

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
AMRUŠEVA 2/II
10000 ZAGREB

U Zagrebu, 17. veljače 2023.
Naš broj: ST-437

Broj: St-171/2017

Dužnik: DANI d.o.o. u stečaju, OIB 35975344075, Ivanić Grad, Krešimira IV 24

Radi: stečaja

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

- I. Ovim putem stečajni upravitelj očituje se na zaključak suda br. St-171/2017 od 09. veljače 2023. kojim je pozvan očitovati se o svojim prijedlozima za izmjenu zaključka o prodaji iz podneska od 27. siječnja 2023.
- II. Prije svega stečajni upravitelj ističe da je predujam za pokriće troškova elektroničke javne dražbe plaćen, tako da odustaje od prijedloga da se FINA-i naloži provođenje elektroničke javne dražbe bez provođenja istog.
- III. Nadalje, u odnosu na poreznopravni tretman nekretnina koje su predmetom prodaje, tj. izmjenu zaključka o prodaji na predloženi način, stečajni upravitelj pri istom ostaje te predlaže predmetnu točku V.I. zamijeniti novom koja glasi:

„kupac nekretnina plaća porez na promet nekretnina, a za ovlaštenog kupca koji je u sustavu PDV-a stečajni upravitelj na njegov zahtjev može primijeniti pravila o izboru načina oporezivanja iz čl. 40. st. 4. i dr. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (prijenos porezne obveze)“

Ističe se da poreznopravni isporuke nekretnina u stečaju ne ovisi o nalazu i mišljenju vještaka, već o kogentnim poreznopravnim normama. Kod isporuke nekretnina relevantni kriteriji sve u smislu Zakona o porezu na dodanu vrijednost i Zakona o porezu na promet nekretnina su:

- a) status prodavatelja
- b) status nekretnine
- c) status kupca

- III.1. Za kupca koji je u sustavu PDV-a, a u slučaju kad je prodavatelj u sustavu PDV-a (što stečajni dužnik jest), te kad je nekretnina „stara“ u smislu Zakona o porezu na dodanu vrijednost (što nekretnine jesu) mogućnost izbora je važna, jer je prodaja uz prijenos porezne obveze za kupca koji je u sustavu PDV-a povoljnija, konkretno gotovo 3% bez ikakvog gubitka za stečajnu masu, a to na visoku vrijednost nekretnina nije zanemariv iznos. S

obzirom da je izbor poreznog tretmana za dužnika irelevantan, stečajni upravitelj može uvažavajući prijedlog ovlaštenog potencijalnog kupca da se primijeni oporezivanje prijenosom porezne obveze nekretninu učiniti atraktivnijom za kupnju bez ikakvog umanjenja koristi za stečajnu masu.

III.2. Drugim riječima, do optiranja može, ali i ne mora doći, sve sukladno čl. 57. st. 3. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16; dalje u tekstu: ZoPDV). Upravo zato važno je upoznati ovlaštene potencijalne kupce s mogućnošću optiranja, jer to prodaju za njih čini atraktivnijom. S druge strane za kupca koji nije obveznik PDV-a situacija je zadana i tu se isporuka oporezuje porezom na promet nekretnina.

III.3. U privitku se dostavljaju i relevantna porezna mišljenja Porezne uprave.

dokaz:

- mišljenje Porezne uprave klase: 410-20/02-01/104 od 17.03.2003.
- mišljenje Porezne uprave klase: 410-19/15-01/197 od 21.09.2015.

