

A JEDAN IMMOBILE d.o.o. u stečaju
Ilica 261, Zagreb
Stečajni upravitelj
Jasna Brajdić
Donje Mrzlo Polje Mrežničko 96
Duga Resa
3.10.2018.g.

5 R-2115/16-65 337
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA

Prilježeno neposredno – preko pošte (obično - preporučeno) 10.10. 2018. god. u 1
primjeraka sa priloga.
Pismo stiglo poštom otvoreno – s oštećenim omotom.
Predano na poštu preporučeno dana
20 god.
Plaćena pristojba
Nedostaje pristojba Potpis službenika: _____

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA KARLOVAC

4 St – 2115/16

1. Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava

Prema čl.254 st.2 SZ, troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava, određuju se paušalno u iznosu od 5% od vrijednosti utška.

- 1.1. Nekretnina upisana u z.k.ul.7492, k.o. Vrapče Novo, z.k.č.br.2603/1, zgrada mješovite uporabe br.1 (površine 364 m²) i dvorište (površine 231 m²), Zagrebačka cesta, ukupne površine 595 m², suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E1 – E45), te nekretnina upisana u zk.ul.110441, k.o. Vrapče Novo, z.k.č.br.2603/2 – dvorište, Zagrebačka cesta, površina 82 m², kao jedan predmet prodaje, prodana je za kupovninu u iznosu od 12.223.000,00kn.

Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava iznose 5% od vrijednosti postignute kupovnine, odnosno 611.150,00kn.

- 1.2. Nekretnina, i to pripadajući suvlasnički dio katastarske čestice 2602 na kojoj je sagrađena stambena zgrada u Zagrebu, Ilica 261, k.o.Vrapče Novo, a koja u naravi predstavlja stan u prizemlju površine 35,50 m², upisan u poduložak broj 13260, zk.ul. 5023, knjiga položenih ugovora Vrapče Novo, prodana je za kupovninu u iznosu od 114.250,00kn.

Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava iznose 5% od vrijednosti postignute kupovnine, odnosno 5.712,50kn.

Na nekretninama 1.1 i 1.2 uknjiženo je založno pravo za korist MST PLUS d.o.o., Zagreb, Nova cesta 52, OIB: 33369751840, pod brojem Z - 44734/09, Z - 44218/10, Z - 44221/10, Z - 58999/12, i založno pravo za korist MONEL d.o.o. Zagreb, Ilica 128/1, OIB: 63126032936, Z - 31488/15.

2. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava

Prema čl.254 st.3 SZ, troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava, određuju se paušalno u iznosu od 5% od vrijednosti utrška.

Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši odrediti će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja, odnosno stvarno nastalim troškovima.

1.3. Troškovi unovčenja za nekretninu pod rednim brojem 1.1

kn

• Nagrada stečajnom upravitelju	426.514,00
• Usluge knjigovodstvenog servisa Aktiva u vlasništvu Adrijane Rožić	6.017,85
• Obveze prema HEP-u	6.970,07
• Izrada pečata	150,45
• Troškovi platnog prometa	367,19
• Naknada za provedbu javne dražbe	2.800,00
• Javna objava financijskog izvješća	346,03
Ukupno	443.165,59

1.4. Troškovi unovčenja za nekretninu pod rednim brojem 1.2

kn

• Nagrada stečajnom upravitelju	4.429,66
• Usluge knjigovodstvenog servisa Aktiva u vlasništvu Adrijane Rožić	56,25
• Obveze prema HEP-u	1.134,54
• Izrada pečata	1,41
• Troškovi platnog prometa	3,43
• Naknada za provedbu javne dražbe	800,00
• Javna objava financijskog izvješća	3,23
• Komunalna naknada, naknada za uređenje voda, komunalni otpad, utrošak vode	4.303,13
Ukupno	10.731,65

Učešće unovčene i neunovčene imovine u ukupnoj vrijednosti imovine prikazano je u Tablicama br.1 i br.2 .

