

Stečajna masa iza Apartmani Jaroslav d.o.o. u stečaju

B. Magovca 48, Zagreb

OIB: 12186186475

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: Ana Golub Gruić

St-568/2024

IZMJENA I DOPUNA

SPECIFIKACIJE PREDVIDIVIH TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA I OBVEZA STEČAJNE MASE

Stečajna upraviteljica je Naslovnom sudu uputila 10.12.2025.godine podnesak kojim je specificirala predvidive troškove i obveze stečajnog dužnika. Isti podnesak je poslan i punomoćniku bivšeg pravnog zastupnika koji je stečajnu upraviteljicu izvijestio da je tražio produženje roka radi pribave mišljenja Porezne uprave o poreznim obvezama stečajne mase koja vraća nekretnine bivšem vlasniku odnosno udjeličarima. Naime, ne slaže se dostavljenim mišljenjem koje je dostavljeno uz specifikaciju troškova iako je stečajna upraviteljica pribavila mišljenje Porezne uprave iz Splita, a isti stav je i Porezne uprave iz Zagreba. Obzirom da je prošlo više od dva mjesec a stečajna upraviteljica nije zaprimila nikakvo mišljenje a vrijeme i troškovi samo rastu slijedom čega smatra da nema potrebe za daljnjim čekanjem. Obzirom da u ovom stečajnom postupku nemamo vjerovnika potrebno je podmiriti obveze i troškove stečajne mase a koje troškove je obećao podmiriti bivši pravni zastupnik navedenu procjenu jer je to garancija za pravilan izračun poreznih obveza za stečajnog kako bi predmetne nekretnine dobio u povratu. Obzirom na prigovore na vrijednost imovine stečajna upraviteljica je zatražila od Agenciji Mijanović koja je izvršila procjenu vrijednosti nekretnina po zahtjevu punomoćnika bivšeg pravnog zastupnika da potvrde svoj nalaz i mišljenje. Agencija Mijanović nažalost nije ostala kod svog nalaza i mišljenja iz ožujka 2025 te je dostavila novu procjenu vrijednosti koja je doista veća za 10% iako se radi o razdoblju od 8 mjeseci. Nadalje na moj podnesak i specifikaciju troškova je reagirao i bivši stečajni upravitelj Ante Gabelica koji traži svoju nagradu i naknadu troškova za knjigovodstveni servis. Stečajna upraviteljica navedeno nije mogla prije staviti u troškove jer bivši stečajni upravitelj ništa nije tražio iako je znao da troškove nagrade mora sam zatražiti te mu iste sud rješenjem odrediti. Obzirom na izneseno stečajna upraviteljica ne može zanemariti novu procjenu i zahtjev za

nagradu i naknadu troškova slijedom čega dostavlja **novu specifikaciju uzimajući u obzir navedene okolnosti i činjenice.**

Obzirom da predmetne nekretnine koje čine stečajnu masu za sada ne idu u prodaju jer je bivši pravni zastupnik i jedini udjeličar po svom punomoćniku spreman platiti sve troškove stečajnog postupka kako bi predmetne nekretnine u skladu s odredbom članka 285. Stečajnog zakona bile vraćene jedinom vlasniku i udjeličaru Jaroslavu Pawlowskom iz Poljske. Stečajni postupak nema stečajnih vjerovnika i da bi se okončao potrebno je platiti sve troškove koje ima stečajna masa koja se kod likvidacije (zaključenja stečajnog postupka) vraća fizičkoj osobi.

Imovinu koja ulazi u stečajnu masu čini nekretnine i to:

-čk.br. 190/8 pašnjak površine 788 m²,

-čk.br. 190/9 pašnjak površine 830 m² i

-čk.br. 190/11 prirodno neplodno zemljište pod Omir površine 159 m² sve upisane u zk.ul. broj 3416 k.o.Marina Zemljišnoknjižni odjel u Trogiru.

Predmetne nekretnine su procijenjene po stalnom sudskom vještaku Ivanu Mijanović dipl.ing.građ. u ukupnom iznosu od 406.000,00 eura.

Novu procjenu vrijednosti nekretnina stečajna upraviteljica je dobila nakon što je zatražila od Agencije Mijanović potvrdu da li ostaju kod svog nalaza i mišljenja iz ožujka 2025 jer je procjenu zatražio punomoćnik bivšeg pravnog zastupnika. Procjena vrijednosti nekretnina koje čine imovinu stečajnog dužnika bila je neophodna obzirom da otuđenje nekretnina (unovčenje ili predaja osobi koja u slučaju likvidacije ima to pravo) uzrokuje stvaranje poreznih obveza stečajne mase koje uz ostale troškove stečajnog postupka je nužno podmiriti kako bi se stečajni postupak okončao. Stoga je bilo potrebno imati i mišljenje Porezne uprave Split u svezi oporezivanja predmetnih nekretnina koje se u skladu s dosadašnjim tijekom stečajnog postupka vraćaju temeljem odredbe članka 285. Stečajnog zakona vlasniku odnosno jedinom udjeličaru Jaroslavu Pawlowski. Slijedom svega navedenog stečajna upraviteljica prije ovog podneska nakon prikupljanja mišljenja i procjene o svemu je izvijestila punomoćnika bivšeg pravnog zastupnika kako bi bio upoznat s obvezama koje terete stečajnu masu koja se predaje fizičkoj osobi. Punomoćnik odnosno odvjetnik Vujčić je obzirom na nove okolnosti tražio rok za konzultacije sa poreznim savjetnikom i bivšim pravnim zastupnikom ali ni nakon mjesec dana nije se očitovao slijedom čega stečajna upraviteljica podnosi ovaj prijedlog.