IV. Nadalje, stečajni upravitelj dobio je dopis Grada Daruvara, koji se dostavlja u privitku i iz kojeg proizlazi da su nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižnom odjelu Daruvar, i to u zk. ul. br. 512, k.o. Daruvar, k.č. br. 1445, u naravi Trg kralja Tomislava, dvorište, zgrada mješovite uporabe ukupne površine 877 m²:

- I. 5. suvlasnički dio: 217/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), PODRUM - Po 1 lokal 1 sastoji se od slijedećih prostorija: stubišta 1. površine 11, 25 m², vjetrobrana 2. površine 4,70 m², restorana 3. površine 212,19 m², hodnika 4. površine 6,74 m², praonice i sušionice rublja 5. površine 7,80 m², prepumpne stanice 6. površine 2,11 m², spremišta čistog rublja 7. površine 2,06 m², predprostora 8. površine 3, 26 m², zahoda gosti-muški 9. površine 6,81 m², zahoda gosti-ženski 10. površine 3, 26 m², zahoda gosti-invalidi 11. površine 6, 82 m², podesta stubišta 12. površine 1,22 m², hodnika 13. površine 8, 95 m², pribora za čišćenje 14. površine 4,14 m², odlaganje smeća 15. površine 2,72 m², zahoda i garderobe osoblja-muški 16. površine 5,98 m², zahoda i garderobe osoblja-ženski 17. površine 8,46 m², spremište 18. površine 7,24 m², rashladni uređaji i spremište 19. površine 7,25 m², kuhinja 20. površine 42,32 m² i izdavanje hrane 21. površine 9,42 m², a što ukupno u podrumu iznosi 365,42 m², - 2 srednja parking mjesta P 2 i P 3 i terasa površine 107,42 m²
- II. 6. suvlasnički dio: 13/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), 1. PRIZEMLJE - Pr 1 - lokal 1 u prizemlju, a sastoji se od slijedećih prostorija: stubišta za podrum 1. površine 8, 76 m², predprostora 2. površine 8,12 m² i stubišta za restoran 3. površine 5,69 m², a što ukupno iznosi 22, 57 m²

kulturno dobro, sve u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Stečajni upravitelj obavijestio je grad Daruvar, županiju i Ministarstvo kulture o prodaji u stečajnom postupku radi potencijalnog aktiviranja njihovih prava prvokupa iz navedenog zakona.

dokaz:

III. e-mail korespondencija s Gradom Daruvarom

IV. dopisi poslani gradu Daruvaru, županiji i Ministarstvu kulture

IV.1. Zbog navedenog predlaže se izmijeniti zaključak o prodaji i na način da se napomene da su navedene nekretnine kulturno dobro i da je prodaja ovisna o iskorištavanju prava ovlaštenika prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Stečajni upravitelj,
Nikola Remenar

Prilog:

- e-mail korespondencija s Gradom Daruvarom
- dopisi poslani gradu Daruvaru, županiji i Ministarstvu kulture
- mišljenje Porezne uprave klase: 410-20/02-01/104 od 17.03.2003.
- mišljenje Porezne uprave klase: 410-19/15-01/197 od 21.09.2015.

FW: Upit o statusu kulturnog dobra (k. č. br. 1445, zk. ul. br. 512, k. o. 304107 Daruvar, Trg kralja Tomislava 20)

ivana.milek@daruvar.hr <ivana.milek@daruvar.hr>
To: stecajni.upravitelj.nremenar@gmail.com
Cc: Olga Šimon - Danek <olga.simon@daruvar.hr>

Tue, Feb 14, 2023 at 10:41 AM

Poštovani,

Vezano za Vaš upit izvješćujemo Vas da je zgrada sagrađena na kč. br. 1445 upisanoj u zk. ul. br. 512, k.o. 304107 Daruvar, kulturno dobro u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Sukladno članku 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara dužni ste prije prodaje kulturno dobro ponuditi Gradu Daruvaru, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje, s obzirom da Grad Daruvar ima pravo prvokupa.

O tome da li će se Grad Daruvar koristiti svojim pravom prvokupa ili se ne namjerava koristiti svojim pravom prvokupa odlučuje Gradsko vijeće Grada Daruvara na svojoj sjednici.

S poštovanjem,

GRAD DARUVAR
VIŠA SAVJETNICA ZA PRAVNE POSLOVE

Ivana Milek Husak, mag. iur.