Zajednički troškovi, i to: nagrada stečajnom upravitelju, usluge knjigovodstvenog servisa izrada pečata, platnog prometa, javna objava financijskog izvješća, terete unovčenu i neunovčenu imovinu proporcionalno učešću vrijednosti pojedine imovine u ukupnoj vrijednosti imovine (Tablica br.3)

Troškovi koji se odnose samo na određenu nekretninu i to: obveze prema HEP-u, naknada za provedbu javne dražbe, komunalna naknada, naknada za uređenje voda, komunalni otpad i utrošak vode, terete istu u 100% iznosu.

Tablica br.1: **Učešće vrijednosti unovčene imovine u ukupnoj vrijednosti imovine**

R.br.	Naziv	Vrijednost / kn	% učešća u ukupnoj vrij. imovine
1.	Nekretnina upisana u z.k.ul.7492, k.o. Vrapče Novo, z.k.č.br.2603/1, zgrada mješovite uporabe br.1 (površine 364 m ²) i dvorište (površine 231 m ²), Zagrebačka cesta, ukupne površine 595 m ² , suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E1 – E45), te nekretnina upisana u zk.ul.110441, k.o. Vrapče Novo, z.k.č.br.2603/2 – dvorište, Zagrebačka cesta, površina 82 m ² , kao jedan predmet prodaje.	12.223.000,00	75,22307
2.	Nekretnina, i to pripadajući suvlasnički dio katastarske čestice 2602 na kojoj je sagrađena stambena zgrada u Zagrebu, Ilica 261, k.o.Vrapče Novo, a koja u naravi predstavlja stan u prizemlju površine 35,50 m ² , upisan u poduložak broj 13260, zk.ul. 5023, knjiga položenih ugovora Vrapče Novo,	114.250,00	0,70312
3.	Ukupno unovčena imovina	12.337.250,00	75,92619

Tablica br.2: **Učešće vrijednosti nenovčene imovine u ukupnoj vrijednosti imovine**

R.br.	Naziv	Vrijednost / kn	% učešća u ukupnoj vrij. Imovine
1.	Nekretnina upisana kod Općinskog građanskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Novi Zagreb, k.o. Zaprudski Otok, zk.ul.668, suvlasnički dio k.č.br.1806/1 i to : Suvlasnički dio: 20,45/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1),PP1-poslovni prostor, neto površine 244,90 čm, u podrumu kuće	1.273.900,00	7,83986

2.	Nekretnina upisana kod Općinskog građanskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Novi Zagreb, k.o. Zaprudski Otok, zk.ul.668, suvlasnički dio k.č.br.1806/1 i to Suvlasnički dio: 18,95/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)PP2- poslovni prostor, neto površine 226,80 čm u prizemlju kuće	1.577.900,00	9,71075
3.	k.č.br. 1459/1 Oranica Todorevci površine 809 čhv k.č.br. 1459/2 Oranica Gazibarište površine 1jutro i 1586 čhv k.č.br.1464/1 Livada potkućnica površine 42 čhv Nekretnine su upisane u z.k.ul. 1107 k.o.Kukunjevac, kao vlasništvo Miletić Jasne.	414.955,00	2,55373
4.	k.č br. 1470 Oranica Todorevci površine 1 jutro i 930čhv Nekretnina je upisana u z.k.ul. 1230 k.o.Kukunjevac, kao vlasništvo Miletić Jasne	645.000,00	3,96947
5.	Ukupno neunovčena imovina	3.911.755,00	24,07381
6.	SVEUKUPNO UNOVČENA I NEUNOVČENA IMOVINA	16.249.005,00	100,00

Vrijednosti neunovčene imovine pod rednim brojem 1 i 2, preuzete su iz procjene nekretnina korištenih za potrebe prodaje nekretnina u ovršnom postupku pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, Ovr-172/2017, ovrhovoditelja Raiffeissen bank d.d. Zagreb, a za imovinu pod rednim brojem 3 i 4 iz kupoprodajnih ugovora i bilance stečajnog dužnika.

