

Stečajna masa iza 2 MG STUDIO d.o.o. u stečaju
Medulin, Fucane 1A, OIB: 37418245994
Stečajni upravitelj Milena Veljović, univ.spec.iur.
Medulin, Fucane 1a, mob: 099/7031844
stecajni.milena.veljovic@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1
52000 Pazin

Posl.br. 2 St-361/2021

Predmet: prijedlog za zakazivanjem skupštine radi donošenja odluke o načinu daljnje prodaje

Na ročištu održanom dana 24. svibnja 2021. godine donijeta je odluka da se nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika:

- kč.br. 851/168, 11. suvlasnički dio: 45/813 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio K - stan u potkrovlju zgrade, koji se sastoji od pretprostora, kuhinje+blagovanja+boravka, kupaone, sobe, terace i spremišta, te pripadajućeg spremišta u razizemlju, ukupne površine 44,51 m², upisan u zk.ul. 2822, k.o. Pomer procijenjen na iznos od 643.000,00 kuna i
- kč.br. 851/168, 6. suvlasnički dio: 59/813 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio F - stan u prizemlju zgrade, koji se sastoji od pretprostora, kuhinje+blagovanja+boravka, kupaone, dvije sobe, balkona i pripadajućeg spremišta u razizemlju, ukupne površine 58,45 m², upisan u zk.ul. 2822, k.o. Pomer, procijenjen na iznos od 845.000,00 kuna

prodaju po procijenjenoj vrijednosti, a ukoliko ne bude zainteresiranih po procijenjenoj vrijednosti da cijena ne može biti niža od 1.800,00 EUR / m².

Prodaja nekretnina objavljena je na mojoj stranici Stečajevi Istra, na sudačkoj mreži, na Njuškalu, na Plavom oglasniku, te na austrijskoj, slovenskoj i talijanskoj stranici sličnoj Njuškalu. Također, kontaktiralo me i nekoliko agencija koje su također objavile prodaju nekretnina, s time da su svoju proviziju nadogradile na cijenu u stečaju odnosno stečajni dužnik nije u obvezi plaćanja provizije. Kontaktiralo me samo četvero zainteresiranih osoba, međutim svi su u konačnici smatrali da je cijena previsoka.

Problem je u činjenici što su nekretnine opterećene PDV-om, pa procijenjeni iznos nekretnina treba uvećati za PDV. Napominje se da ukoliko nekretnine kupi osoba koja nije u sustavu PDV-a, što je najčešće fizička osoba, ista mora platiti PDV, dok se za pravne osobe, sukladno poreznim propisima, vrši prijenos porezne obveze.

U privitku se dostavlja drugi oglas za prodaju nekretnina u kojem su nekretnine oglašene na iznos od 1.800,00 EUR/m2+PDV. Predlažem da se daljnja prodaja vrši na način da se cijena na svakoj idućoj dražbi smanjuje za 100 EUR/m2, što bi značilo da bi na slijedećim dražbama cijena iznosila kako je prikazano u slijedećim tablicama:

Površina:
44,51

Dražba	EUR/m2	Cijena EUR	PDV EUR	UKUPNO EUR	UKUPNO KN	PDV KN	GLAVNICA KN
3.	1.700,00	75.667,00	18.916,75	94.583,75	709.378,13	141.875,63	567.502,50
4.	1.600,00	71.216,00	17.804,00	89.020,00	667.650,00	133.530,00	534.120,00
5.	1.500,00	66.765,00	16.691,25	83.456,25	625.921,88	125.184,38	500.737,50
6.	1.400,00	62.314,00	15.578,50	77.892,50	584.193,75	116.838,75	467.355,00
7.	1.300,00	57.863,00	14.465,75	72.328,75	542.465,63	108.493,13	433.972,50
8.	1.200,00	53.412,00	13.353,00	66.765,00	500.737,50	100.147,50	400.590,00
9.	1.100,00	48.961,00	12.240,25	61.201,25	459.009,38	91.801,88	367.207,50