From: Olga Šimon - Danek <olga.simon@daruvar.hr>

Sent: Monday, February 13, 2023 2:24 PM

To: ivana.milek@daruvar.hr

Subject: FW: Upit o statusu kulturnog dobra (k. č. br. 1445, zk. ul. br. 512, k. o. 304107 [Daruvar, Trg kralja Tomislava 20](#))

From: Nikola Remenar [<mailto:stecajni.upravitelj.nremenar@gmail.com>]

Sent: Monday, February 13, 2023 11:56 AM

To: olga.simon@daruvar.hr

Subject: Upit o statusu kulturnog dobra (k. č. br. 1445, zk. ul. br. 512, k. o. 304107 [Daruvar, Trg kralja Tomislava 20](#))

Poštovana gospođo Simon,

obraćam Vam se kao stečajni upravitelj društva **DANI d.o.o. u stečaju**, OIB: 35975344075, [ULICA KREŠIMIRA IV 24, 10310 IVANIĆ-GRAD](#).

Navedeno društvo vlasnik je etaža na čestici za koju Vam u prilogu dostavljam zemljišnoknjižni izvadak.

Konkretno, radi se o k. č. br. **1445** upisanoj u zk. ul. br. **512**, k. o. 304107 Daruvar na adresi Trg kralja Tomislava 20.

Za potrebe provođenja postupka prodaje u stečajnom postupku i zaštite eventualnih Vaših prava, molim Vas informaciju da li se radi o kulturnom dobru, odnosno da li postoji drugi oblik zaštite u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i dr., uslijed kojeg bi Vi mogli ostvarivati prava, posebno pravo prvokupa.

Navedeno pitanje postavljam, jer je uređenje navedene nekretnine od strane stečajnog dužnika prema mojim informacijama bilo podložno konzervatorskim dozvolama.

S poštovanjem,

Nikola Remenar

--

Stečajni upravitelj Nikola Remenar

Poštanski pretinac 77, 10000 Zagreb

e-pošta: stečajni.upravitelj.nremenar@gmail.com

mobitel: +385 98 55 00 77

Ova poruka kao i njeni prilozi predstavljaju povjerljive isprave koje u smislu važećih propisa mogu biti tajne. Ukoliko niste označeni kao primatelj molimo da ne čitate, preslikavate i ne otkrivajte sadržaj ove poruke i priloga trećima, te da odmah povratnom elektronskom poštom ovu cjelokupnu poruku pošaljete pošiljatelju i odmah je izbrisate iz svog računalnog sustava.

This message and any attachments are confidential and may pursuant to effective laws be privileged. If you are not the intended recipient, please do not read, copy or disclose any of its content to other persons and please return it immediately by a return e-mail to the sender and delete it from your system.



Bez virusa. www.avg.com



ZK-512-DARUVAR.pdf

84K

MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA REPUBLIKE HRVATSKE
RUNJANINOVA UL. 2, 10000
10000 ZAGREB

U Zagrebu, 15. veljače 2023.
Naš broj: ST-437

Poštovani,

obraćam Vam se kao stečajni upravitelj društva DANI d.o.o. u stečaju, OIB 35975344075, Ivanić Grad, Krešimira IV 24, nad kojim se vodi stečajni postupak St-171/2017 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu.

Navedeno je društvo upisano kao vlasnik nekretnine: upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižnom odjelu Daruvar, i to u zk. ul. br. 512, k.o. 304107 Daruvar, k.č. br. 1445, u naravi Trg kralja Tomislava, dvorište, zgrada mješovite uporabe ukupne površine 877 m²:

- 5. suvlasnički dio: 217/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), PODRUM - Po 1 lokal 1 sastoji se od slijedećih prostorija: stubišta 1. površine 11, 25 m², vjetrobrana 2. površine 4,70 m², restorana 3. površine 212,19 m², hodnika 4. površine 6,74 m², praonice i sušionice rublja 5. površine 7,80 m², prepumpne stanice 6. površine 2,11 m², spremišta čistog rublja 7. površine 2,06 m², predprostora 8. površine 3, 26 m², zahoda gosti-muški 9. površine 6,81 m², zahoda gosti-ženski 10. površine 3, 26 m², zahoda gosti-invalidi 11. površine 6, 82 m², podesta stubišta 12. površine 1,22 m², hodnika 13. površine 8, 95 m², pribora za čišćenje 14. površine 4,14 m², odlaganje smeća 15. površine 2,72 m², zahoda i garderobe osoblja-muški 16. površine 5,98 m², zahoda i garderobe osoblja-ženski 17. površine 8,46 m², spremište 18. površine 7,24 m², rashladni uređaji i spremište 19. površine 7,25 m², kuhinja 20. površine 42,32 m² i izdavanje hrane 21. površine 9,42 m², a što ukupno u podrumu iznosi 365,42 m², - 2 srednja parking mjesta P 2 i P 3 i terasa površine 107,42 m²
- 6. suvlasnički dio: 13/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), 1. PRIZEMLJE - Pr 1 - lokal 1 u prizemlju, a sastoji se od slijedećih prostorija: stubišta za podrum 1. površine 8, 76 m², predprostora 2. površine 8,12 m² i stubišta za restoran 3. površine 5,69 m², a što ukupno iznosi 22, 57 m²

(dalje u tekstu: Nekretnine).

S obzirom da sam sa strane Grada Daruvara obaviješten da su Nekretnine kulturno dobro (iako o tome ne postoji zabilježba u zemljišnoj knjizi), a sve radi korištenja Vaših prava temeljem Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i drugih ovim putem obavještavam Vas da su Nekretnine u postupku prodaje u stečajnom postupku putem elektroničke javne dražbe pred FINA-om. Stoga Vas molim da me obavijestite da li imate namjeru koristiti svoja prava, a prvenstveno pravo prvokupa iz navedenog zakona. Ovaj dopis, poslan je Gradu Daruvaru, Bjelovarskoj-bilogorskoj županiji i Ministarstvu kulture.

U privitku Vam dostavljam zaključak o prodaji (inače objavljen na e-Oglasnoj ploči sudova).

Također, postoji i objava na Očevidniku nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku, javnoj evidenciji predmeta prodaje.

Stečajni upravitelj,
Nikola Remenar

Prilog:

- Zaključak o prodaji

BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
DR. ANTE STARČEVIĆA 8
43000 BJELOVAR

U Zagrebu, 15. veljače 2023.
Naš broj: ST-437

Poštovani,

obraćam Vam se kao stečajni upravitelj društva DANI d.o.o. u stečaju, OIB 35975344075, Ivanić Grad, Krešimira IV 24, nad kojim se vodi stečajni postupak St-171/2017 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu.

Navedeno je društvo upisano kao vlasnik nekretnine: upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižnom odjelu Daruvar, i to u zk. ul. br. 512, k.o. 304107 Daruvar, k.č. br. 1445, u naravi Trg kralja Tomislava, dvorište, zgrada mješovite uporabe ukupne površine 877 m²:

- 5. suvlasnički dio: 217/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), PODRUM - Po 1 lokal 1 sastoji se od slijedećih prostorija: stubišta 1. površine 11, 25 m², vjetrobrana 2. površine 4,70 m², restorana 3. površine 212,19 m², hodnika 4. površine 6,74 m², praonice i sušionice rublja 5. površine 7,80 m², prepumpne stanice 6. površine 2,11 m², spremišta čistog rublja 7. površine 2,06 m², predprostora 8. površine 3, 26 m², zahoda gosti-muški 9. površine 6,81 m², zahoda gosti-ženski 10. površine 3, 26 m², zahoda gosti-invalidi 11. površine 6, 82 m², podesta stubišta 12. površine 1,22 m², hodnika 13. površine 8, 95 m², pribora za čišćenje 14. površine 4,14 m², odlaganje smeća 15. površine 2,72 m², zahoda i garderobe osoblja-muški 16. površine 5,98 m², zahoda i garderobe osoblja-ženski 17. površine 8,46 m², spremište 18. površine 7,24 m², rashladni uređaji i spremište 19. površine 7,25 m², kuhinja 20. površine 42,32 m² i izdavanje hrane 21. površine 9,42 m², a što ukupno u podrumu iznosi 365,42 m², - 2 srednja parking mjesta P 2 i P 3 i terasa površine 107,42 m²
- 6. suvlasnički dio: 13/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), 1. PRIZEMLJE - Pr 1 - lokal 1 u prizemlju, a sastoji se od slijedećih prostorija: stubišta za podrum 1. površine 8, 76 m², predprostora 2. površine 8,12 m² i stubišta za restoran 3. površine 5,69 m², a što ukupno iznosi 22, 57 m²

(dalje u tekstu: Nekretnine).

S obzirom da sam sa strane Grada Daruvara obaviješten da su Nekretnine kulturno dobro (iako o tome ne postoji zabilježba u zemljišnoj knjizi), a sve radi korištenja Vaših prava temeljem Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i drugih ovim putem obavještavam Vas da su Nekretnine u postupku prodaje u stečajnom postupku putem elektroničke javne dražbe pred FINA-om. Stoga Vas molim da me obavijestite da li imate namjeru koristiti svoja prava, a prvenstveno pravo prvokupa iz navedenog zakona. Ovaj dopis, poslan je Gradu Daruvaru, Bjelovarskoj-bilogorskoj županiji i Ministarstvu kulture.

U privitku Vam dostavljam zaključak o prodaji (inače objavljen na e-Oglasnoj ploči sudova).

Također, postoji i objava na Očevidniku nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku, javnoj evidenciji predmeta prodaje.

Stečajni upravitelj,
Nikola Remenar

Prilog:

- Zaključak o prodaji

GRAD DARUVAR
TRG KRALJA TOMISLAVA 14
43500 DARUVAR

U Zagrebu, 15. veljače 2023.
Naš broj: ST-437

Poštovani,

obraćam Vam se kao stečajni upravitelj društva DANI d.o.o. u stečaju, OIB 35975344075, Ivanić Grad, Krešimira IV 24, nad kojim se vodi stečajni postupak St-171/2017 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu.

Navedeno je društvo upisano kao vlasnik nekretnine: upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižnom odjelu Daruvar, i to u zk. ul. br. 512, k.o. 304107 Daruvar, k.č. br. 1445, u naravi Trg kralja Tomislava, dvorište, zgrada mješovite uporabe ukupne površine 877 m²:

- 5. suvlasnički dio: 217/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), PODRUM - Po 1 lokal 1 sastoji se od slijedećih prostorija: stubišta 1. površine 11, 25 m², vjetrobрана 2. površine 4,70 m², restorana 3. površine 212,19 m², hodnika 4. površine 6,74 m², praonice i sušionice rublja 5. površine 7,80 m², prepumpne stanice 6. površine 2,11 m², spremišta čistog rublja 7. površine 2,06 m², predprostora 8. površine 3, 26 m², zahoda gosti-muški 9. površine 6,81 m², zahoda gosti-ženski 10. površine 3, 26 m², zahoda gosti-invalidi 11. površine 6, 82 m², podesta stubišta 12. površine 1,22 m², hodnika 13. površine 8, 95 m², pribora za čišćenje 14. površine 4,14 m², odlaganje smeća 15. površine 2,72 m², zahoda i garderobe osoblja-muški 16. površine 5,98 m², zahoda i garderobe osoblja-ženski 17. površine 8,46 m², spremište 18. površine 7,24 m², rashladni uređaji i spremište 19. površine 7,25 m², kuhinja 20. površine 42,32 m² i izdavanje hrane 21. površine 9,42 m², a što ukupno u podrumu iznosi 365,42 m², - 2 srednja parking mjesta P 2 i P 3 i terasa površine 107,42 m²
- 6. suvlasnički dio: 13/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), 1. PRIZEMLJE - Pr 1 - lokal 1 u prizemlju, a sastoji se od slijedećih prostorija: stubišta za podrum 1. površine 8, 76 m², predprostora 2. površine 8,12 m² i stubišta za restoran 3. površine 5,69 m², a što ukupno iznosi 22, 57 m²

(dalje u tekstu: Nekretnine).

