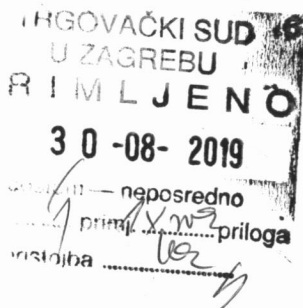


THB APARTMANI d.o.o. u stečaju  
Ured stečajnog upravitelja

St-4456/2016 - 78

Zagreb, 29.8.2019.g.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Stalna služba u Karlovcu



Predmet: **Obračun poreza i troškova unovčenja** sukladno članku 254. SZ-a

Na sjednici Visokog trgovačkog suda, održanoj 18.3.2019.g., Visoki trgovački sud zauzeo je stav oko načina obračuna troškova unovčenja nekretnina na kojima postoji razlučno pravo sukladno odredbi članka 254. SZ-a u svezi sa odredbom članka 248. SZ-a iz kojeg stava VTS-a proizlazi da se ne mogu obračunavati troškovi iz članka 254.st.2., utvrđenja tražbine i predmeta na kojem postoji razlučno pravo u paušalnom iznosu od 5%, već samo stvarni troškovi unovčenja. Slijedom navedenog obavezujućeg stava VTS-a, u okviru troškova unovčenja u ovom podnesku biti će specificirani stvarni troškovi unovčenja iz članka 254.st.3. SZ-a.

Stečajni upravitelj je zaprimio na znanje podnesak razlučnog vjerovnika EUROADRIA d.o.o. Zagreb, OIB 84526969754 kojim je u postupku prodaje nekretnina upisanih u zk.ul. 1744 i 1828 sve k.o. Pašman, izjavio da kupuje predmetne nekretnine i stavlja u prijeboj svoju tražbinu, te da navedene nekretnine stječe po utvrđenoj vrijednosti i to nekretninu upisanu u zk.ul. 1744 za iznos od 3.612.837,50 kn ( sa uključenim PDV-om u iznosu od 722.567,50 kn) i nekretninu upisanu u zk.ul. 1828 k.o. Pašman za iznos od 3.343.500,00 kn ( sa uključenim PDV-om od 668.700,00 kn).

Uvidom u upis razlučnog prava u zemljišne knjige u zk.ul. 1744 i 1828 sve k.o. Pašman, utvrđeno je da je isto evidentirano pod brojem zabilježbe Z-2246/08 radi osiguranja iznosa od 2.280.000,00 EUR-a, te pod brojem zabilježbe Z-28338/2016 radi osiguranja iznosa od 1.095.666,63 EUR-a, u korist vjerovnika EUROADRIA d.o.o. Zagreb. Prema stanju potraživanja razlučni vjerovnik na dan otvaranja stečaja 14.12.2016.g. imao je u tablici razlučnih prava evidentiranu sveukupnu osiguranu tražbinu u iznosu od 13.063.421,21 kn.

Prva elektronička javna dražba na FINI okončana je sa danom 21.8.2019.g., te je sukladno objavi na e-oglasnoj ploči Suda, stečajni sudac pozvao FINU svojim Zaključkom od 19.8.2019.g. da bez odgode izvijesti Sud o provedenoj dražbi.

Slijedom navedenog, ukoliko prema izvještaju FINE nije bilo ponuditelja sa ponuđenom kupovninom većom od one koju je ponudi prvoupisani razlučni vjerovnik, ukoliko Sud udovolji podnesku razlučnog vjerovnika biti će unovčene slijedeće nekretnine:

kupac	Opis nekretnine	Ponuđena Kupovna	Struktura kupovnine sa PDV-om	
			Osnovica Za obr. PDV-a	iznos PDV-a
EUROADRIA d.o.o. Zagreb	Zk.ul. 1744, k.o. Pašman	3.612.837,50	2.890.270,00	722.567,50
EUROADRIA d.o.o. Zagreb	Zk.ul. 1828 k.o. Pašman	3.343.500,00	2.674.800,00	668.700,00
<b>UKUPNO</b>		6.956.337,50	5.565.070,00	1.391.267,50

Unovčena imovina čini sveukupnu imovinu stečajnog dužnika, te je na istoj upisano razlučno pravo u korist EUROADRIA d.o.o. Zagreb radi osiguranja potraživanja, no radi rasporeda troškova unovčenja iz članka 254. SZ-a po svakoj pojedinoj nekretnini, neophodno je utvrditi strukturu ukupnih stvarnih troškova iz članka 254.st.3., te omjere prijenosa na pojedinu nekretninu.

