



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO FINANCIJA  
POREZNA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZAGREB  
Zagreb, Avenija Dubrovnik 32

KLASA: UP/I-471-02/25-01/166  
URBROJ: 513-07-01-25-5

Zagreb, 30. listopada 2025.

Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb (u daljnjem tekstu: Porezna uprava) i RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica Kneza Branimira 29, OIB: 81244444320 (u daljnjem tekstu: Porezni obveznik), temeljem članka 104. i članka 105. Općeg poreznog zakona («Narodne novine» broj 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 42/20, 114/22, 152/24) te članaka 78. do 82. Pravilnika o provedbi Općeg poreznog zakona («Narodne novine» broj 45/19, 35/20, 43/20, 50/20, 70/20, 74/20, 103/20, 114/20, 144/20, 2/21, 26/21, 43/21, 106/21, 144/21, 156/22, 16/25) sklapaju u Zagrebu dana 30.10.2025.

## POREZNU NAGODBU

### Članak 1.

Stranke su suglasne da je Porezna nagodba (u daljnjem tekstu: Nagodba) sklopljena u postupku poreznog nadzora sukladno odredbama Općeg poreznog zakona.

### Članak 2.

Svrha Nagodbe je skraćenje postupka i naplate novoutvrđenih obveza u postupku poreznog nadzora.

### Članak 3.

Novoutvrđene porezne obveze u postupku poreznog nadzora za razdoblje od 1.12.2021. do 30.4.2025. na dan sklapanja Nagodbe iznose ukupno 99.248,54 EUR, a sastoje se od:

- novoutvrđene porezne obveze poreza na dodanu vrijednost za razdoblje od 1.12.2021. do 31.12.2021. u iznosu od 668,95 EUR
- novoutvrđene porezne obveze poreza na dodanu vrijednost za razdoblje od 1.1.2022. do 31.12.2022. u iznosu od 38.284,94 EUR
- novoutvrđene porezne obveze poreza na dodanu vrijednost za razdoblje od 1.1.2023. do 31.12.2023. u iznosu od 20.178,18 EUR
- novoutvrđene porezne obveze poreza na dodanu vrijednost za razdoblje od 1.1.2024. do 31.12.2024. u iznosu od 25.324,90 EUR
- novoutvrđene porezne obveze poreza na dodanu vrijednost za razdoblje od 1.1.2025. do 30.4.2025. u iznosu od 14.791,57 EUR.



#### Članak 4.

Porezni obveznik izjavljuje da u cijelosti prihvaća novoutvrđene obveze u postupku poreznog nadzora iskazane u članku 3. Nagodbe.

#### Članak 5.

Porezni obveznik izričito se odriče prava na korištenje pravnih lijekova.

#### Članak 6.

Stranke su suglasne da je predmet nagodbe:

1. Novoutvrđena obveza poreza na dodanu vrijednost u iznosu od 99.248,54 EUR.
2. Rok plaćanja novoutvrđenih obveza poreza na dodanu vrijednost za razdoblje od 1.12.2021. do 30.4.2025. u iznosu od 99.248,54 EUR je dan sklapanja Nagodbe.

#### Članak 7.

Novoutvrđena porezna obveza iz članka 6. je podmirena na dan sklapanja Nagodbe, 30.10.2025. i to iz pretplatnog salda računa 1201 – porez na dodanu vrijednost, kojeg analitički prati Porezna uprava, a koji nije u zastari u iznosu od 99.248,54 EUR.

#### Članak 8.

Nagodba ima snagu izvršnog rješenja donesenog u postupku poreznog nadzora i ovršna je isprava koja se izvršava prema pravilima o izvršenju poreznog rješenja.

#### Članak 9.

Nagodba je sačinjena u 4 (četiri) istovjetna primjerka, koja su stranke pročitale te u znak prihvata svih prava i obveza iz ove Nagodbe istu potpisuju.

Za poreznog obveznika:

STEČAJNA UPRAVITELJICA

Aniti Velić Fabijanić



Za Poreznu upravu:

MARGITA PAPIĆ SIROVICA

Margita Papić Sirovica





REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO FINANCIJA  
POREZNA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZAGREB  
Zagreb, Avenija Dubrovnik 32

KLASA: UP/I-471-02/25-01/166  
URBROJ: 513-07-01-25-3  
U Zagrebu, 6 listopada 2025.

RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju  
Zagreb, Ulica Kneza Branimira 29  
OIB: 81244444320

### INFORMACIJA O VISINI NOVOUTVRĐENIH OBEZA U POREZNOM NADZORU

Novoutvrđene porezne obveze PDV-a:

Vrsta poreza	Utvrđena porezna osnovica 25%	Utvrđena porezna obveza PDV 25%	Ukupno porezna obveza
Porez na dodanu vrijednost za razdoblje od 1.12.2021. do 31.12.2021.	2.675,80 EUR	668,95 EUR	668,95 EUR
Porez na dodanu vrijednost za razdoblje od 1.1.2022. do 31.12.2022.	71.783,42 EUR	17.945,86 EUR	38.284,94 EUR
	81.356,31 EUR	20.339,08 EUR	
Porez na dodanu vrijednost za razdoblje od 1.1.2023. do 31.12.2023.	80.712,69 EUR	20.178,18 EUR	20.178,18 EUR
Porez na dodanu vrijednost za razdoblje od 1.1.2024. do 31.12.2024.	97.844,00 EUR	24.461,00 EUR	25.324,90 EUR
	3.455,58 EUR	863,90 EUR	
Porez na dodanu vrijednost za razdoblje od 1.1.2025. do 30.4.2025.	59.166,26 EUR	14.791,57 EUR	14.791,57 EUR
SVEUKUPNO	396.994,06 EUR	99.248,54 EUR	99.248,54 EUR



#### Kratak opis činjenica utvrđenih u nadzoru:

U postupku poreznog nadzora poreza na dodanu vrijednost za razdoblje od 1.12.2021. do 30.4.2025. godine kod poreznog obveznika RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica Kneza Branimira 29, OIB: 8124444320, utvrđeno je sljedeće, utvrđeno je sljedeće:

a) Poreznim nadzorom obveznika RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju utvrđeno je neopravdano korištenje pretporeza u razdoblju od 1. prosinca 2021. do 31. prosinca 2021. Porezni obveznik je u navedenom razdoblju koristio pravo na odbitak pretporeza po računima za usluge konzultacija za projekt Kupinec, knjigovodstvene usluge i najam ureda, koje su izdali tuzemni dobavljači: STIMAR d.o.o., Zagreb (OIB: 87329091748), MATEUS D.O.O., Zagreb (OIB: 20781775110) i TRGOVAČKI CENTAR LUMINI d.o.o., Zagreb (OIB: 90092662934). Međutim, nadzorom je utvrđeno da navedene usluge nisu obavljene za potrebe oporezivih transakcija.

Slijedom toga, sukladno članku 58. stavku 1. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, porezni obveznik nema pravo na odbitak pretporeza na iznos PDV-a iskazan na ovim računima jer usluge nisu služile za njegove oporezive isporuke. Poreznim nadzorom utvrđeno je da porezni obveznik RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju u postupku nadzora nema pravo na odbitak pretporeza samo temeljem činjenice da je u prijavama poreza na dodanu vrijednost iskazao odbitak pretporeza te mu se temeljem prethodno navedenih činjenica, a sukladno članku 57. stavku 2. i članku 58. stavku 1. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, za razdoblje od 1.12.2021. do 31.12.2021. osporava pretporez od primljenih isporuka u tuzemstvu po gore navedenim računima dobavljača u ukupnom iznosu 5.040,21 HRK / 668,95 EUR\* (osnovica 25% 25.201,03 HRK / 2.675,80 EUR\*), te se poreznom obvezniku za nadzirano razdoblje od 1.12.2021. do 31.12.2021. po toj osnovi utvrđuje se obveza poreza na dodanu vrijednost u iznosu od 668,95 EUR (osnovica 25% 2.675,80 EUR).

b) poreznim nadzorom utvrđeno je da je po Ugovoru o kupoprodaji nekretnina sklopljen između tvrtke RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. kao prodavatelja i tvrtke RAZVOJ ZEMLJIŠTA JUGOISTOČNA EUROPA 1 d.o.o. i ispostavljenom računu broj 1/101/5 od 27.4.2022. porezni obveznik RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju bio dužan obračunati i platiti PDV u iznosu od 135.577,48 HRK / 17.945,86 EUR\* (osnovica u iznosu od 542.309,92 HRK / 71.783,42 EUR\*), za isporuku građevinskog zemljišta i to za k.o. KUPINEC: zk.č. br. 5023/5, Krajnica površine 5.657 m<sup>2</sup>, zk.č. br. 5023/6, oranica Krajnica površine 19.788 m<sup>2</sup> te zk.č. br. 5025/4, oranica Krainica površine 2.618 m<sup>2</sup>, jer je uvidom u službene evidencije Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, kroz Informacijski sustav prostornog uređenja izvršen je uvid u Registar akata, te je utvrđeno da je za: zk.č. br. 5023/5, Krajnica površine 5.657 m<sup>2</sup>, zk.č. br. 5023/6, oranica Krajnica površine 19.788 m<sup>2</sup> i zk.č. br. 5025/4, oranica Krainica površine 2.618 m<sup>2</sup> izdana LOKACIJSKA DOZVOLA, KLASA: UP/I-350-05/16-01/000157, URBROJ: 531-06-2-1-1-19-0012 od 9.7.2019.