Stečajna masa, kao i svako trgovačko društvo, je obveznik obračuna PDV-a, poreza na dobit, te poreza na dohodak od kapitala, sukladno dostavljenim mišljenjima/uputama Porezne uprave, Područni ured Split, odjela sa stečajeve i likvidacije od 03.11.2025.godine.

Obveza PDV-a u konkretnom slučaju za navedene nekretnine ne postoji, jer se radi o isporuci nekretnina-građevinskog zemljišta koje je od dana kupoprodaje 2022. ostalo

nepromijenjenog statusa obzirom da nema direktni pristup na javni put te zbog pravnih i stvarnih razloga ne može dobiti građevinsku dozvolu. Slijedom navedenog se radi o građevinskom zemljištu druge kategorije. U naravi se radi o parceli koja je obrasla raslinjem.

Kako u konkretnom slučaju ne postoji obveza plaćanja PDV-a, stjecatelj nekretnine je obveznik poreza na promet nekretnina u iznos od 3% od procijenjene vrijednosti nekretnina (406.000,00 eura).

Obveza poreza na dobit je propisana odredbom članka 18.stavaka 3.,4. i 5. Zakona o porezu na dobit u slučaju okončanja likvidacije ili drugog postupka kojim porezni obveznik okončava poslovanje prema posebnim propisima. Naime porezni obveznik na zadnji dan poreznog razdoblja zatvara poslovne knjige, sastavlja zaključna financijska izvješća i utvrđuje poreznu obvezu. Slijedom navedenih odredbi Zakona o porezu na dobit na zadnji dan poreznog razdoblja odnosno na dan kada stečajna masa u poreznom smislu okončava poslovanje, sva imovina ako nije unovčena treba biti uključena u poreznu osnovicu kao da je i prodana na tržištu. Obzirom da je procijenjena vrijednost predmetnih nekretnina 406.000,00 eura to porez na dobit iznosi **38.587,11 eura** (umanjeno za troškove stečajnog postupka).

Obveza poreza na dohodak od kapitala nastaje prijenosom vlasništva nekretnina iz preostale stečajne mase fizičkoj osobi, jedinom udjeličaru stečajnog dužnika što se smatra dohotkom od kapitala (u visini od 12%) koji porez se obračunava i plaća prema čl.69.stavak 1.Zakona o porezu na dohodak. U konkretnom slučaju porez na dohodak od kapitala u visini od **41.674,08 eura** (umanjeno za troškove stečajnog postupka i obvezu poreza na dobit).

Nadalje što se tiče daljnjih troškova sukladno čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja naknade stečajnom upravitelju pripada nagrada po osnovi vrijednosti unovčene stečajne mase kako slijedi:

Na iznos do 13.272,28 eura – 16% =2.123,56 eura,

Na razliku do 39.816,84 eura -12% = 3.185,35 eura,

Na razliku do 66.361,40 eura- 10% =2.654,46 eura,

Na razliku do 132.722,81 eur- 8% = 5.308,91 eur,

Na razliku od 273.227,19 eura- 7% = 19.129,40 eura

Ukupna nagrada je 32.401,68 eura

Sukladno mišljenju Ministarstva financija- Porezne uprave od 17.01.2018. godine, KLASA: 423-01/17-01/468, URBROJ:513-07-21-01/18-2 na navedeni iznos obračunavaju se i doprinosi na zdravstveno osiguranje u iznosu od 7.5% što na iznos nagrade iznosi 2.430,13 eura.

Ukupna nagrada je 34.831,81 eura, a stečajnim upraviteljima pripada 50% ukupne nagrade odnosno po 25% svakom stečajnom upravitelju što iznosi po 8.707,95 eura .

Obzirom na podnesak bivšeg stečajnog upravitelja od 05.01.2026. te pozivanje na sudsku praksu Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske (Pž-5863/02) stečajna upraviteljica predlaže naslovnom sudu Rješenjem odrediti nagradu svakom stečajnom upravitelju u bruto iznosu po 8.707,95 eura.

