

**Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu**  
**Poslovni broj spisa: St- 4197/2016**  
**Dužnik: ENEL d.o.o. ustečaju**  
**Petrova ulica 15, Zagreb**  
**OIB: 49995760103**

## **ISPRAVAK PRIJEDLOGA ZA NAMIRENJE RAZLUČNIH VJEROVNIKA**

Ispravlja se prijedlog za namirenje razlučnih vjerovnika od dana od dana 13.01.2022. godine, objavljen na e-Oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 17.01.2022. godine, u odnosu na namirenje razlučnog vjerovnika DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, 6349 BAAR, ŠVICARSKA iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, kat. čest. 1997/1, suvlasnički dio 1990/10000 ETAŽNO VLSNIŠTVO (E-10) zk.ul. 1503, k.o. Zaprudski otok, sve поближе opisano na stranicama 5., 6. i 7. prijedloga za namirenje.

Konkretno radi se o činjenica da je predmetna nekretnina u naravi stan, koji je kod stečajnog dužnika u poslovnim knjigama knjižen na zalihama i nikad nije bio stavljen u uporabu, slijedom čega je oporeziv poreznom na dodanu vrijednost te je potrebno kod obračuna troškova unovčenja obračunati PDV od 25%.

Odredbom članka 254. st.3.. Stečajnog zakona utvrđeno je, ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos tog poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

Člankom 40. stavak 1. točka j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost, utvrđena je obveza plaćanja PDV-a na isporuku građevina ili njezinih dijelova i zemljišta na kojima se one nalaze prije prvog korištenja odnosno nastanjenja, odnosno kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije prošlo više od 2 godine.

Člankom 40. stavak 7. Zakona o porezu na dodanu vrijednost utvrđeno je da se prvim nastanjenjem odnosno korištenjem smatra trenutak stavljanja nekretnine u uporabu o čemu porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju.

Člankom 72.b. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost utvrđeno je da se prvo nastanjenje odnosno korištenje dokazuje jednim od sljedećih dokumenata: dokumentacijom nadležnog tijela o prebivalištu/uobičajenom boravištu, knjigovodstvenom evidencijom kojom su građevina odnosno njezini dijelovi stavlja u uporabu, 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.

Nastavno na naprijed citirane odredba Zakona i Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost, napominjem da predmetna nekretnine nikad nije bila korištena/nastanjena a što proizlazi iz slijedećih činjenica i okolnosti:

- stečajni dužnik na adresi predmetne nekretnine, Oreškovićeve 8 u Zagrebu, nije imao registrirano sjedište nit je na bilo koji način predmetnu nekretninu koristio u poslovne ili neke druge svrhe,
- u poslovnim knjigama predmetna nekretnina knjižena je na zalihama, a temeljem koje poslovne evidencije proizlazi da ista nikad nije stavljena u uporabu odnosno da nije korištena,
- računi za struju, vodu, plin i čistoću plaćani su u paušalnom iznosu, te se temeljem potrošnje energenata nedvojbeno može zaključiti da nekretnina nikad nije bila u uporabi (u punom iznosu plaćani su samo komunalna naknada, naknada za uređenje voda i pričuva, a to se ne može uzeti kao dokaz o korištenju nekretnine)

Vezano za obračun i plaćanje PDV-a, iz **mišljenja Ministarstva financija, Porezna uprava, Središnji ured, Klasa: 410-19/19-02/6, Urbroj: 513-07-21-01/19-3 od dana 28. veljače 2019. godine**, koje mišljenje se odnosi na obračun i plaćanje PDV-a kod isporuke nekretnine u postupku ovrhe građaninu (stanica 3. mišljenja), proizlazi da ako nekretnina nije korištena, isporuka podliježe oporezivanju PDV-om. Budući da kupac nije obveznik PDV-a, na isporuku predmetne nekretnine primjenjuje se redovni postupak oporezivanja odnosno isporučitelj obračunava PDV, te se smatra da je u cijeni postignutoj u postupku ovrhe sadržan PDV, te se isti izračunava primjenom preračunate stope na cijenu postignutu u postupku ovrhe.