Nekretnine upisane u zk.ul. 1744 i 1828, k.o. Pašman u naravi predstavljaju nedovršene zgrade sa apartmanima za koje je izdan akt o građenju, te sukladno Zakonu o PDV-u podliježu obvezi obračuna PDV-a, odnosno ukoliko su ispunjene pretpostavke prijenosu porezne obaveze sukladno članku 75.st.3t. d) Zakona o PDV-u. EUROADRIA d.o.o. kao razlučni vjerovnik i kupac istaknuo je utvrđenu vrijednost nekretnina iz Zaključka o prodaji u kojoj je sadržan PDV kao iznos stjecanja sve sukladno odredbi članka 247. SZ-a.

Provjerom u sustavu Ministarstva financija, Porezna uprava, EUROADRIA d.o.o. Zagreb, OIB 84526969754 kao kupac je na dan 27.8.2019.g. upisana u registar obveznika PDV-a, a također je stečajni dužnik THB APARTMANI d.o.o. u stečaju na dan 27.8.2019.g. upisan u registar obveznika PDV-a, te su slijedom navedenog ispunjene pretpostavke za primjenu odredbi članka 75.st.3. t. d) Zakona o PDV-u za prijenos porezne obaveze. Slijedom navedenog sadržani PDV čini obračunsku kategoriju, a ista će u obračunu troškova unovčenja biti upravo istaknut kao prijenos porezne obaveze kako bi se iskazali podaci koji kumulativno odgovaraju ponuđenoj kupovni u elektroničkoj dražbi.

Dokaz: izvadak iz sustava Ministarstva financija, Porezna uprava

#### Obračun bruto nagrade stečajnog upravitelja prema Uredbi (NN 105/15):

Osnovicu za obračun nagrade čini utvrđena vrijednost nekretnina istaknuta u Zaključku o prodaji za koju je razlučni vjerovnik istaknuo da kupuje iste prijebojem sa protutražbinom, odnosno sveukupan iznos od 6.956.337,50 kn.

Vrijednost unovčene imovine	iznos nagrade %	bruto nagrada kn
do 100.000,00	16	16.000,00
100.000,01 do 300.000,00	12	24.000,00
300.000,01 do 500.000,00	10	20.000,00
500.000,01 do 1.000.000,00	8	40.000,00
1.000.000,01 do 5.000.000,00	7	280.000,00
5.000.000,01 do 6.956.337,50	6	117.380,25

Ukupno bruto nagrada	497.380,25
- obvezan doprinos za zdravstveno osiguranje na bruto nagradu(7,5% na 292.610,36 )	37.303,51

**Ukupan trošak isplate bruto nagrade 534.683,76**

Nagrada stečajnog upravitelja obračunata je sukladno Uredbi (NN 105/15), te nastavno na odluku Visokog trgovačkog suda u Zagrebu pod poslovnim brojem PŽ-7186/2018 od 8.2.2019.g. iz koje nesporno proizlazi da se trošak isplate bruto nagrada obračunate sukladno Uredbi uvećava za trošak obveznih doprinosa za zdravstveno osiguranje od 7,5% na bruto nagradu. Nastavno na navedeno ukupan trošak isplate bruto nagrade na teret stečajne mase iznosi 534.683,76 kn koji je raspoređen na svaku pojedinu nekretninu sukladno učešću u ukupno ostvarenoj kupovnici.

