

Zagreb, 20. studenoga 2025. godine

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Zagrebačka ulica br.2

31000 Osijek

Poslovni broj: **St-12/2025**

STEČAJNI DUŽNIK: **Stečajna masa iza PAG PANORAMA d.o.o., u stečaju,** sa sjedištem u Slavonskom Brodu, Ulica Augusta Cesarca 12, osobni identifikacijski broj (OIB): 67295864220

STEČAJNI VJEROVNIK: **Blue Marina Resort d.o.o.,** sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Ivana Lučića 2A, OIB: 92000847739
zastupano po punomoćniku Nikoli Kokotu, odvjetniku iz odvjetničkog društva MAMIĆ PERIĆ REBERSKI RIMAC Odvjetničko društvo d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2a, OIB: 32802230502

PRIJEDLOG STEČAJNOG VJEROVNIKA
za sazivanje skupštine vjerovnika

I Dana 26. rujna 2025. godine održana je skupština vjerovnika u stečajnom postupku pod gore navedenim poslovnim brojem, sazvana na prijedlog stečajne upraviteljice (dalje u tekstu: "**Skupština**"), na koju se Stečajni vjerovnik očituje kako slijedi u nastavku.

II Na navedenoj Skupštini, stečajna upraviteljica je iznijela svoje izvješće o stanju stečajne mase te je istaknula da je, zbog specifičnih poreznih pitanja koja se pojavljuju u ovom stečajnom postupku, zatražila pisano mišljenje ovlaštene porezne savjetnice Josipe Pleše.

Mišljenje je zatraženo u vezi povrata nekretnine kao viška imovine društva, odnosno mogućeg plaćanja poreza na dobit i poreza na dodanu vrijednost, uzimajući u obzir novonastalu okolnost da je g. Haakon Korsgaard, kao cedent, temeljem ugovora o ustupu tražbine od 29. studenoga 2024. godine (ovjerenog kod javnog bilježnika Željke Picukarić iz Zagreba, Ulica Račkoga 12, pod brojem OV-2562/24), prenio svoju utvrđenu tražbinu u ovom stečajnom postupku u iznosu od 62.938,66 EUR na Stečajnog vjerovnika kao cesionara.

Stečajna upraviteljica je navela da iz dostavljenog mišljenja porezne savjetnice proizlazi da je isporuka nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Pag, u zk.ul.br. 2943, k.o. Kolan, označena kao zk.č.br. 3850, u naravi PAŠNJAK ZEZOVIKA površine 79059 m² (dalje u tekstu: "**Nekretnina**"), oslobođena plaćanja poreza na dodanu vrijednost, pri čemu će stjecatelj platiti porez na promet nekretnina po stopi od 3% ili se može koristiti prijenos porezne obveze. Međutim, kako su i stečajna masa i Stečajni vjerovnik obveznici poreza na dodanu vrijednost, primjenjuje se institut prijenosa porezne obveze, zbog čega neće doći do financijskog terećenja stečajne mase.

Stečajni vjerovnik osporava dio izvješća stečajne upraviteljice, navodeći da je ona prihvatila pogrešna utvrđenja iz mišljenja porezne savjetnice, osobito u dijelu koji se odnosi na navodnu obvezu plaćanja poreza na kapitalnu dobit po stopi od 12%. Slijedom toga, zaključak o eventualno utvrđenoj poreznoj obvezi Stečajni vjerovnik smatra u cijelosti pogrešnim i pravno neutemeljenim.

Nadalje, Stečajni vjerovnik navodi da je prikaz izračuna porezne osnovice pogrešan, neprecizan i izrađen bez uvida u relevantnu dokumentaciju, bez koje se cjelokupno mišljenje ni ne može točno i precizno izraditi, zbog čega se ne bi trebalo uzeti u obzir. Stečajni vjerovnik ističe da se osnovica poreza na dobit trebala utvrditi tako da se nabavna cijena nekretnine (utvrđena na temelju bruto bilance i ugovora o kupoprodaji) umanjí za procijenjenu vrijednost nekretnine, a ne na način prikazan u izvješću stečajne upraviteljice.

Naime, Stečajni vjerovnik ističe da je porezna savjetnica propustila napraviti uvid u bruto bilance iz kojih proizlazi da krajnja vrijednost nekretnine iznosi 7.644.213,95 EUR.

Na temelju tako utvrđene vrijednosti nekretnine, obračun porezne obveze se trebao izračunati na način da se procijenjena vrijednost koja u konkretnom slučaju iznosi 6.980.000,00 EUR umanjí za nabavnu vrijednost nekretnine u iznosu od 7.644.213,95 EUR. Iz navedenog je razvidno da je u svom izračunu porezna savjetnica trebala utvrditi gubitak od 664.213,95 EUR.

Procijenjena vrijednost nekretnine	- Nabavna vrijednost nekretnine	= Gubitak razdoblja od transakcije
6.980.000,00 EUR	7.644.213,95 EUR	- 664.213,95 EUR

Obzirom da se u ovom slučaju ne ostvaruje prihod već da je ostvaren gubitak, Stečajni vjerovnik ističe da ne postoji obveza obračunavanja obveze poreza na dobit.

Opreza radi, Stečajni vjerovnik ističe da čak i kad bi dobit postojala, ista bi bila oporeziva sa stopom od 10% ako su u poreznom razdoblju ostvareni prihodi do 1.000.000,00 EUR, odnosno stopom od 18% ako su u poreznom razdoblju ostvareni prihodi veći od 1.000.000,00 EUR u skladu s odredbom članka 28. Zakona o porezu na dobit, a nikako stopom od 12% kako se navodi u zapisniku sa Skupštine. Naime, porezna stopa od 12% primjenjuje se na isplatu dobiti fizičkim osobama vlasnicima (porez na dohodak od kapitala), a ne kao stopa poreza na dobit.

Dokaz: Porezno mišljenje izdano od strane PAX Tax Consulting Antičić d.o.o.

III Stečajni vjerovnik ističe da je procjena vrijednosti Nekretnine, koja je temeljena na Procjembenom elaboratu društva CENTAR AKCIJA d.o.o. od 1. listopada 2020. godine, zastarjela te ističe da su se u posljednjih pet godina tržišni uvjeti u Republici Hrvatskoj bitno promijenili i da je potrebno uzeti u obzir trenutna kretanja na tržištu nekretnina, stoga se procijenjena vrijednost od 6.980.000,00 EUR više ne može smatrati primjenjivom.

IV Slijedom svega navedenog, stečajni vjerovnik predlaže da se sazove nova skupština vjerovnika na kojoj bi se imenovao ovlašteni porezni savjetnik, koji bi na temelju cjelokupne relevantne knjigovodstvene dokumentacije, izradio sveobuhvatno porezno vještačenje, uključujući i davanje odgovora na sporna pitanja vezana uz eventualnu obvezu plaćanja poreza na dobit.

Nadalje, na istoj skupštini vjerovnika predložilo bi se donošenje odluke o imenovanju ovlaštenog vještaka koji bi proveo neovisno vještačenje tržišne vrijednosti Nekretnine, s ciljem utvrđivanja stvarne i tržišno utemeljene vrijednosti predmetne imovine, budući da je od prethodnog procjembenog elaborata prošlo više od 5 godina.

Za Stečajnog vjerovnika:

Nikola Kokot, odvjetnik
MAMIĆ PERIĆ REBERSKI RIMAC
Odvjetničko društvo d.o.o.