Izračun nagrade stečajnog upravitelja

Vrijednost unovčene imovine iznosi 12.337.250,00kuna

Opis	kn	Razlika/kn	%	Naknada/kn
do	100.000,00	100.000,00	16	16.000,00
na razliku od	100.000,01-300.000,00	199.999,99	12	24.000,00
na razliku od	300.000,01-500.000,00	199.999,99	10	20.000,00
na razliku od	500.000,01-1.000.000,00	499.999,99	8	40.000,00
na razliku od	1.000.000,01-5.000.000,00	3.999.999,99	7	280.000,00
na razliku od	5.000.000,01-10.000.000,00	4.999.999,99	6	300.000,00
na razliku od	10.000.000,01-12.000.000,00	1.999.999,99	5	100.000,00
na razliku iznad	12.000.000,01	337.249,99	1	3.372,50
Ukupno				783.372,50

Prema Uredbi Vlade RH o kriterijima i načinu obračuna plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 106/2015), nagrada stečajnom upravitelju s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase iznosi najviše 630.000,00kuna.

Sukladno Uredbi Vlade RH i kriteriju učešća pojedine imovine u ukupnoj vrijednosti imovine, (Tablica br.1)proizlazi da bi unovčena imovina pod rednim brojem 1.(zgrada mješovite uporabe), trebala biti, na ime nagrade stečajnog upravitelja, terećena sa iznosom 473.905,34kn.

MST PLUS d.o.o. kao razlučni vjerovnik predlaže, a stečajna upraviteljica prihvaća, da to bude iznos od 426.514,00kn.

3. Porezni tretman prodanih nekretnina

Člankom 40. Stavkom 1. Točkama j) i k) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13 i 143/14, u daljnjem tekstu: Zakon o PDV-u)propisano je da je PDV-a oslobođena isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine te isporuke zemljišta, osim građevinskog zemljišta.

Odredbom Članka 72.b stavak 2. ,Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (NN 79/13, 85/13-ispravak, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15, 1/17, 41/17 i 128/17) propisano je da se prvo nastanjenje odnosno korištenje iz st.1. toga članka dokazuje jednim od sljedećih dokumenata :

(2) Prvo nastanjenje odnosno korištenje iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se jednim od sljedećih dokumenata:

- a) dokumentom nadležnog tijela o prebivalištu ili uobičajenom boravištu,
- b) knjigovodstvenom evidencijom kojom se građevina odnosno njezini dijelovi stavljaju u uporabu,
- c) bilo kojom drugom dokumentacijom kojom se dokazuje korištenje nekretnine i njezinih dijelova kao što su: ugovor o najmu, ugovor o isporuci električne energije, vode i slično,

Iz navedenih odredbi proizlazi da se PDV plaća na isporuke građevina ili njihovih dijelova koje nikada nisu bile nastanjene odnosno korištene uključujući zemljišta na kojem se nalaze, zatim na isporuke građevina ili njihovih dijelova uključujući zemljišta na kojem se nalaze, kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine, te na građevinsko zemljište.

Porez na dodanu vrijednost obračunava se u visini od 25% na postignutu cijenu.

Ukoliko se isporučuje korištena nekretnina ili koja je u upotrebi duže od dvije godine, tada se radi o isporuci koja je oslobođena od plaćanja PDV-a, stjecatelj nekretnine je obveznik poreza na promet nekretnina , prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16).

Od 1.siječnja 2017.g. porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 4%, a porezna osnovica je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze.