S obzirom da sam sa strane Grada Daruvara obaviješten da su Nekretnine kulturno dobro (iako o tome ne postoji zabilješka u zemljišnoj knjizi), a sve radi korištenja Vaših prava temeljem Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i drugih ovim putem obavještavam Vas da su Nekretnine u postupku prodaje u stečajnom postupku putem elektroničke javne dražbe pred FINA-om. Stoga Vas molim da me obavijestite da li imate namjeru koristiti svoja prava, a prvenstveno pravo prvokupa iz navedenog zakona. Ovaj dopis, poslan je Gradu Daruvaru, Bjelovarskoj-bilogorskoj županiji i Ministarstvu kulture.

U privitku Vam dostavljam zaključak o prodaji (inače objavljen na e-Oglasnoj ploči sudova).

Također, postoji i objava na Očevidniku nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku, javnoj evidenciji predmeta prodaje.

Stečajni upravitelj,
Nikola Remenar

Prilog:

- Zaključak o prodaji

Broj klase:410-20/02-01/104

Urudžbeni broj:513-07/03-2

Zagreb, 17.03.2003

Nekretnine u stečajnom i ovršnom postupku - utvrđivanje osnovice za obračun poreza na promet nekretnina

Na upit Područnog ureda Virovitica, o utvrđivanju porezne osnovice za obračun poreza na promet nekretnina u ovršnom i stečajnom postupku, u nastavku odgovaramo.

Člankom 9. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, broj: 69/97, 26/00 i 153/02) propisano je da je osnovica poreza na promet nekretnina tržišna vrijednost nekretnine u trenutku stjecanja. Prema stavku 2. članka 9. Zakona, određeno je da se pod tržišnom vrijednosti nekretnina razumijeva cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku njezina stjecanja. Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se u pravilu na temelju isprava o stjecanju. Ako Porezna uprava ocijeni da tržišna vrijednost nekretnine u ispravama o stjecanju nije realno iskazana, ovlaštena je utvrditi tržišnu vrijednost procjenom.

Prodaja nekretnina trgovačkih društava u stečaju odvija se u okviru stečajnog postupka. Njome rukovodi stečajni upravitelj pod nadzorom stečajnog suca, stečajnog vijeća i odbora vjerovnika, pa nema mjesta sumnji u vjerodostojnost ugovorene cijene nekretnine.

Člankom 1. Ovršnog zakona (Narodne novine, broj: 57/96 i 29/99) propisano je da se navedenim Zakonom uređuje postupak po kojem sudovi provode prisilno ostvarenje tražbina na temelju ovršnih i vjerodostojnih isprava te osiguranja tražbine ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. U postupku ovrhe na nekretnini mjesno je nadležan sud na čijem se području nekretnina nalazi. Vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom o prodaji, u kojem ujedno i navodi mjesto i vrijeme prodaje ako se prodaja obavlja javnom dražbom.

Člankom 97. ovršnog zakona propisano je da se na prvom ročištu za dražbu nekretninu ne može prodali ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti. Na drugom ročištu nekretnina se može prodati ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti, ali ne ispod polovine te vrijednosti, s tim da od prvog do drugog ročišta mora proteći najmanje petnaest dana. Ako se nekretnina ne proda ni na drugom ročištu, sud će u roku od najmanje 15 do najviše 30 dana zakazati treće ročište na kojem nekretnina može biti prodana bez ograničenja najniže cijene u odnosu na utvrđenu vrijednost. Kako se prema navedenom postupak ovrhe provodi u skladu sa odredbama Ovršnog zakona nema mjesta sumnji u vjerodostojnost ugovorene cijene nekretnine.