- Prilog: Mišljenja Ministarstva financija, Porezna uprava, Središnji ured, Klasa: 410-19/19-02/6, Urbroj: 513-07-21-01/19-3 od dana 28. veljače 2019. godine

Sa poreznog stajališta, ovdje posebno skrećem pozornost na činjenicu, obzirom da je stečajni dužnik u sustavu PDV-a, bez obzira što je nekretnina starija od 10 godina (izgrađena 2010. i stečajni dužnik stekao vlasništvo 14.07.2010. godine), ne može se izvršiti ispravak korištenog pretporeza i na taj način omogućiti prodaju nekretnine bez PDV-a, jer nekretnina nikad nije korištena (evidentirana je na zalihama kao i svaka druga roba namijenjena daljnjoj prodaji i na koju se prilikom prodaje prodavatelj obračunava PDV)

Slijedom navedenog, u nastavku se daje korigirani prijedlog namirenja razlučnog vjerovnika iz kupovine ostvarene prodajom predmetne nekretnine.

Radi lakšeg praćenja daje se cjeloviti prijedlog namirenja (a ne samo korigirani dio), te se u tom slučaju sadržaj stranice 5., 6. i 7. iz prijedloga za namirenje od dana 13.01.2022. u cijelosti zamjenjuju novim tekstom u nastavku:

I.

**PRIJEDLOG NAMIRENJA RAZLUČNOG VJEROVNICA IZ KUPOVNINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINE UPISNE U ZEMLJIŠNE KNJIGE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB, kat.čest. 1997/1, suvlasnički dio: 1990/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), zk.ul. 1503, k.o. Zaprudski otok**

**Tabela 5. Troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase koji neposredno terete nekretninu u 100% iznosu**

<b>Troškovi u 100% iznosu</b>	<b>Iznos / kn</b>
<b>1.</b> Režijski troškovi nekretnine, stana u Oreškovićevoj 8 - komunalna naknada, naknada za uređenje voda, opskrba vodom, čistoća – 16.622,38 kn ,plin 762,00 kn struja 984,09 kn, pričuva 14.456,85 kn	32.825,32 kn
<b>2.</b> Troškovi održavanje nekretnine - hitne intervencije i sanacija terase i soboslikarski radovi 41.063,65 kn, ugovor o djelu sa porezima i doprinosima 4.075,13 kn	45.138,78 kn
<b>3.</b> Trošak procjene nekretnine, Oreškovićeva 8 – materijalni troškovi za izradu procjembenog elaborata	375,00 kn
<b>4.</b> Materijalni troškovi fotokopiranja procjembenog elaborata	133,75 kn
<b>5.</b> Trošak razgledavanja nekretnine u ovršnom postupku (predujam za ovršnu radnju)	128,50 kn
<b>6.</b> Sudske pristojbe u ovršnom postupku.	53,38 kn
<b>7.</b> Trošak oglašavanja prodaje nekretnine u javnom glasilu	679,90 kn
<b>8.</b> Putni nalozi stečajnog upravitelja nastali povodom održavanja nekretnina	2.612,00 kn
<b>9.</b> Putni nalozi stečajnog upravitelja u svezi provođenja stečajnog postupka radi prodaje nekretnine, Općinski Građanski sud u Zagrebu	688,60 kn
<b>10.</b> Bruto nagrada stečajnom upravitelju	74.497,62
<b>Ukupno troškovi</b>	<b>157.132,85</b>

**Obrazloženje (općih) posrednih troškova u iznosu od 23.685,00 kn (iskazani u tabeli 2.)**

Postotak općih troškova koji terete nekretninu u iznosu od 26,69% obračunat je na način da je stavljena u omjer ukupna vrijednost nekretnina unovčenih u ovršnom postupku u iznosu od 3.558.833,33 kn i unovčena vrijednost nekretnine od 950.000,00 kn, kako je to prikazano u tabeli 1 ( $950.000,00/3.558.833,33 \text{ kn} = 26,69\%$ )