- 3.1. Nekretnina upisana u z.k.ul.7492, k.o. Vrapče Novo, z.k.č.br.2603/1, zgrada mješovite uporabe br.1 (površine 364 m²) i dvorište (površine 231 m²), Zagrebačka cesta, ukupne površine 595 m², suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E1 – E45), te nekretnina upisana u zk.ul.110441, k.o. Vrapče Novo, z.k.č.br.2603/2 – dvorište, Zagrebačka cesta, površina 82 m², kao jedan predmet prodaje, prodana je za kupovninu u iznosu od 12.223.000,00kn.

Prodavatelj i kupac upisani su u registar obveznika PDV-a.

Nekretnina je nova. Niti jedan stambeni, garažni ili poslovni prostor nije davan u najam ili bilo koji drugi oblik korištenja.

U bilanci - stanje imovine i obveza, nekretnina se vodi kao trgovačka roba.

Isporuka nekretnine oporeziva je s PDV.

Sukladno Odredbi čl.75.st.3. ZOPDV, koji se primjenjuje i u okviru stečajnog postupka, budući da se nekretnine na kojima postoji razlučno pravo prodaju uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi, vrši se prijenos porezne obveze na kupca.

Sukladno Odredbi čl.79.st.7. ZOPDV-a, Prodavatelj će u računu koji će ispostaviti Kupcu navesti prijenos porezne obveze na Kupca, a Kupac je obvezan obračunati i platiti PDV na postignutu cijenu po stopi od 25%, koji sukladno Odredbi čl.60. st.1.t.3. ZOPDV-a Kupac može odbiti kao pretporez.

PDV po stopi od 25% na iznos postignute cijene od 12.223.000,00kn iznosi 3.055.750,00kn.

- 3.2. Nekretnina, i to pripadajući suvlasnički dio katastarske čestice 2602 na kojoj je sagrađena stambena zgrada u Zagrebu, Ilica 261, k.o.Vrapče Novo, a koja u naravi predstavlja stan u prizemlju površine 35,50 m², upisan u poduložak broj 13260, zk.ul. 5023, knjiga položenih ugovora Vrapče Novo, prodana je za kupovninu u iznosu od 114.250,00kn.

Nekretnina nije nova. Nekretnina je u uporebi više od dvije godine.

Uvidom u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, proizlazi da je na adresi Ilica 261, Zagreb, od dana 5.listopada 2009.g., upisano sjedište tvrtke A1 Immobile d.o.o. za trgovinu i usluge.

Isporuka nekretnine oporeziva je porezom na promet nekretnina po stopi od 4%.

Porez na promet nekretnina po stopi od 4% na iznos od 114.250,00kn, iznosi 4.570,00kn i plaća kupac.

A1 Immobile d.o.o.
u stečaju
ZAGREB

Stečajna upraviteljica:

Jasna Brajdić

Brajdić

Tablica br.3 : Terećenje unovčene i neunovčene imovine sa zajedničkim troškovima

R.br.	Naziv troška	Ukupno / kn	Unovčena imovina		Neunovčena imovina			
			Zgrada mješovite namjene 75,22307 %	Stan u prizemlju 0,70312 %	PP1 - poslovni prostor 7,83986 %	PP2- poslovni prostor 9,71075 %	Zemljište upisano u z.k.ul.1107 2,55373 %	Zemljište upisano u z.k.ul.1230 3,96947 %
1.	Nagrada stečajnog upravitelja	630.000,00	473.905,34	4.429,66	49.391,12	61.177,73	16.088,50	25.007,66
2.	Usluge knjigovodstvenog servisa	8.000,00	6.017,85	56,25	627,19	776,86	204,30	317,56
3.	Izrada pečata	200,00	150,45	1,41	15,68	19,42	5,11	7,94
4.	Troškovi platnog prometa	488,14	367,19	3,43	38,27	47,40	12,47	19,38
5.	Javna objava izvješća	460,00	346,03	3,23	36,06	44,67	11,75	18,26
6.	Ukupno	639.148,14	480.786,85	4.493,98	50.108,32	62.066,08	16.322,12	25.370,79