

**STEČAJNI UPRAVITELJ STJEPAN RAKAREC, ČRNKOVEC 16, 10 410 VELIKA GORICA,
OIB 64132194100, TEL. 098 319 684, EL.POŠTA: uredrakarec@gmail.com**

**MOTOTEHNA d.o.o. u stečaju
OIB: 07780439053
Zagrebačka 19, Sisak**

**Trgovački sud u Zagrebu
Amruševa 2/II
Zagreb
Poslovni broj predmeta: St-914/2017**

Predmet: Dioba kupovnine od prodaje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo

I. Tijek prodaje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-914/17-24 od 15. rujna 2017. nad dužnikom je otvoren stečajni postupak. Stečajnu masu sačinjava imovina nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Sisak i to u zk. ul. br. 3930 k.č.br. 698/18 u naravi Zagrebačka cesta ukupne površine 3746 m² koju čini gospodarska zgrada površine 285 m² i park površine 3461 m² te na k.č.br. 698/19 u naravi Zagrebačka cesta koju čini park površine 608 m², ukupne površine 608 m², sveukupne površine 4354 m², k.o. Sisak Stari

. Na predmetnoj nekretnini postoji upisano založno pravo za korist vjerovnika

1. Auto Promet Sisak d.o.o., OIB: 71445870691, Sisak, Zagrebačka 19, Republika Hrvatska,
2. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Sisak, OIB: 18683136487, Sisak, Stjepana i Antuna Radića 30,
3. B2 Kapital d.o.o., OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41.

Pravomoćnim rješenjem Naslovnog suda od 6. travnja 2018. te ispravka rješenja o prodaji od 16. travnja 2018. određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, dalje: SZ).

Zaključkom o prodaji od 13. studenog 2018. određen je predmet prodaje te uvjeti i način prodaje sukladno čl. 247. SZ-a i čl. 97. st. 1.-5. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/2012, 25/13, 93/2014. i 55/16, dalje: OZ).

Razlučni vjerovnik Auto promet Sisak d.o.o, je u tijeku druge elektroničke dražbe podneskom Trgovačkom sudu u Zagrebu od 17. siječnja 2020. godine kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu dao izjavu po osnovi čl. 247. st. 7. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15 i 104/17, dalje: SZ), kako kupuje predmetnu nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu u ukupnom iznosu od **2.172.516,28 kn** s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine od **1.931.000,00 kn**.

Trgovački sud u Zagrebu je rješenjem od 2. ožujka 2020. prekinuo provedbu prodaje predmetne nekretnine do pravomoćne odluke o izjavi razlučnog vjerovnika.

Financijska agencija je provela treću el. dražbu prema izvješću Financijske agencije nitko nije ponudio valjanu ponudu. Treća el. javna dražba je završila 13. svibnja 2020. u 23:59:59,.

Rješenjem od 03. srpnja 2020. Trgovački sud u Zagrebu poslovni broj St-914/2017 utvrdio je da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje te je kupcu Auto promet Sisak d.o.o, Sisak, Zagrebačka 19, OIB:71445870691, dosudio nekretninu stečajnog dužnika MOTOTEHNA d.o.o. u stečaju, OIB: 07780439053, Sisak, Zagrebačka 19 i to:

- nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Sisak i to u zk. ul. br. 3930 k.č.br. 698/18 u naravi Zagrebačka cesta ukupne površine 3746 m² koju čini gospodarska zgrada površine 285 m² i park površine 3461 m² te na k.č.br. 698/19 u naravi Zagrebačka cesta koju čini park površine 608 m², ukupne površine 608 m², sveukupne površine 4354 m², k.o. Sisak Stari.

