04
RH, MINISTARSTVO FINANCIJA POREZNA UPRAVA, Zagreb, Savska cesta 41 OIB: 18683136487 IBAN: Poziv na br.:	1.052.043,41
BRANKO JAKOP (ranije Tvarušek), Zagreb, Trnsko 36a OIB: 72315493229 IBAN: Poziv na br.:	5.818,90
U K U P N O	30.353.326,18

Uvjetne tražbine:

- uvjetne tražbine drugog višeg isplatnog reda (čl.143.SZ)

VJEROVNIK	IZNOS
BRANKO JAKOP (ranije Tvarušek), Zagreb, Trnsko 36a OIB: 72315493229 IBAN: Poziv na br.:	630.961,95
U K U P N O	630.961,95

3. Popis postupaka pred sudovima i drugim javnopravnim tijelima

3.1. Parnični postupak 30 Pu P-2545/2019 kod Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Poreču-Parenzo

Parnični postupak iniciran tužbom Mirka Vuće kao vlasnika obrta Sveti Benedikt iz Dajle bb, Novigrad, protiv tuženika 1.Roberta Širnika iz Ljubljane, RS, 2.Juraja Horvata iz Zagreba i 3.Apogej d.o.o., Zagreb, radi utvrđenja prava vlasništva i isplate naknade za ulaganja te utvrđenja ništetnosti ugovora.

Tijekom postupka, 3.tuženik je podnio protutužbu protiv tužitelja-tuženika, radi predaje u posjed nekretnina.

Prvostupanjskom presudom Općinskog suda u Puli-Pola, Stalne službe u Bujama-Buie, posl.br.P-625/2015-104 od 02.rujna 2016.godine, 1. odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenja ništetnim ugovora o prodaji nekretnina, 2. odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenje da je tužitelj vlasnik nekretnina, 3.odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja kojim bi tuženici bili dužni isplatiti iznos-naknadu za uložena sredstva za gradnju, a istovremeno pod 4.da je tuženik MV dužan isprazniti nekretnine i predati ih slobodne od osoba i stvari u samostalan i neposredan posjed tužitelju Apogej d.o.o., 5.da se nalaže tužitelju MV naknaditi tuženicima parnični trošak, 6.nalaže se tužitelju MV naknaditi tužitelju Apogej d.o.o.parnični trošak..., 7.nalaže se tuženiku MV naknaditi tuženiku HAAB parnični trošak i 8.odbija se zahtjev tužitelja MV za naknadu parničnog troška.

U postupku po žalbi, Županijski sud u Puli-Pola, u presudi posl.br.GŽ-351, na sjednici vijeća 11.rujna 2017.godine donio je presudu,

- kojom se djelomično odbija žalba tužitelja-prvotuzenika u točkama 1.i2. i dijelu točke 8.izreke
- kojom se djelomično prihvaća žalba tužitelja u točki 7.presude, te je istovremeno sud donio rješenje, kojim je djelomično prihvaćena žalba tužitelja-prvotuzenika u točkama 3., 4., 5., 6., i dijelom u točki 8., te da se u tom dijelu predmet vraća sudu prvog stupnja na ponovno suđenje.

U ponovljenom postupku, a budući je nad 3.tuženikom-tužiteljem Apogej d.o.o., otvoren stečajni postupak, parnični sud Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Poreču-Parenzo, odredio je prekid postupka i pozvao je stečajnog upravitelja da preuzme postupak. Stečajni upravitelj je podnio izjavu u ime 3.tuženika-tužitelja o preuzimanju postupka i prijedlog da Sud u nastavku postupka odbaci tužbeni zahtjev tužitelja spram 3.tuženika kao nedopušten iz razloga što tužitelj MV, u stečajnom postupku nije podnio prijavu potraživanja radi čije se isplate vodi parnični postupak iz čega proizilazi da više ne postoje procesni razlozi za daljnje vođenje ovog postupka.

Dakle, tužitelj nije prijavio parnicu u vezi s imovinom koja ulazi u stečajnu masu, iz čega proizilazi da se ova parnica ne može nastaviti jer nije ispitana na ispitnom ročištu niti postoji pravna mogućnost da bude naknadno ispitana.

Općinski sud SS u Poreču je 8.7.2019.godine donio presudu pod posl.br.P-1193/2019 kojom je presudio, da je *I Tuženik Mirko Vuco dužan je isprazniti nekretnine upisane u z.k. ul. br. 3771, k.o. Novigrad označene s k.č. br. 951, 952 i 953, sve k.o. Novigrad, te ih predati slobodne od osoba i stvari u samostalan i neposredan posjed tužitelju Apogej d.o.o. u stečaju, u i roku 15 dana.*

3.2. *Ovršni postupak, pod posl.br. Ovr-2840/2017 kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama-Buie*

Ovršni postupak pokrenut na prijedlog ovrhovoditelja Adriatic Assets d.o.o., Zagreb, protiv ovršenika Apogej d.o.o., Zagreb radi naplate, obustavljen rješenjem Ovršnog suda od 6.veljače 2019.godine i ukinute sve provedene radnje.

4. Planirane aktivnosti:

1. Raditi na preuzimanja posjeda sukladno sadašnjem trenutku
2. Biti na dispoziciji eventualnim kupcima oko pokazivanja nekretnina i drugih poslova u vezi s prodajom

5. Prijedlog odluka

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja
2. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje

Rijeka,09.12.2019.

Stečajni upravitelj:

Privitak:

- poziv FINE na plaćanje predujma troškova
- Obavjest FINE o „nadmetanju u najavi“