

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa: 72 St-972/2020

Dužnik: GORUP STOČARSTVO d.o.o.za proizvodnju u stočarstvu u stečaju Tomaševac, Tomaševac 2, OIB: 97328499380 MBS: 010048513 stečajna upraviteljica Biserka Jakić, Zagreb, M.Haberlea 10

## PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE

Vezano uz nekretnine na kojima je upisano razlučno pravo a doneseno je rješenje o prodaji očitujem se dodatno ovim podneskom kako slijedi:

### I

Radi se o slijedećim nekretninama sa dostavljenom procjenom i suglasnosti.

#### 1.

#### Općinski sud u Virovitici, Zemljišno knjižni odjel u Slatini

#### Katastarska općina 323179 DONJE BAZIJE

Broj ZK uloška 1394

<i>Rbr.</i>	<i>Kat.čest.</i>	<i>Oznaka zemljišta</i>	<i>jutro</i>	<i>čhv</i>
1.	440/58	EKONOM. DVORIŠTE I 4 ZGRADE ZVONIMIROVAC	2	1493
		UKUPNO	2	1493

**Na nekretnini je zabilježeno razlučno pravo:**

EOS MATRIX d.o.o. Zagreb, OIB 76674680107 (ustup od CROATIA BANKA d.d.)

Proocijena za navedenu nekretninu izradio je razlučni vjerovnik a ista je izrađena od strane vještaka Ive Borković Milašinović dipl. ing. građ. Iz društva Sprengnetter d.o.o. Zagreb, angažiranog od strane razlučnog vjerovnika i **iznosi 14.500,00 EUR kunske protuvrijednosti u trenutku procjene 107.600,00 Kn**). Navedena vrijednost predstavlja utvrđenu vrijednost sa 0,86 EUR za 1m<sup>2</sup>.

**Nekretnina je izgrađena 1975 godine a u upotrebi je više od dvije godine. Ovo je jedina nekretnina stečajnog dužnika koja je uz suglasnost razlučnog vjerovnika dana u zakup**

Obrtu za proizvodnju i usluge BENKOM vl. Šimunović Silvana, Čađavica ,Zagrebačka 15 a kako sam izvijestila u ranijim izvješćima pa tako i u zadnjem. Zakup traje do 17.07.2022.g. s mogućnošću otkaza zakupa i ranije ako se nekretnina proda ( ugovor o zakupu sam dostavila uz zadnje izvješće)

2.

## Općinski sud u Virovitici, Zemljišno knjižni odjel u Slatini

### **B) Katastarska općina 323128 ČAĐAVICA**

Za niže navedene tri nekretnine procjenu je dostavila SLATINSKA BANKA d.d. kao razlučni vjerovnik te je jednim procjenbenim elaboratom kako sam i navela obuhvatila tri z.k. uloška no s tim da je za svaki uložak utvrđena procijenjena vrijednost odvojeno a potom zbrojena i skupno i to:

#### **1. Broj ZK uloška 4228**

<i>Rbr.</i>	<i>Kat.čest.</i>	<i>θznaka zemljišta</i>	<i>jutro</i>	<i>m2</i>
<b>1.</b>	<b>2349</b>	<b>VUKOVARSKA ULICA</b>		<b>10451</b>
		NADSTREŠNICA		2026
		DVORIŠTE		7864
		GOSPODARSKA ZGRADA		496
		SKLADIŠTE		65
		<b>UKUPNO</b>		<b>10451</b>

**Na nekretnini su zabilježena razlučna prava:**

- a. SLATINSKA BANKA d.d., Slatina, OIB 422524996579, Z-2181/11
- b. HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, OIB 26702280390, Z-928/13

Procijena za navedenu nekretninu iznosi 189.412,00 EUR kunske protuvrijednosti ( u trenutku procjene 1.432.000,00 Kn)

#### **2. Broj ZK uloška 4229**

<i>Rbr.</i>	<i>Kat.čest.</i>	<i>θznaka zemljišta</i>	<i>jutro</i>	<i>m2</i>
<b>1.</b>	<b>2350</b>	<b>VUKOVARSKA ULICA</b>		<b>4186</b>
		NADSTREŠNICA		130
		DVORIŠTE		3353
		GOSPODARSKA ZGRADA		703

		<b>UKUPNO</b>		<b>4186</b>
--	--	---------------	--	-------------

**Na nekretnini su zabilježena razlučna prava:**

- a. SLATINSKA BANKA d.d., Slatina, OIB 422524996579, Z-2181/11
- b. HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, OIB 26702280390, Z-928/13