Shodno navedenom, ako se nekretnine stječu u stečajnom i ovršnom postupku koji se provodi prema odredbama Zakona nema sumnje da je kupoprodajna cijena iz isprava o stjecanju tržišna vrijednost, jer jedino je u tim slučajevima vrijednost doista prošla tržišnu provjeru.

[Povratak na prethodnu stranicu](#)

- > [Javna nabava](#)
- > [Zaposlenja](#)
- > [Projekti](#)
- > [Državni biljezi](#)
- > [GDPR - zaštita osobnih podataka](#)
- > [Informacijska sigurnost](#)
- > [Pravo na pristup informacijama](#)
- > [Savjetovanje s javnošću](#)
- > [Linkovi](#)
- > [Mapa weba](#)

Broj klase:410-19/15-01/197

Urudžbeni broj:513-07-21-01/15-1

Zagreb, 21.09.2015

Ostvarivanje prava na odbitak poreza na dodanu vrijednost prilikom kupnje nekretnina

Obzirom na učestale upite poreznih obveznika o ostvarivanju prava na odbitak poreza na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: PDV) prilikom kupnje nekretnina prodanih u ovršnom postupku, jer na takvu isporuku nije primijenjen prijenos porezne obveze u nastavku vas obavještavamo o oporezivanju PDV-om u postupku ovrhe.

1. Prodaja nekretnina u postupku ovrhe

Od 1. siječnja 2015. godine PDV-a je sukladno članku 40. stavku 1. točkama j) i k) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13 i 143/14, u daljnjem tekstu: Zakon o PDV-u) 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 isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta.

Iz navedene odredbe proizlazi da se od 1. siječnja 2015. 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.

Porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj obavezan je sukladno članku 75. stavku 3. točki d) Zakona o PDV-u platiti PDV za isporuke nekretnina koje je prodao ovršenik u postupku ovrhe.

Člankom 21. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine broj 79/13, 85/13, , 13, 35/14 i 157/14, u daljnjem tekstu: Pravilnik o PDV-u) propisano je kada zakonom utvrđeno tijelo u postupku ovrhe proda neko dobro, ne smatra se da je došlo do isporuke između dužnika i ovršnog tijela, već do izravne dužnikove isporuke kupcu koja podliježe oporezivanju.

Iz odredbe Zakona o PDV-u proizlazi da se kod prodaje nekretnina u postupku ovrhe na koje se plaća PDV, a koje kupuje porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a primjenjuje prijenos porezne obveze.

Navedeno znači da ovršenik koji je upisan u registar obveznika PDV-a neće na nekretninu prodanu u postupku ovrhe obračunati PDV nego će primijeniti prijenos porezne obveze, a kupac nekretnine koji je upisan u registar obveznika PDV-a obračunat će PDV na kupljenu nekretninu koji može odbiti kao pretporez. Kupac nekretnine u tom slučaju na postignutu cijenu u postupku ovrhe obračunava PDV-a po stopi 25% koji može odbiti kao pretporez neovisno o tome da li mu je ovršenik izdao račun što proizlazi iz odredbe članka 133. stavka 3. Pravilnika o PDV-u.

Ako se u postupku ovrhe proda nekretnina na koju se plaća PDV, osobi koja nije porezni obveznik, tada je ovršenik koji je upisan u registar obveznika PDV-a obavezan na isporučenu nekretninu obračunati PDV. U tom slučaju smatra se da postignuta cijena predstavlja cijenu u koju je uključen PDV obzirom da je ovršenik porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a. U tom slučaju PDV se izračunava primjenom preračunate stope PDV-a na postignutu cijenu.