Istim rješenjem je određeno da je temeljem Stečajnog zakona kupac Auto promet Sisak d.o.o, Sisak, Zagrebačka 19, OIB:71445870691, kao prvi razlučni vjerovnik oslobođen plaćanja

-kupovnine

- da je kupac dužan uplatiti iznos troška iz članka 254. st. 3. Stečajnog zakona koji će biti određen posebnim rješenjem

Pregled tražbina (glavnica sa pripadajućom kamatom) vjerovnika osiguranih razlučnim pravima upisanih u zk. ul. br. 3930 na nekretnini k.č.br. 698/18 i 698/19

k.o. Sisak Stari, Općinski sud u Sisku

II. Diobeni popis sa prijedlogom diobe kupovnine

Razlučni vjerovnik	Predmet razlučnog prava	Visina tražbine osigurane razlučnim pravom kuna	Visina tražbine u trenutku namirenja kuna	Iznos kupovnine kuna	Troškovi unovčenja kuna	Iznos namirenja razlučnog vjerovnika kuna
Auto promet Sisak d.o.o. OIB 71445870691, Zagrebačka 19, Sisak	Nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Sisak i	2.172.516,28 (Glavnica 750.000,00 kn Kamata 1.422.516,28 Ukupno 2.172.516,28 kn)	2.172.516,28	2.172.516,28	209.467,93	1.963.048,35
Auto promet Sisak d.o.o. OIB 71445870691, Zagrebačka 19, Sisak	to u zk. ul. br. 3930 k.č.br. 698/18 u naravi Zagrebačka cesta ukupne površine 3746 m2 koju čini gospodarska zgrada površine 285 m2 i park površine 3461 m2 te na k.č.br. 698/19 u naravi Zagrebačka	1.108.460,52				0,00
Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Sisak OIB 18683136487 Stjepana i Antuna Radića 30, Sisak	cesta koju čini park površine 608 m2, ukupne površine 608 m2,	1.166.580,17				0,00
B2 Kapital d.o.o. OIB 57509775367 Radnička cesta 41, Zagreb	sveukupne površine 4354 m2, k.o. Sisak Stari.	3.685.486,65				0,00

Iznos nenamirenih tražbina sa razlučim pravima na nekretnini koja je prodana

Razlučni vjerovnik	kuna
Auto promet Sisak d.o.o. OIB 71445870691, Zagrebačka 19, Sisak	209.467,93
Auto promet Sisak d.o.o. OIB 71445870691, Zagrebačka 19, Sisak	1.108.460,52
Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Sisak OIB 18683136487 Stjepana i Antuna Radića 30, Sisak	1.166.580,17
B2 Kapital d.o.o. OIB 57509775367 Radnička cesta 41, Zagreb	3.685.486,65

III. Pregled troškova unovčenja imovine i prijedlog za donošenjem odluke

Temeljem odredbi članka 254. stavak 3. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17) stečajni upravitelj dostavlja Naslovnom sudu obračun troškova unovčenja predmeta stečajne mase na kojima je upisano razlučno pravo te predlaže donošenje odluke kojom će se odrediti kupcu nekretnine Auto promet Sisak d.o.o. OIB 71445870691, Zagrebačka 19, Sisak uplatiti iznos od **209.467,93 kuna** radi namirenja troškova unovčenja nekretnine i to na račun stečajne mase IBAN **HR0324840081135110688** Raiffeisen bank d.d.

Utvrđena vrijednost nekretnina iznosi 1.931.000,00 kuna

Ostvarena vrijednost unovčenjem iznosi 2.172.516,28 kuna

OBRAČUN TROŠKA UNOVČENJA NEKRETNINA SA UPISANIM RAZLUČNIM PRAVIMA**članak 254. st. 3 Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17) prema:**

- pravnom shvaćanju Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske sa sjednice održane 19. lipnja 2008. godine

- pravnom shvaćanju Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske sa sjednice održane 18. ožujka 2019. godine

Pravno shvaćanje Odjela za trgovačke i ostale sporove Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 19. lipnja 2008. godine,

„Razlučni vjerovnici dužni su participirati u troškovima postupka.

Troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari“

Vrijednost unovčene imovine 2.172.516,28 kuna 99,14 % od ukupnog iznosa stečajne mase

Ukupna vrijednost imovine 2.191.326,28 kuna 100,00 %

Struktura imovine

Stavka	Procijenjena vrijednost kuna	Ostvarena unovčena vrijednost kuna	Udio imovine %
Nekretnina sa pravom odvojenog namirenja koja je unovčena	1931000,00	2172516,28	99,14
Oprema- pokretnine, (sa PDV)	14960,00	14960,00 predvidivo	0,68
Mali furgon kamion ,	2000,00	2600,00	0,12
Auto promet Sisak d.o.o. plakat	Račun za uslugu	1250,00	0,06
Ukupno vrijednost imovine		2191326,28	100