Procijena za navedenu nekretninu iznosi 90.495,00 EUR kunske protuvrijednosti ( u trenutku procjene 685.000,00 Kn)

### **3. Broj ZK uloška 4230**

<i>Rbr.</i>	<i>Kat.čest.</i>	<i>θznaka zemljišta</i>	<i>jutro</i>	<i>m2</i>
<b>1.</b>	<b>2351</b>	<b>VUKOVARSKA ULICA</b>		<b>6561</b>
		DVORIŠTE		6561
		<b>UKUPNO</b>		<b>6561</b>

**Na nekretnini su zabilježena razlučna prava:**

- a. SLATINSKA BANKA d.d., Slatina, OIB 422524996579, Z-2181/11
- b. HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, OIB 26702280390, Z-928/13

Procijena za navedenu nekretninu iznosi 149.897,00 EUR kunske protuvrijednosti ( u trenutku procjene 1.133.000,00 Kn).

Sveukupno procjena za tri navedene nekretnine iznosi 429.804 EUR kunske protuvrijednosti ( u trenutku procjene 3.250.000,00 Kn) te su ispunjeni uvjeti za prodaju.

**Ove sve navedene nekretnine u z.k.ul. 4228,4229 i 4230 su slobobodne od osoba i stvari i nema na njima zakupa, te su građene u razdoblju 1960, 2011 i 2014.g. te su u upotrebi duže od dvije godine.**

**Općinski sud u Vinkovcima, Zemljišnoknjižni odjel Županja**

**Katastarska općina 336335 RAJEVO SELO**

#### **1. Broj ZK uloška 1206**

<i>Rbr.</i>	<i>Kat.čest.</i>	<i>θznaka zemljišta</i>	<i>jutro</i>	<i>m2</i>
<b>1.</b>	<b>493/2</b>	<b>FARMA I ORANICA TINSKO POLJE</b>		<b>169400</b>
		<b>UKUPNO</b>		<b>169400</b>

**Procjena za ovu nekretninu iznosi 511.680,00 EUR**

2. Broj ZK uloška 430

<i>Rbr.</i>	<i>Kat.čest.</i>	<i>Øznaka zemljišta</i>	<i>jutro</i>	<i>m2</i>
1.	493/4	TINSKO POLJE EKONOMSKO DVORIŠTE RADIONICA ŠUPA SKLADIŠTE SKLADIŠTE PRIVREDNI OBJEKAT ORANICA		47124 34486 325 616 26 9 681 10981
		<b>UKUPNO</b>		<b>47124</b>

**Na obje nekretnine su zabilježena razlučna prava:**

1. H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, OIB: 13667298928
2. APS DELTA S.A. Luksemburg, OIB 45421012929

**Procjena za ovu nekretninu iznosi 123.167,00 Eur**

**Procijena za navedene dvije nekretnine iznosi ukupno 634.105,00 EUR kunske protuvrijednosti na dan plaćanja i izrađena je od prvog razlučnog vjerovnika H-ABDUCO.**

**Navedene nekretnine su slobodne od osoba i stvari i nema na njima zakupa, te su građene u razdoblju 1983-1987.g.g. i su u upotrebi duže od dvije godine. Nekretnine se mogu prodavati pojedinačno.**

**Vezano uz poreze koji terete nekretnine mogu se sukladno Zakonu o PDV-u očitovati na nastavno navedeni način:**

Nekretnina (građevina i/ili zemljište) može se oporezivati PDV-om po stopi od 25% ili porezom na promet nekretnina po stopi od 3%. Oporezivanje ovisi o statusu isporučitelja ili primatelja građevine ili zemljišta te statusu građevine (nekorištena ili korištena) ili zemljišta (poljoprivredno ili građevinsko).

Odredbama čl. 40. st. 1. toč. j) i k) te čl. 40. st. 4. i čl. 75. st. 3. toč. c) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (ZPDV) propisano je: ■ oslobođenje od PDV-a za isporuke građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se nalaze (čl. 40. st. 1. toč. j) i k) ZPDV) ■ pravo izbora oporezivanja PDV-om isporuke građevine koja je oslobođena PDV-a od strane prodavatelja uz uvjet da kupac takve građevine ima pravo u cijelosti (tj. 100%) odbiti PDV (čl. 40. st. 4.

ZPDV) ■ plaćanje PDV-a od strane kupca građevine ako se prodavatelj neoporezive građevine odlučio za oporezivanje po čl. 40. st. 4. ZPDV-a (čl. 75. st. 3. toč. c) ZPDV).

### **Građevine i zemljišta na koje se ne plaća PDV**

U pravu PDV-a pod pojmom građevina smatra se objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji, a građevinskim zemljištem smatra se zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje (npr. građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i sl.).

