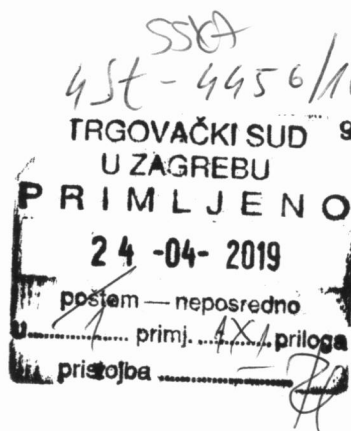


THB APARTMANI d.o.o. u stečaju
OIB 24977756358

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalna služba u Karlovcu



St- 4456/16

Zagreb, 17.4.2019.g.

Predmet: Prijedlog prodaje nekretnina opterećenih različnim pravom

Predmet unovčenja:

Premet unovčenja sukladno odredbama članka 247. Stečajnog zakona su:

1. Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na Moru, upisana u zk.ul. 1744, k.o. Pašman, zkč. br. 2340/2, opisana u listu „A“ zemljišnoknjižnog izvotka kao „maslinjak i oranica“ površine 499 m², u naravi građevinsko zemljište na kojem je sagrađena nedovršena stambena zgrada sa apartmanima, procijenjene vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku na iznos od 2.890.270,00 kn (**bez PDV-a**).
2. Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na Moru, upisana u zk.ul. 1828, k.o. Pašman, zkč. br. 2263/1, opisana u listu „A“ zemljišnoknjižnog izvotka kao „oranica“ površine 499 m², u naravi građevinsko zemljište na kojem je sagrađena nedovršena stambena zgrada sa apartmanima, procijenjene vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku na iznos od 2.674.800,00 kn (**bez PDV-a**)

Dokaz: e - ZK izvadci
Procjembeni elaborat

Pravni status i upisani tereti: Povijesno na predmetnim nekretninama je bila izvršena zabilježba spora pod brojem zabilježbe Z-10677/2012 između tužitelja Danijela Lukačića i THB Apartmana d.o.o. radi raskida ugovora. Predmetna parnica je pravomoćno okončana, te je Općinski građanski sud u Zagrebu pod poslovnim brojem P-3623/2018 donio odluku kojom se utvrđuje da je tužitelj povukao tužbu. Temeljem prijedloga stečajnog dužnika, pod poslovnim brojem Z-977/2019, nadležni zemljišnoknjižni odjel donio je odluku radi brisanja predmetne zabilježbe spora. Slijedom navedenog stečeni su uvjeti za prodaju predmetnih nekretnina na kojima **postoji upisano razlučno pravo u korist EUROADRIA d.o.o. Zagreb, Maksimirska cesta 9, OIB 84526969754 pod brojem zabilježbe Z-2246/08 (prijenos založnog prava pod Z-24281/2018 i Z-3348/2019) i Z-2838/2016 (prijenos založnog prava pod Z-24281/2018 i Z-3348/2019).**

Dokaz: Uvid u zk izvotke
Pravomoćno rješenje OGSZ P-3623/2018
Rješenje po poslovnim brojem Z-977/2019
Obavijest o prijenosu tražbine i osiguranja sa pravnog prednika na razlučnog vjerovnika

Porezni status nekretnina: Prema navodu vještaka u procjeni, nesporno su na upisanom zemljištu u zk.ul. 1724 i 1828, sve k.o. Pašman, sagrađene nedovršene nekretnine u naravi stambeni objekti sa apartmanima za koje je građevine izdana Potvrda glavnog projekta pod poslovnim brojem klasa 361-03/08-01/70 (zk.ul. 1724) i klasa 361-03/08-01/71 (zk.ul. 1828), dakle za predmetne nekretnine je

izdan akt o građenju, te nisu bile nastanjene i u korištenju dvije i više godina. Navedena okolnost određuje porezni status nekretnine u odnosu na primjenu Zakona i Pravilnika o PDV-u.

Stečajni dužnik, THB APARTMANI d.o.o. je u sustavu PDV-a i obveznik obračuna PDV-a.

Dokaz: izvadak provjere poreznog statusa na e stranicama Ministarstva financija

Člankom 20. Pravilnika o PDV-u, propisano je da isporuke dobra i usluga u postupku stečaja podliježu oporezivanju. Sukladno odredbi članka 21. Pravilnika o PDV-u u postupku ovrhe smatra se da je prodajom došlo do izravne isporuke između dužnika i kupca. Prema odredbama članka 40.st.1 točka j) i k) Zakona o PDV-u od 1.1.2015.g. PDV se plaća na isporuke građevina ili njihovih dijelova koje nikad nisu bile nastanjene odnosno korištene uključujući zemljište na kojem se nalaze, odnosno na građevine i zemljište koje od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do datuma slijedeće isporuke nije proteklo dvije godine. Prema dostupnim podacima za sve predmetne nekretnine upisane u zk.ul. 1724 i 1828 k.o. Pašman, proizlazi da nisu bile nastanjene i u korištenju više od dvije godine od dana stjecanja (nedovršene), te slijedom navedenog proizlazi da pri isporuci predmetnih nekretnina postoji obaveza obračuna PDV-a. Nadalje iz istog proizlazi da iskazana procjena vrijednosti po vještaku predstavlja procijenjenu vrijednost koja ne uključuje PDV (str. 49. Procjembenog elaborata), odnosno proizlazi slijedeća struktura procijenjene vrijednosti po pojedinim nekretninama uvećana za PDV:

Opis nekretnine	Iznos procjene bez PDV-a (kn)	Iznos PDV-a u procjeni (kn)	Ukupno procjena po vještaku uvećano za PDV(kn)
Zk.ul. 1744, zkč.br. 2340/2, k.o. Pašman	2.890.270,00	722.567,50	3.612.837,50
Zk.ul. 1828, zkč. br. 2263/1, k.o. Pašman	2.674.800,00	668.700,00	3.343.500,00

U odnosu na obračun obveze PDV-a, ako je kupac nekretnina fizička ili pravna osoba koja nije u sustavu PDV-a, pri isporuci nekretnina obaveza je obračunati PDV i nije moguće izvršiti prijenos porezne obaveze.

Ako porezni obveznik u stečaju (THB APARTMANI d.o.o. u stečaju je u registru obveznika PDV-a) prodaje nekretninu po pravilima ovrhe, te ako je kupac nekretnine porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a, tada se primjenjuje prijenos porezne obaveze propisan odredbom članka 75.st.3.t. d) Zakona o PDV-u. Navedeno znači da stečajni dužnik ne obračunava PDV nego će se primijeniti prijenos porezne obaveze na kupca nekretnine.

Posjedovno stanje: Nekretnine su u posjedu stečajnog dužnika.

Suglasnost na početnu cijenu: Razlučni vjerovnik je izvršio uvid u procjembene elaborate predmetnih nekretnina, te posebnim podneskom se očitovao da je suglasan sa početnom vrijednosti nekretnine sukladno nalazu vještaka.

Dokaz: Podnesak razlučnog vjerovnika

Nastavno na opisano u prijedlogu unovčenja nekretnina opterećenih razlučnim pravom, Stečajni upravitelj,

PREDLAŽE:

Da stečajni sudac sukladno odredbama Stečajnog zakona donese rješenje o unovčenju nekretnina upisanih u zk.ul. 1724 i 1828, sve k.o. Pašman, te zaključkom odredi uvjete unovčenja, a sve temeljem odredbe članka 247. SZ-a.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

THB APARTMANI d.o.o.
u stečaju
PP 465 - 10000 Zagreb