Opći troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase u ukupnom iznosu od 88.741,14 kuna prikazani u tabeli 2, terete nekretninu u iznosu od 26,69% , što iznosi 23.685,00 kuna, a sastoje se od slijedećih troškova: trošak knjigovodstvenih usluga u iznosu od 21.933,84 kn, bankarski troškovi 800,37 kn, materijalni uredski troškovi 399,91 kn i putni troškovi stečajnog upravitelja u iznosu od 550,88 kn (putni troškovi obuhvaćaju odlazak na ispitno i izvještajno ročište dana 03.10.2018., Skupština vjerovnika 12.04.2021., ročište na Trgovačkom sudu u Zagrebu 13.04.2021. i Skupština vjerovnika 26.04.2021.)

### **Obrazloženje neposrednih troškova u iznosu od 157.132,85 kn (iskazani u tabeli 5.)**

Troškovi koje neposredno terete nekretninu, sastoje se od sljedećih pojedinačnih troškova:

**a)** Režijski troškovi u iznosu od 32.825,32 kn (komunalna naknada, naknada za uređenje voda, opskrba vodom i čistoća u iznosu od 16.622,38 kn, plin 762,00 kn, struja 984,00 kn, pričuva 14.456,85 kn)

**b)** Troškovi održavanja nekretnine u iznosu od 45.138,78 kn, obuhvaćaju trošak sanacije i rekonstrukcija glavnog odvoda fekalne kanalizacije zgrade u kojoj su sudjelovali svi stanari u iznosu od 7.053,95 kn. Nadalje, stan je imao nedostatak na velikoj i maloj terasi vezano za odvod na velikoj terasi i nepravilno izvedenu hidroizolaciju na maloj terasi, a što je imalo za posljedicu često začepljenje odvoda na velikoj terasi i procurijevanje vode (kišnice) sa male terase u daljnje dijelove zgrade, što je prouzročilo štetu u stanu ispod predmetnog stana i na zajedničkim dijelovima zgrade (hodniku i haustoru). U dva navrata je izvršena hitna intervencija odčepljenja odvoda na velikoj terasi te je po toj osnovi nastao trošak u iznosu od 4.612,50 kn. Zbog navedenih nedostataka u izgradnji, na zahtjev predstavnika stanara i uz suglasnost razlučnog vjerovnika, izvršena je sanacija male terase (sanirana je hidroizolacija i ponovo su postavljene keramičke pločice) te je po toj osnovi nastao trošak u iznosu od 25.197,20 kn, te su radi saniranja štete prouzročene procurijevanjem vode na stubištu i stana ispod izvedeni soboslikarski radovi u iznosu od 4.200,00 kn. Nakon hitnih intervencija sklopljen je Ugovor o djelu sa stanarom zgrade čije je obveza bila da obilazi veliku terasu u stanu i čisti je od smeća (lišće koje je dovodilo do začepjenja sifona) te sanira oborinske vode i druge padaline, sa ciljem spriječavanja daljnjeg začepjenja sifona i prodora vode u druge dijelove zgrade, te je po osnovu ugovora o djelu plaćen iznos od 4.075,13 kuna (2.800,00 kn naknada i 1.275,13 porezi i doprinosi).

**c)** Trošak izrade procjemenog elaboratu u iznosu od 375,00 kn. Obzirom da je razlučni vjerovnik po ovlaštenom sudskom vještaku izradio procjemeni elaborat, uz suglasnost razlučnog vjerovnika, predmetni procjemeni dostavljen u ovršni postupak radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine te su procijenitelji plaćeni samo materijalni troškovi izrade procjemenog elaborata.