Poslovi koje je obavila stečajna upraviteljica:

- Otvorila poslovni račun u Addiko banci,
- Komunikacija sa bivšim stečajnim upraviteljem kako e-mailom tako i telefonom,
- Sklopila ugovor o obavljanju knjigovodstvenih poslova,
- Česta komunikacija sa punomoćnikom bivšeg pravnog zastupnika telefonskim putem i e-mailom,
- Komunikacija sa Agencijom Mijanović oko potvrde nalaza i mišljenja o procijenjenoj vrijednosti nekretnina po zahtjevu punomoćnika bivšeg pravnog zastupnika,
- Zahtjev za dopunu nalaza i mišljenja te dostava nalaza i mišljenja punomoćniku bivšeg pravnog zastupnika,
- Zatraženo mišljenje od Porezne uprave Split o poreznom statusu nekretnina prilikom vraćanja u stečajnom postupku po čl.285 Stečajnog zakona,
- Izrada specifikacije troškova uz koju je dostavljeno mišljenje Porezne uprave od 11.12.2025.,
- Pisanje podnesaka sudu radi odgode ročišta,
- Pristup na ročište putem ZOOM aplikacije,
- Pisanje novog podneska radi izmjene specifikacije troškova,
- Sve daljnje radnje do zaključenja stečajnog postupka.

Specifikacija nastalih i predvidivih troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase:
Obračun troškova unovčenja (tablica A)

Red.br.	Opis	Iznos u eurima
I.	Nekretnine koje čine stečajnu masu	406.000,00 eura
II.	Troškovi unovčenja	
1.	Nagrada steč.upravitelju Anti Gabelica u bruto iznosu	8.707,95 eura
2.	Nagrada steč.upravitelju Mirjani Dujmović u bruto iznosu	8.707,95 eura
3.	Troškovi računovodstva bivšeg stečajnog upravitelja	750,00 eura
4.	Troškovi računovodstva novog stečajnog upravitelja	750,00 eura
5.	Trošak bankarskih naknada, otvaranja i zatvaranja računa	100,00 eura
6.	Trošak izrade vještačkog nalaza -Agencija Mijanović	250,00 eura
7.	Pristojbe za zaključenje st.postupka trf.25	263,00 eura
8.	Materijalni i putni trošak	600,00 eura

8.	Porez na dobit	38.587,11 eura
10.	Porez na dohodak od kapitala	41.674,08 eura
Ukupno		100.390,09 eura

Obračun poreza na dobit (tablica B)

Red.broj.	opis	Iznos u eurima
I	Prihodi	406.000,00 eura
1.	Prihod od prodaje nekretnina	406.000,00 eura
II	Rashodi	
1.	Nagrada steč.upravitelju Anti Gabelica u bruto iznosu	8.707,95 eura
2.	Nagrada steč.upravitelju Mirjani Dujmović u bruto iznosu	8.707,95 eura
3.	Troškovi računovodstva bivšeg stečajnog upravitelja	750,00 eura
4.	Troškovi računovodstva novog stečajnog upravitelja	750,00 eura
5.	Trošak izrade vještačkog nalaza -Agencija Mijanović	250,00 eura
6.	Pristojba na završni račun trf.25.	263,00 eura
7.	Trošak bankarskih naknada, otvaranja i zatvaranja računa	100,00 eura
8.	Materijalni i putni trošak	600,00 eura
	Ukupno troškovi:	20.128,90 eura
III	Dobit prije oporezivanja (I-II)	385.871,10 eura
IV	Porez na dobit (10%)	38.587,11 eura

Obračun poreza na dohodak od kapitala (tablica C)

Red. Br.	opis	Iznos u eurima
1	Vrijednost nekretnina	406.000,00 eura
2.	Plaćeni troškovi unovčenja	100.390,09 eura
3.	Višak stečajne mase (1-2)	305.609,91 eura

Izračun poreza na dohodak od kapitala	Iznos u eurima
Osnovica za poreza na dohodak od kapitala	347.283,99 eura
Porez na dohodak od kapitala (12%)	41.674,08 eura

Ukupni nastali i predvidivi troškovi stečajnog postupka i obveza stečajne mase iznose 100.390,09 eura, a kako je jedini udjeličar Jaroslav Pawlowski iz Poljske, Bielsko -Biala ,Ulica Karova 6/14 to je isti dužan uplatiti navedene troškove slijedom čega predlažem sudu da pozove jedinog udjeličara da uplati predujam za troškove stečajnog postupka u roku 15 dana na broj računa stečajnog dužnika otvorenog u Addiko banci d.d. Zagreb, Broj: HR46 2500 0091 3011 9554 7. Stečajna upraviteljica predlaže nakon primljene uplate i podmirenja troškova stečajnog postupka da sud preda nekretnine osobi koja bi na to imala pravo u slučaju likvidacije izvan stečajnog postupka gos. Jaroslavu Pawlowski iz Poljske, Bielsko-Biala ,Ulica Karova 6/14

Ako pozvana osoba ne izvrši uplatu navedenog iznosa od **100.390,09 eura** predlažem sudu da donese odluku o unovčenju predmetnih nekretnina koje čine imovinu stečajnog dužnika putem Fine za utvrđenu vrijednost od 406.000,00 eura po pravilima unovčenja u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama.

Zagreb, 01.03.2026.

Stečajni upravitelj

Dujmović Mirjana dipl.iur.