Pozivajući se na članak 40. stavak 1., točku k, Zakona o PDV-u, porezni obveznik RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju u ispostavljenom računu broj 1/101/5 od 27.4.2022. za isporuku građevinskog zemljišta (k.o. KUPINEC: zk.č. br. 5023/5, Krajnica površine 5.657 m<sup>2</sup>, zk.č. br. 5023/6, oranica Krajnica površine 19.788 m<sup>2</sup> te zk.č. br. 5025/4, oranica Krainica površine 2.618 m<sup>2</sup>) koristio je oslobođenja od plaćanja PDV-a, suprotno odredbama Zakona o PDV-u, odnosno na osnovicu u iznosu od 542.309,92 HRK / 71.783,42 EUR\* bio je dužan obračunati PDV, a što nije učinio te se za nadzirano razdoblje od 1.1.2022. do 31.12.2022. poreznom obvezniku nadzorom utvrđuje obveza PDV-a u iznosu od 17.945,86 EUR (osnovica 25% 71.783,42 EUR).

c) Poreznim nadzorom obveznika RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju utvrđeno je neopravdano korištenje pretporeza u razdoblju od 1.1.2022. do 31.12.2022. Porezni obveznik je u navedenom razdoblju koristio pravo na odbitak pretporeza po računima za usluge konzultacija za projekt Kupinec, najam ureda, usluge pravnog savjetovanja, prijevod i usluge javnog bilježnika, koje su izdali tuzemni dobavljači: DRAGČEVIĆ LEILA, STIMAR d.o.o., MILETIĆ BOŽO, MATEUS d.o.o., TRGOVAČKI CENTAR LUMINI d.o.o., VIK REVIZIJA d.o.o., BIT CENTAR ZA PREVOĐENJE d.o.o. Međutim, nadzorom je utvrđeno da navedene usluge nisu obavljene za potrebe oporezivih transakcija.



Slijedom toga, porezni obveznik nema pravo na odbitak pretporeza na iznos PDV-a iskazan na ovim računima jer usluge nisu služile za njegove oporezive isporuke. Poreznim nadzorom utvrđeno je da porezni obveznik RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju u postupku nadzora nema pravo na odbitak pretporeza samo temeljem činjenice da je u prijavama poreza na dodanu vrijednost iskazao odbitak pretporeza te mu se temeljem prethodno navedenih činjenica, a sukladno članku 57. stavku 2. i članku 58. stavku 1. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, za razdoblje od 1.12.2021. do 31.12.2021. osporava pretporez od primljenih isporuka u tuzemstvu po gore navedenim računima dobavljača u ukupnom iznosu 153.244,79 HRK / 20.339,08 EUR\* (osnovica 25% 612.979,16 HRK / 81.356,31 EUR\*), te se poreznom obvezniku za nadzirano razdoblje od 1.1.2022. do 31.12.2022. po toj osnovi utvrđuje se obveza poreza na dodanu vrijednost u iznosu od 20.339,08 EUR (osnovica 25% 81.356,31 EUR).

d) Poreznim nadzorom obveznika RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju utvrđeno je neopravdano korištenje pretporeza u razdoblju od 1.1.2023. do 31.12.2023. Porezni obveznik je u navedenom razdoblju koristio pravo na odbitak pretporeza po računima za konzultacije, knjigovodstvene usluge, najam ureda, usluge pravnog savjetovanja i usluge javnog bilježnika, koje su izdali tuzemni dobavljači: VEDRA INŽENJERING d.o.o., DRAGČEVIĆ LEILA, MILETIĆ BOŽO, MATEUS d.o.o., TRGOVAČKI CENTAR LUMINI d.o.o. i VIK REVIZIJA d.o.o. Međutim, nadzorom je utvrđeno da navedene usluge nisu obavljene za potrebe oporezivih transakcija.