**d)** Troškovi fotokopiranja u iznosu od 133,75 odnose se na fotokopiranje i dostavu elaborata zainteresiranim kupcima

**e)** Trošak razgledavanja nekretnine u iznosu od 133,75 kn, plaćen je u ovršnom postupku po osnovu predujma u izvođenju ovršnih radnji (umjesto ovrhovoditelja)

**f)** Sudske pristojbe u iznosu od 53,38 kn, koje su plaćane u ovršnom postupku radi prodaje nekretnina u ukupnom iznosu od 200,00 kuna (za sve tri nekretnine koje su bile predmet ovršnog postupka), obračunate su u razmjernom dijelu od 26,69% i iznose 53,38 kn

**g)** Trošak oglašavanja nekretnina putem javnih glasila u iznosu od 679,90 kn

**h)** Putni nalozi stečajnog upravitelja koji su nastali isključivo povodom održavanje nekretnine u iznosu od 2.612,00 kn, prema specifikaciji sadržanoj u putnim nalogima: 10.07.2018.- obilazak nekretnine i primopredaja, 27.09.2019. – hitne intervencije zbog procurijevanja vode, 30.09.2020. – sastanak sa izvođačima radi davanja ponuda za sanaciju terase, 02.11.2020. – intervencije zbog procurijevanja vode, 25.06.2021. – primopredaja izvršenih radova sanacije terase

**i)** Putni nalozi stečajnog upravitelja u svezi provođenja ovršnog postupka radi prodaje nekretnine u iznosu od 688,60 kn. Obračun je izvršen na način da je od ukupne sume putnih naloga u svezi provođenja ovršnog postupka od 2.580,00 kn obračunat razmjerni dio od 26,69%. (2.580,00 kn x 26,69% = 688,60 kn). Putni nalozi odnose se na odlazak na ovršna ročišta pred Općinskim

građanskim sudom: 20.11.2018., 14.10.2020., 01.07.2021. i razgledavanje nekretnine u ovršnom postupku 11.06.2021.

**j)** Bruto nagrada stečajnom upravitelju u iznosu od 74.497,62 kn, izračunata je na način da je kao osnovica za obračun nagrade uzeta ukupna unovčena vrijednost nekretnina u ovršnom postupku od 3.558.883,33 kn (tabela 3). prema kojoj bruto nagrada iznosi 279.121,83 kn.

Obračunata ukupna nagrada od 279.121,83 kn raspodijeljena je na razmjerno učešću nekretnine u ukupno unovčenoj vrijednosti nekretnina u ovršnom postupku ( $950.000,00/3.558.883,33=26,69\%$ ) slijedom čega nagrada stečajnom upravitelju iznosi 74.497,62 kn ( $26,69\% \times 279.121,83=74.497,62$  kn) (tabela 4)

**Razlučni vjerovnik snosi ukupne troškove u iznosu od 370.817,85 kuna od čega**

- Iznos 190.000,00 kuna po osnovu PDV-a (obračunato na osnovicu od 950.000,00 kn)
- Iznos od 23.685,00 kn pod osnovu općih (posrednih) troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase u razmjernom dijelu (tabela 2)
- Iznos od 157.132,85 kn po osnovu neposrednih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase (tabela 5)

**Nakon namirenja troškova unovčenja u iznosu od 370.817,85 kn, tražbina razlučnog vjerovnik namiruje se u iznosu 579.182,15 kn ( $950.000,00 - 370.817,85$  kuna )**

**Sukladno čl. 253. st.1. Stečajnog zakona, predlažem da se iz utrška u iznosu od 950.000,00 kn, ostvarenog prodajom nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zemljišnoknjižne oznake kat. čest.1997/1, zk.ul 1503, k.o. Zaprudski otok, koja u naravi predstavlja: 10. suvlasnički dio: 1990/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) - trosoban stan u potkrovlju oznake ST-B10, sveukupne neto površine 106.97 m<sup>2</sup>,**

- 1. U stečajnu masu unese iznos od 370.817,85 kuna za namirenje troškova unovčenja i pripadajućeg PDV-a, na račun stečajnog dužnika ENEL d.o.o. u stečaju, koji se vodi kod Raiffeisen Bank d.d., IBAN: HR 9524840081135088177.**
- 2. Sa preostalim iznosom od 579.182,15 kn da se namiri tražbina razlučnog vjerovnika, DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, 6349 BAAR, ŠVICARSKA, na ime dijela glavnice duga**

Čakovec, 06. veljača 2022. godine

Stečajna upraviteljica  
Slavica Orehovec