**Raspored alikvotnog dijela troška bruto nagrade na pojedinu nekretninu:**

Opis nekretnine	Kupovina ili vrijednost uz prijenos PDV-a	Učešće u ukupnom	Iznos bruto nagrade
Zk.ul. 1744 k.o. Pašman	3.612.837,50	51,93	277.661,28
Zk.ul. 1828 k.o. Pašman	3.343.500,00	48,07	257.022,48
<b>U k u p n o</b>	<b>6.956.337,50</b>	<b>100,00</b>	<b>534.683,76</b>

**Raspored ostalih troškova postupka koji terete kupovnicu**

Unovčena imovina čini jedinu stečajnu masu, te istu neophodno terete i drugi nužni stvarni troškovi postupka. Naime, stečajni dužnik evidentiran je kao porezni obveznik i obavezan je podnositi porezne prijave i voditi poslovne knjige. Prema zatečenom stanju nakon preuzimanja stečajnoupaviteljske dužnosti, kako nisu predavana financijska izvješća za 2016.g. do dana otvaranja stečaja, te i za period nakon otvaranja stečaja, bilo je nužno izraditi i predati navedena financijska izvješća. U svrhu izrade izvješća za prethodne periode, te ispunjenje daljnjih tekućih porezno-pravnih obaveza u smislu odredbe članka 225. SZ-a koje će nastajati do brisanja stečajnog dužnika iz sudskog registra ( predvidivo najmanje do kraja 2019.g.), angažiran je knjigovodstveni servis čiji kumulativni trošak iznosi 21.750,00 kn. Navedeni troškovi knjigovodstva čine opće troškove koji se raspoređuju sukladno učešću svake pojedine nekretnine u sveukupnoj kupovnici. Također je stečajni dužnik trpio troškove režija s osnova opskrbe vodom i odvodnjom u sveukupnom iznosu od 932,25 kn. Priključak vode nije neposredno vezan za pojedinu nekretninu ( bio je ishoden u fazi izgradnje) te je s navedenog osnova nastao opći trošak koji je raspoređen na svaku nekretninu prema učešću u ostvarenoj kupovnici.

Usluga vještaka za procjenu nekretnina iznosi 6.250,00 kn i obuhvaća procjenu obje nekretnine, te je predmetni trošak raspoređen prema učešću svake pojedine nekretnine u sveukupnoj kupovnici.

U svrhu uvida u stanje nekretnina i posjeda bilo je neophodno ostvariti putne troškove korištenja osobnog automobila koji iznosi 2,00 kn / km, na relaciji Zagreb-Pašman-Zagreb što iznosi sveukupno 630 km ili iznos troška od 1.260,00 kn, te trošak cestarine / trajekta u iznosu 406,00 kn.

U provođenju stečajnog postupka nastali su i daljnji ostali nužni troškovi postupka s osnova poštarine 167,60 kn, izrade žiga 139,00 kn, javnog bilježnika 178,40 kn, evidencije kod Državnog zavoda za statistiku u iznosu 65,00 kn, odnosno sveukupno iznos od 550,00 kn. Predmetni troškovi također su raspoređeni prema učešću svake pojedine nekretnine u sveukupnoj kupovnici.

Na jednoj od unovčenih nekretnina, bilo je nužno radi otvaranja ulaznih vrata i zamjene brave angažirati bravara, te je sa navedenog osnova nastao trošak od 1.754,25 kn koji neposredno tereti nekretninu.

**\* Raspored općih troškova ( knjigovodstvo, vještačenje, putni troškovi, ostali troškovi)**

**Raspored općih troškova na pojedinu nekretninu:**

Opis nekretnine – k.o. Pašman	Učešće nekretnine u sveukupnoj kupovnici	Troškovi knjigovodstva	Troškovi vještaka	Troškovi putni, cestarina	Ostali mat. troškovi	Trošak vode
Zk.ul. 1744	51,93 %	11.294,77	3.245,63	865,16	285,61	484,12
Zk.ul. 1828	48,07 %	10.455,23	3.004,37	800,84	264,38	448,13
ukupno	100,00 %	21.750,00	6.250,00	1.666,00	550,00	932,25

Dokaz: Računi za izvršene usluge stečajnom dužniku  
Ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga  
Ponuda vještaka  
Kartica kupca za nepodmirene režije  
Potvrda o plaćenju cestarine i trajektu