Slijedom toga, porezni obveznik nema pravo na odbitak pretporeza na iznos PDV-a iskazan na ovim računima jer usluge nisu služile za njegove oporezive isporuke. Poreznim nadzorom utvrđeno je da porezni obveznik RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju u postupku nadzora nema pravo na odbitak pretporeza samo temeljem činjenice da je u prijavama poreza na dodanu vrijednost iskazao odbitak pretporeza te mu se temeljem prethodno navedenih činjenica, a sukladno članku 57. stavku 2. i članku 58. stavku 1. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, za razdoblje od 1.1.2023. do 31.12.2023. osporava pretporez od primljenih isporuka u tuzemstvu po prethodno navedenim računima dobavljača u ukupnom iznosu 20.178,18 EUR (osnovica 25% 80.712,69 EUR), te se poreznom obvezniku za nadzirano razdoblje od 1.1.2023. do 31.12.2023. po toj osnovi utvrđuje se obveza PDV-a u iznosu od 20.178,18 EUR (osnovica 25% 80.712,69 EUR).

e) Poreznim nadzorom utvrđeno je da je po Ugovoru o kupoprodaji nekretnina sklopljen između tvrtke RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. kao prodavatelja i tvrtke EMERGING EUROPE LAND DEVELOPMENT AS, OIB: 83558939767 kao kupca i ispostavljenom računu broj 1/101/241 od 11.3.2024., porezni obveznik RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju bio dužan obračunati i platiti PDV u iznosu od 24.461,00 EUR (osnovica u iznosu od 97.844,00 EUR), za isporuku građevinskog zemljišta, jer je uvidom u službene evidencije Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, kroz Informacijski sustav prostornog uređenja izvršen je uvid u Registar akata, te je utvrđeno da je izdana LOKACIJSKA DOZVOLA, KLASA: UP/I-350-05/16-01/000157, URBROJ: 531-06-2-1-1-19-0012 od 9.7.2019.

Pozivajući se na članak 40. stavak 1., točku k, Zakona o PDV-u, porezni obveznik RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju u ispostavljenom računu broj 1/101/241 od 11.3.2024. za isporuku građevinskog zemljišta koristio je oslobođenja od plaćanja PDV-a. Navedenim postupanjem, porezni obveznik RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju je koristio oslobođenja od plaćanja PDV-a suprotno odredbama Zakona o PDV-u, odnosno na osnovicu u iznosu od 97.844,00 EUR bio je dužan obračunati PDV, a što nije učinio te se sukladno članku 40. stavak 1. Zakona o PDV-u za nadzirano razdoblje od 1.1.2024. do 31.12.2024. poreznom obvezniku nadzorom utvrđuje obveza PDV-a u iznosu od 24.461,00 EUR (osnovica 25% 97.844,00 EUR).

f) Poreznim nadzorom utvrđeno je da je porezni obveznik RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju u nadziranom razdoblju od 1.1.2022. do 31.12.2022. koristio pretporez po ulaznim računima za knjigovodstvene, odvjetničke usluge, najam ureda i dr tuzemnih dobavljača: DRAGČEVIĆ LEILA, STIMAR d.o.o., MATEUS d.o.o., SKY BOOKS d.o.o., TRGOVAČKI CENTAR LUMINI d.o.o., VIK REVIZIJA d.o.o., COLGRAPH PRINT d.o.o.

Međutim, nadzorom je utvrđeno da navedene usluge nisu obavljene za potrebe oporezivih transakcija.



Poreznim nadzorom utvrđeno je da porezni obveznik RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju u postupku nadzora nema pravo na odbitak pretporeza samo temeljem činjenice da je u prijavama poreza na dodanu vrijednost iskazao odbitak pretporeza te mu se temeljem prethodno navedenih činjenica, a sukladno članku 57. stavku 2. i članku 58. stavku 1. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, za razdoblje od 1.1.2024. do 31.12.2024. osporava pretporez od primljenih isporuka u tuzemstvu po gore navedenim računima dobavljača u ukupnom iznosu 863,90 EUR (osnovica 3.455,58 EUR), te se poreznom obvezniku za nadzirano razdoblje od 1.1.2024. do 31.12.2024. po toj osnovi utvrđuje se obveza poreza na dodanu vrijednost u iznosu od 863,90 EUR (osnovica 25% 3.455,58 EUR).

g) Poreznim nadzorom utvrđeno je da je porezni obveznik RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju u nadziranom razdoblju koristio knjigovodstvene, odvjetničke i javnobilježničke usluge, te je koristio pretporez po ulaznim računima za navedene usluge tuzemnih dobavljača: DRAGČEVIĆ LEILA, SKY BOOKS d.o.o. i JUROŠ ALEN, a koje mu nisu obavili za potrebe njegovih oporezivih transakcija.

