

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA
O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA
I STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Pazinu

Poslovni broj spisa : St-38/2024

Dužnik: ZELENA BIO d.o.o. u stečaju, Poreč-Parenzo, Vukovarska 19

OIB: 98152811661

I. DOSADAŠNJI TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA za razdoblje kolovoz - rujan 2026.g.

Kao što sam izvijestio u izvješću od 21.07.2026.g. u tijeku je postupak provedbe uspješno zaključene prodaje stana u Klagenfurtu za cijenu od 550.000,00 EUR.

Nakon zaključenja ugovora i provedenog cjelokupnog postupka u svrhu mogućeg ovjeravanja ugovora od strane notara, originalni kupoprodajni ugovor je potpisan i ovjeren od strane ovlaštenog notara dana 24. kolovoza 2026.g. Ovaj termin zaključenja i ovjere ugovora došao je sa manjim zakašnjenjem zbog razdoblja trajanja godišnjih odmora.

Do sada je kupac na ime kupoprodajne cijene uplatio na poseban skrbnički račun kod odvjetnika iznos od 441.520,00 EUR i to putem banke koja mu je u tom iznosu odobrila kredit. Preostao je za platiti još iznos od 108.480,00 EUR, a za koji je kupac zamolio za manji poček od 10-15 dana, a u kojem roku će banka izvršiti uplatu preostalog dužnog iznosa. Prema posljednjoj informaciji uplata će biti izvršena do 28.rujna 2026.g. Kupac je upozoren da primopredaja stana neće biti izvršena prije plaćanja cjelokupne cijene (550.000,00 EUR).

Posebno izvještavam sud i vjerovnike da prema poreznim propisima Republike Austrije prodaja nekretnine koja nije glavna nekretnina prodavatelja (stan ili kuća) podliježe plaćanju poreza na kapitalnu dobit. Osnovicu čini razlika između prodajne cijene i nabavne cijene umanjena za sve troškove prilikom kupnje , kao i troškove prilikom prodaje. Za ovaj porez prodavatelj mora izvršiti samo obračun poreza te podnijeti prijavu poreznoj upravi Republike Austrije. Ovaj postupak nije jednostavna prijava jer pogrešnim obračunom može se ili platiti previše ili premalo poreza, a kazne su visoke. Sagledavajući cjelokupnu situaciju ocijenio sam da je najbolje rješenje angažirati poreznog savjetnika koji će ispravno izvršiti obračun i naravno maksimalno umanjiti poreznu osnovicu, a posljedično i visinu poreza. Trošak usluge poreznog savjetnika iznosi 700,00 EUR + PDV, a ovaj trošak je prihvatljiv i oportun budući da će korist od smanjenja porezne osnovice biti znatno veća. Također, nakon zaključenja kupoprodajnog ugovora izvršeno je brisanje zalog Raiffeisen banke d.d. Austrija , a koji zalog , nakon isplate kredita nije brisan prije otvaranja ovog stečajnog postupka.

Dakle, iz naprijed navedenog vidljivo je da je postupak unovčenja stečajne mase pred završetkom te će u vrlo kratkom roku biti moguće provesti završnu diobu, održati završno ročište te zaključiti ovaj stečajni postupak.

Čim bude dovršen postupak u vezi stana u Klagenfurtu bez odgode ću sudu dostaviti prijedlog diobe sa obračunom troškova postupka i obveza stečajne mase i namirenja vjerovnika.

Posebno se navodi da se očekuje namirenje vjerovnika II. višeg isplatnog reda u visini cca. 80 % utvrđenih tražbina.

II. STANJE STEČAJNE MASE

U ovom izvještajnom razdoblju podmirivani su bankovni troškovi, obveze plaćanja za troškove stana te ostale obveze stečajne mase.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U vrlo kratkom razdoblju dovršiti će se postupak unovčenja stana u Klagenfurtu, a nakon toga izraditi prijedlog završnog popisa, obračun troškova i završni račun stečajnog upravitelja.

U Ivancu, 25. rujna 2026.g.

Stečajni upravitelj
Želimir Uršulin, dipl.iur.