U slučaju ako se u postupku ovrhe prodaju nekretnine koje su prema članku 40. stavku 1. točki j) i k) Zakona o PDV-u oslobođene plaćanja PDV-a, tada je načelno kupac takve nekretnine obavezan platiti porez na promet nekretnina, a ovršenik u tom slučaju nema poreznih obveza s osnove PDV-a.

Međutim, ovršenik kao isporučitelj nekretnine koja se prodaje u postupku ovrhe ima pravo izbora za oporezivanje ako je kupac nekretnine iz članka 40. stavka 1. točke j) i k) Zakona o PDV-u porezni obveznik koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti. U tom slučaju primjenjuje se prijenos porezne obveze propisan člankom 73. stavkom 3. točkom c) Zakona o PDV-u, što znači da ovršenik neće obračunati PDV, već će kupac nekretnine porezni obveznik koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti obračunati PDV na kupljenu nekretninu koji može odbiti kao pretporez. Kupac nekretnine u tom slučaju na postignutu cijenu u postupku ovrhe obračunava PDV-a po stopi 25% koji može odbiti kao pretporez.

Ako se u postupku ovrhe prodaju nekretnine u vlasništvu ovršenika koji nije upisan u registar obveznika PDV-a, tada kupac takve nekretnine plaća porez na promet nekretnina, a ovršenik koji nije upisan u registar obveznika PDV-a nema poreznih obveza s osnove PDV-a ili poreza na promet nekretnina.

2. Prodaja pokretnina u postupku ovrhe

U postupku ovrhe prodaju se i pokretnine (primjerice prijevozna sredstva) te se tada primjenjuju odredbe članka 21. Pravilnika o PDV-u,

što znači da ovršenik koji je upisan u registar obveznika PDV-a neovisno o tome tko je kupac mora obračunati PDV na isporučena dobra. U tom slučaju smatra se da postignuta cijena predstavlja cijenu u koju je uključen PDV obzirom da je ovršenik porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a. U tom slučaju PDV se izračunava primjenom preračunate stope PDV-a na postignutu cijenu.

Ako se u postupku ovrhe prodaju prijevozna sredstva za koja ovršenik nije mogao koristiti pravo na odbitak PDV-a zbog ograničenja prava na odbitak pretporeza iz članka 61. stavka 1. točke a) Zakona o PDV-u, tada je isporuka takvih prijevoznih sredstava oslobođena plaćanja PDV-a prema članku 40. stavku 2. Zakona o PDV-u. Stoga u tom slučaju na isporuku prijevoznog sredstva za koje nije korišteno pravo na odbitak pretporeza ovršenik koji je upisan u registar obveznika PDV-a neće obračunati PDV, već je kupac obavezan platiti posebni porez na stjecanje rabljenih motornih vozila sukladno Zakonu o posebnom porezu na motorna vozila (Narodne novine broj 15/13 i 108/13).

Prilikom prodaje pokretnina u vlasništvu ovršenika koji nije upisan u registar obveznika PDV-a, ovršenik ne obračunava PDV. Ako se u postupku ovrhe prodaje motorno vozilo, kupac takvog motornog vozila obavezan je platiti posebni porez na stjecanje rabljenih motornih vozila sukladno Zakonu o posebnom porezu na motorna vozila.

[Povratak na prethodnu stranicu](#)

- [Javna nabava](#)
- [Zaposlenja](#)
- [Projekti](#)
- [Državni biljezi](#)
- [GDPR - zaštita osobnih podataka](#)
- [Informacijska sigurnost](#)
- [Pravo na pristup informacijama](#)
- [Savjetovanje s javnošću](#)
- [Linkovi](#)
- [Mapa weba](#)
- [Uvjeti korištenja](#)
- [Vodiči za ispunjavanje por. obveza](#)
- [Kontakt](#)
- [Mediji](#)
- [Nagradni natječaj](#)
- [Izjava o pristupačnosti](#)

Sva prava pridržana © 2020 Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava. Sva prava pridržana.

Sadržaji s ovih stranica se mogu prenositi bez posebne dozvole uz navođenje izvora