**Ne plaća se PDV** na isporuku građevine ili njenog dijela uključujući zemljište na kojem je: ■ ako je ista građevina (ili njen dio) bila nastanjena odnosno korištena ■ ako je od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja građevine do datuma sljedeće isporuke građevine **protteklo više od 2 godine**.

Trenutak stavljanja nekretnine u uporabu smatra se prvim nastanjenjem/korištenjem, a o tome porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju. Dokaz može biti dokument nadležnog tijela o prebivalištu ili uobičajenom boravištu ili knjigovodstvena evidencija kojom se građevina ili njezin dio stavlja u uporabu ili bilo koji drugi dokument (npr. ugovor o najmu, ugovor o isporuci vode, električne energije, plina i sl.) kojim se dokazuje korištenje nekretnine. Ako se prvo nastanjenje/korištenje ne može dokazati na naprijed navedeni način, tada se datumom prvog nastanjenja/korištenja smatra datum prve isporuke.

Kada se na promet nekretnine ne plaća PDV od strane kupca po stopi od 25% tada kupac treba platiti porez na promet nekretnina po stopi od 3%. Naprijed navedeno ne vrijedi za sve situacije, a to znači da se tada ne mora platiti niti PDV niti porez na promet nekretnina. Primjera radi, ako je isporučitelj građevine upisan u registar obveznika PDV-a te prodaje korištenu građevinu i pripadajuće zemljište nakon 2 godine stjecatelju građevine koji je također upisan u registar obveznika PDV-a, stjecatelj na stečenu građevinu treba platiti porez na promet nekretnina. Međutim, s obzirom da su i isporučitelj i stjecatelj građevine upisani u registar obveznika PDV-a, te da se isporučitelj odlučio za oporezivanje PDV-om neoporezive građevine jer stjecatelj građevine ima pravo na odbitak PDV-a u 100% iznosu po osnovi isporuke na koju se pravo izbora za oporezivanje želi primijeniti, proizlazi da stjecatelj građevine neće platiti porez na promet nekretnina već PDV. Smatra se da je taj iznos PDV-a plaćen ako je u obrascu PDV iskazana obveza temeljem prijenosa obveze plaćanja PDV-a. Pretporez porezni obveznik može odbiti kada je obvezan platiti PDV temeljem prijenosa porezne obveze. Zbog primjene prijenosa porezne obveze, stjecatelj nekretnine neće platiti niti PDV jer istodobno iskazuje obvezu i pravo na pretporez u obrascu PDV. Načelno, ako je građevina korištena dulje od 2 godine, pa se prodaje osobi koja nije obveznik PDV-a, tada isporuka iste ne podliježe PDV-u već porezu na promet nekretnina, pa isporučitelj takve

građevine ima obvezu provesti ispravak odbitka pretporeza ako nije protekao propisani rok od 10 godina za ispravak pretporeza za nekretnine.

Ukoliko bi se radilo o isporuci zemljišta (građevinskog, poljoprivrednog) **od strane osobe koja nije upisana u registar obveznika PDV-a**, tada isporučitelj zemljišta ne obračunava PDV. Na isporuku predmetnog zemljišta kupac će platiti porez na promet nekretnina.

### **Građevine i zemljišta na koje se plaća PDV**

PDV se plaća na: ■ isporuku građevine (ili njenog dijela) **koja nikada nije bila nastanjena odnosno korištena uključujući zemljište** na kojem se nalazi ■ isporuku građevine ili njenog dijela uključujući zemljište na kojem se nalazi kod koje od **datuma prvog nastanjenja** odnosno korištenja do **datuma sljedeće isporuke** nije proteklo više od 2 godine ■ isporuku građevinskog zemljišta.

Primjera radi, ako je isporučitelj građevine upisan u registar obveznika PDV-a te prodaje nekorištenu građevinu i pripadajuće zemljište ili pak prodaje korištenu građevinu sa zemljištem unutar 2 godine stjecatelju građevine koji je također upisan u registar obveznika PDV-a, on kao isporučitelj građevine u oba slučaja treba na izdanom računu stjecatelju građevine obračunati PDV.

PDV-om je oporeziva i isporuka rekonstruirane građevine ili njenog dijela i zemljišta na kojem se ona nalazi ako su troškovi rekonstrukcije nastanjene, odnosno korištene građevine ili njenog dijela i zemljišta na kojem se ona nalazi u prethodne 2 godine prije isporuke veći od 50% prodajne cijene, kao i isporuka nedovršene građevine ili njenog dijela i zemljišta na kojem se ona nalazi kao što je roh-bau.