Poreznim nadzorom utvrđeno je da porezni obveznik RAZVOJ ZEMLJIŠTA KUPINEC d.o.o. u stečaju u postupku nadzora nema pravo na odbitak pretporeza samo temeljem činjenice da je u prijavama poreza na dodanu vrijednost iskazao odbitak pretporeza te mu se temeljem prethodno navedenih činjenica, a sukladno članku 57. stavku 2. i članku 58. stavku 1. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, za razdoblje od 1.1.2025. do 30.4.2025. osporava pretporez od primljenih isporuka u tuzemstvu po gore navedenim računima dobavljača u ukupnom iznosu 14.791,57 EUR (osnovica 25% 59.166,26 EUR), te se poreznom obvezniku za nadzirano razdoblje od 1.1.2025. do 30.4.2025. po toj osnovi utvrđuje se obveza PDV-a u iznosu od 14.791,57 EUR (osnovica 25% 59.166,26 EUR).

#### Pravni temelj:

Odredbama članka 85. stavak 1. porezni obveznik mora za razdoblje oporezivanja utvrditi obvezu PDV-a i iskazati je u prijavi PDV-a u kojoj se navode svi podaci potrebni za obračunavanje PDV-a odnosno ukupnu vrijednost oporezivih transakcija i iznos PDV-a i pretporeza po stopama PDV-a te ukupnu vrijednost oslobođenih transakcija i transakcija koje ne podliježu oporezivanju.

Odredbama članka 57. stavka 1. i 2. Zakona o porezu na dodanu vrijednost propisano je da pravo na odbitak PDV-a (pretporeza) nastaje u trenutku kada nastaje obveza obračuna PDV-a koji se može odbiti, a isti se može odbiti ako su ispunjeni svi ostali uvjeti za odbitak pretporeza iz članka 58. stavka 1. Zakona o porezu na dodanu vrijednost. Prema odredbama članka 58. stavka 1. Zakona o porezu na dodanu vrijednost porezni obveznik ima pravo od poreza na dodanu vrijednost, koji je obavezan platiti, odbiti iznos PDV-a (pretporez) koji je obavezan platiti ili ga je platio u tuzemstvu za isporuke dobara ili usluge koje su mu drugi porezni obveznici obavili za potrebe njegovih oporezivih transakcija, ako su ispunjeni uvjeti iz članka 60. stavka 1. Zakona

Člankom 131. stavkom 1. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost propisano je da porezni obveznici koji obavljaju oporezive isporuke dobara i usluga imaju pravo na odbitak pretporeza ako je isporuka poreznom obvezniku obavljena u svrhe njegove gospodarske djelatnosti.

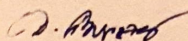
Odredbama članka 4. stavka 1. točke 1. Zakona o PDV-u propisano je da je predmet oporezivanja PDV-om isporuka dobara u tuzemstvu uz naknadu koju obavi porezni obveznik koji djeluje kao takav. Nadalje, odredbama članka 40. stavka 1. točke k) Zakona o PDV-u propisano je da je PDV-a oslobođena isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta. Stavkom 6. istog članka propisano je da se građevinskim zemljištem u smislu stavka 1. točke k) toga članka smatra zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje. Odredbama članka 72.a Pravilnika o PDV-u propisano je da se izvršnim aktom iz članka 40. stavka 6. Zakona kojim se odobrava građenje smatra građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i slično. Građevinskim zemljištem u smislu članka 40. stavka 1. točke k) Zakona o PDV-u osobito se ne smatra poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište. Iz navedenog proizlazi da se građevinskim zemljištem u smislu Zakona smatra zemljište



koje nije poljoprivredno ili šumsko te za koje je izdan pravomoćni akt poput građevinske dozvole, lokacijske dozvole, rješenja za građenje, potvrde glavnog projekta ili rješenja o uvjetima građenja.

Kada je za određeno zemljište izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje tada se u smislu čl. 40. st. 6. Zakona o PDV-u radi o građevinskom zemljištu na čiju se isporuku obračunava PDV neovisno o tome što po izvršnim aktima nije započela gradnja niti su isti produženi u smislu njihova važenja te više nisu izvršni i temeljem istih se ne može pristupiti gradnji.

**SLUŽBENA OSOBA**

  
Davor Burazer