Površina:
58,45

Dražba	EUR/m2	Cijena EUR	PDV EUR	UKUPNO EUR	UKUPNO KN	PDV KN	GLAVNICA KN
3.	1.700,00	99.365,00	24.841,25	124.206,25	931.546,88	186.309,38	745.237,50
4.	1.600,00	93.520,00	23.380,00	116.900,00	876.750,00	175.350,00	701.400,00
5.	1.500,00	87.675,00	21.918,75	109.593,75	821.953,13	164.390,63	657.562,50
6.	1.400,00	81.830,00	20.457,50	102.287,50	767.156,25	153.431,25	613.725,00
7.	1.300,00	75.985,00	18.996,25	94.981,25	712.359,38	142.471,88	569.887,50
8.	1.200,00	70.140,00	17.535,00	87.675,00	657.562,50	131.512,50	526.050,00
9.	1.100,00	64.295,00	16.073,75	80.368,75	602.765,63	120.553,13	482.212,50

U nastavku se pojašnjava prva točka, na ostale se treba primijeniti analogija:

Za stan površine 44,51 m2 cijena bi na idućoj dražbi iznosila 1.700,00 EUR/m2.

$1.700 \text{ EUR} * 44,51 \text{ m} = 75.667,00 \text{ EUR}$.

Navedenom iznosu treba pridodati i PDV - 25% od 75.667,00 EUR iznosi 18.916,75 EUR.

Ukupan iznos koji treba biti plaćen: $75.667,00 + 18.916,75 \text{ EUR} = 94.583,75 \text{ EUR}$.

Da bi se dobio iznos u kunama uzet je tečaj 1 EUR = 7.5 kn.

Ukupno u kunama: $94.583,75 \text{ EUR} * 7,5 \text{ kn} = 709.378,13 \text{ kn}$.

Da bi se znalo koliki iznos treba biti plaćen na ime PDV-a, a koliki iznos ulazi u stečajnu masu dobiveni iznos kupoprodajne cijene treba "izvući" PDV odnosno pomnožiti dobiveni iznos sa 20%

$709.378,13 \text{ kn} * 20\% = 141.875,63 \text{ kn}$ - navedeni iznos čini PDV

Konačno, ukoliko kupac plati iznos od 709.378,13 kuna, u stečajnu masu ulazi iznos od 567.502,50 kuna.

Manja cijena od 1.100,00 EUR po m² nije ni predlagana iz razloga što već sada postoje kupci za kupnju po toj cijeni.

Ovakav način prodaje podrazumijevao bi da bi svaki idući oglas, ukoliko prethodni ne bude uspješan, bio oglašen kroz tri tjedna, što bi značilo da bi devet dražbi bilo održano u periodu od otprilike šest mjeseci. Ukoliko vjerovnici navedeni period smatraju predugim može se odrediti i drugačiji način smanjivanja cijene, primjerice 200 EUR/m² ili po određenom postotku od početne cijene (npr. da cijena na svakoj idućoj dražbi bude za 20% manja od one na prethodnoj).

U privitku se dostavljaju ponude za kupnju nekretnina kako slijedi:

- Valentina Tambolaš, Pula, Trierska 3, OIB: 76434955897 nudi iznos od 461.250,00 kuna za nekretninu površine 44,51 m².
- Leila Ravalico, Nova Vas 101, Brtonigla, OIB: 21671296226 nudi iznos od 611.500,00 kuna za nekretninu površine 58,45 m².

Vjerovnici mogu razmotriti hoće li se daljnja prodaja vršiti objavljivanjem oglasa ili će možda prihvatiti ponude koje su do sada dane. Ukoliko do dana održavanja ročišta bude dana još koja ponuda ista će također biti dostavljena sudu.

U Medulinu, 14.09.2021. godine

Stečajni upravitelj
Milena Veljović