**Ovdje je samo još za naglasiti da ni bilo kakve rekonstrukcije svih naprijed navedenih građevina- nekretnina u posljednje dvije godine. Stoga se mogu donijeti zaključci o prodaji.**

## **II**

Ovdje također napominjem da je za niže navedenu nekretninu dana suglasnost razlučnog vjerovnika i to :

### **Općinski sud u Virovitici, Zemljišno knjižni odjel u Slatini**

#### **A) Katastarska općina 323128 ČAĐAVICA**

## Broj ZK uložka 4227

<i>Rbr.</i>	<i>Kat.čest.</i>	<i>Oznaka zemljišta</i>	<i>Jutro</i>	<i>m2</i>
1.	2343	VUKOVARSKA ULICA		4370
		SKLADIŠTE		2027
		DVORIŠTE		2343
		UKUPNO		4370

### Na nekretnini su zabilježena razlučna prava:

1. MERETINE d.o.o. Županja, OIB: 83426209860 Z-1689/14  
Sporazum o osiguranju novč. tražbine zasnivanjem založnog prava u iznosu od 7.500.000,00 kn uvećano za kta i troškove i dr. istodobno s br. Z-1692/14
2. CEZAREJA d.o.o., Nijemci, OIB 44343542645 83426209860 Z-1692/14  
sporazum o zasnivanju založnog prava u iznosu od 7.500.000,00 kn uvećano za kta i troškove i dr. istodobno s br. Z-1689/14

Procjenu za navedenu nekretninu izvršio je vještak Božo Milivojević u stečajnom postupku.

Procijena za navedenu nekretninu iznosi 373.304,00 EUR kunske protuvrijednosti ( u trenutku procjene 2.822.000,00 Kn). Nekretnina je izgrađena 1975.g.

**Suglasnost za navedenu procjenu je dana 24.02.2022.g. dana te za nju trebati prvo donijeti rješenje o prodaji nekretnine, a potom i zaključak. Sve vezano uz porez navedeno naprijed odnosi se i na ovu nekretninu.**

### III

Zbog sudskih postupaka koji su u tijeku potrebno je sazvati Skupštinu vjerovnika najkasnije do kraja travnja 2022 i to sa slijedećim dnevnim redom:

1. Rasprava o stanju sudskih postupaka koje vod stečajni dužnik kao tužitelj protiv u popisu predmeta navedenih tuženika te donošenje odluka o stanju spisa.
2. Donošenje odluke o sklapanju nagodbe u predmetu Povrv-126/21 ( ranije Povrv-176/12 a temeljem mjenice serije A broj 05234743 radi naplate iznosa od 3.000.000,00 kn

Prvostupanjska presuda je u tom predmetu ukinuta je odlukom Županijskog suda u Varaždinu GŽ-227/21 od 09. rujna 2021.g. Naime navedenom drugostupanjskom presudom zaključuje se da je mjenica izdana radi osiguranja druge obveze, a postupak se ne vodi povodom tog pravnog odnosa, kao i da je nije izdala tuženica. Stoga je izvjesno da bi ovaj postupak mogli izgubiti.

No kako je s tim postupkom povezano još nekoliko postupaka, koji se vode protiv iste tuženice Ruže Rastija i njezinog supruga Josipa Rastije iz kojih od njih potražujemo parniči trošak u dva

postupka, u jednom smo mi u obvezi platiti parnični trošak dok se jedan postupak nalazi na VS RH po reviziji. Također postoji i postupak za utvrđenje da Sporazum nema učinka prema stečajnoj masi koji je prekinut do ovog prvog postupka.

U tim postupcima naša naplata troška je dosta neizvjesna jer ono što je na FINA-i nismo naplatili dok bi se to kroz nagodbu moglo riješiti, ako tako odluči skupština vjerovnika ili će se po njihovoj odluci postupak nastaviti.

Sva objašnjenja dana su u izvješću stečajne upraviteljice o poduzetim radnjama i stanju sudskih spisa.

Prilozi tj. izvadci iz sudskih spisa bit će dostavljeni u nekoliko dana (kopiranje) u sudsku pisarnicu, a također i stanje navedenih povezanih parničnih spisa.

**Molim zakazati Skupštinu vjerovnika a u navedenom roku je bitna i potrebna, jer je ročište u Povrv-126/21 odgođeno do početka svibnja kada će se donijeti i odluka, zato je zakazivanje skupštine vjerovnika u travnju 2022.g. bitno da stečajni dužnik ne bi trošak tog sudskog postupka.**

GORUP STOČARSTVO d.o.o. u stečaju  
Stečajna upraviteljica  
Biserka Jakić