#

**Obračun troškova unovčenja iz čl. 254. SZ-a po svakoj nekretnini, iznos namirenja i prijenos PDV-a:**

**1. Nekretnina upisana u Zk.ul. 1744 k.o. Pašman**

a/ postignuta kupovna ( utvrđena vrijednost sa PDV-om) kn 3.612.837,50

b/ Iznos PDV-a za koji se vrši prijenos porezne obaveze kn 722.567,50

---

\* Neto vrijednost nekretnine bez PDV-a ( a-b) kn 2.890.270,00

---

c/ stvarni troškovi unovčenja – bruto nagrada u alikvotnom dijelu kn 277.661,28

- troškovi knjigovodstva	kn	11.294,77
- troškovi vještaka	kn	3.245,63
- putni troškovi	kn	865,16
- troškovi bravara	kn	1.754,25
- ostali troškovi	kn	285,61
- troškovi režija	kn	484,12

UKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA ( c) kn 295.590,82

---

IZNOS ZA NAMIRENJE RAZLUČNOG PRAVA (a-b-c) kn 2.594.679,18  
( prijebor sa protutražbinom-oslobođenje od polaganja kupovnine)

---

## 2. Nekretnina upisana u Zk.ul. 1828 k.o. Pašman

a/ postignuta kupovina ( utvrđena vrijednost sa PDV-om) kn 3.343.500,00

b/ Iznos PDV-a za koji se vrši prijenos porezne obaveze kn 668.700,00

---

\* Neto vrijednost nekretnine bez PDV-a ( a-b) kn 2.674.800,00

---

c/ stvarni troškovi unovčenja – bruto nagrada u alikvotnom dijelu kn 257.022,48  
     - troškovi knjigovodstva kn 10.455,23  
     - troškovi vještaka kn 3.004,37  
     - putni troškovi kn 800,84  
     - ostali troškovi kn 264,38  
     - troškovi režija kn 448,13

UKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA ( c) kn 271.995,43

---

IZNOS ZA NAMIRENJE RAZLUČNOG PRAVA (a-b-c) kn 2.402.804,57  
( prijebor sa protutražbinom-oslobođenje od polaganja kupovnine)

---

#

### Rekapitulacija istaknutih kupovina i rasporeda na troškove, poreze i namirenje vjerovnika:

1. Ukupno istaknuta kupovina za sve nekretnine na dražbi	kn 6.956.337,50
2. Iznos prijenosa porezne obaveze PDV-a – čl. 75.st.3t.d) Zakon o PDV-u	kn 1.391.267,50
3. Iznos troškova unovčenja – čl. 254. SZ-a	kn 567.586,25
4. IZNOS ZA NAMIRENJE RAZLUČNOG PRAVA – PRIJEBOJ	kn 4.997.483,75

Nastavno na izvršen obračun troškova unovčenja naprijed specificiranih nekretnina,

Predlaže se:

Da stečajni sudac utvrdi troškove unovčenja sukladno odredbi članka 254.st.3. SZ-a kako je izneseno u ovom podnesku i naloži razlučnom vjerovniku polaganje kupovnine u visini utvrđenih troškova unovčenja ( sveukupno 567.586,25 kn), a u preostalom iznosu za namirenje razlučnog vjerovnika kao kupca nekretnina odredi prijebor tražbine razlučnog vjerovnika sa kupovninom ( 4.997.483,75 kn) uz prijenos porezne obaveze s osnova PDV-a sukladno odredbi članka 75.st.3.t. d) Zakona o PDV-u.

Prema zemljišno-knjižnom stanju, te stanju obavijesti o razlučnom pravu, na nekretninama upisanim u zk.ul. 1744 i 1828, sve k.o. Pašman, razlučni vjerovnik ima prvoupisano založno pravo pod brojem zabilježbe Z-2246/08 radi osiguranja iznosa od 2.280.000,00 EUR-a, te nadalje upisano založno pravo pod brojem zabilježbe Z-28338/2016 radi osiguranja iznosa od 1.095.666,63 EUR-a. Utvrđena tražbina za koju je stečajni dužnik obaviješten da je osigurana razlučnim pravom na dan otvaranja stečaja iznosila je 13.063.421,21 kn. U odnosu na iznos namirenja prijebojem, nakon polaganja dijela kupovnine za pokriće troškova unovčenja iz članka 254.st.3. SZ-a, prijebojem se namiruje osigurana tražbina pod prvoupisanim brojem zabilježbe Z-2246/08 u sveukupnom iznosu od 4.997.483,75 kn.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