IV. Rekapitulacija troškova unovčenja

Subjekt	Provedeni postupak	Udio troška %	Iskaz troška	HRK
Financijska agencija	Provođenje el. javne dražbe	100	Račun br. 254-1019-000142	2.100,00
Financijska agencija	Provođenje el. javne dražbe	100	Račun br. 254-0720-000052	1.400,00
Quadriga projekt d.o.o., Tomislav Radman dipl.inž.građ.	Izrada procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina	100	Račun 92-101-1	3.125,00
Quadriga projekt d.o.o., Tomislav Radman dipl.inž.građ.	Izrada procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina	100	Račun 93-101-1	1.875,00
Grad Sisak	Komunalna naknada 2017-2020. rujan	100	Rješenja o obvezniku komunalne naknade i vodnog doprinosa	74.747,93
Financijska agencija	Trošak provedbe ovrhe sa osnova ovrhe radi naplate komunalne naknade za nekretninu koja je unovčena od dana otvaranja stečajnog postupka do rujna 2020.	100	Specifikacija	1.400,00
Knjigovodstvo Ličko, obrt za	Usluga knjigovodstva od otvaranja stečajnog postupka do predvidivog	99,14	Ugovor	38.664,60

knjigovodstvene usluge	zaključenja stečajnog postupka 31.12.2020. 1.000,00 kn x 39 mjeseci 39.000,00			
Naknada banke za vođenje računa, naknada za izvršene transakcije uključivo zatvaranje računa	Predvidivo 3.000,00 kn	99,14	Izvaci o stanju i prometu RBA d.d.	2.974,20
Arhiv trezor d.o.o. Autopromet Sisak d.o.o.	Arhiviranje dokumentacije 8.000,00 kn	99,14	Ponuda	7.931,20
Nagrada stečajnog upravitelja	Ukupni bruto iznos	100	Zahtjev za nagradom stečajnog upravitelja trošak unovčenja nekretnine sa pravom odvojenog namirenja	75.250,00
Predujam za namirenje troškova stečajnog postupka	Članak 114. stavak 7. Stečajnog zakona, predujam je trošak stečajnog postupka		Stečajni upravitelj nije utvrdio da je isti uplaćen.	
UKUPNO				209.467,93

V. Trošak knjigovodstva

Obračunat od dana otvaranja stečajnog postupka do 31.12.2020. godine sa osnova vrijednosti unovčene stečajne mase od 99,14 % (2.172.516,28 kuna) u odnosu na ukupnu vrijednost stečajne mase u ovom postupku (2.191.326,28 kuna)

Knjigovodstvo predvidi ukupni trošak do kraja postupka sa udjelom 99,14 % imovine nekretnina stečaj otvoren 15.09.2017. godine očekivano zaključenje postupka do 31.12.2020.

2017= 3 mjeseca

2018=12 mjeseci

2019=12 mjeseci

2020=12 mjeseci što iznosi 39 mjeseca x 1.000,00 kuna = 39.000,00 kuna x 99,14 % (udio imovine u stečajnoj masi) = 38.664,60 kuna

Trošak knjigovodstva 38.664,60 kuna

VI. Arhiviranje dokumentacije

Predvidivo 8.000,00 kuna x 99,14 % =7.931,20 kuna

VII. Nagrada stečajnog upravitelja

Odredbom čl. 94. st. 1., st. 2. i st. 3. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15. i 104/17., dalje : SZ-a) i odredbom Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (Narodne novine br. 105/2015.,) stečajni upravitelj potražuje nagradu u ukupnom bruto iznosu od 75.250,00 kuna.

Stečajni upravitelj smatra da je potraživani iznos nagrade prikladan , uzimajući u obzir obujam i složenost poslova te cjelokupni rad stečajnog upravitelja u ovome stečajnom postupku.

Prilikom izrade završnog računa stečajni upravitelj će uzeti u obzir navedene stavke te će u slučaju razlika u iznosu vrijednosti ukupne unovčene imovine i troškova arhiviranja dokumentacija ili prijevremenog zaključenja stečajnog postupka izvršiti povrat razlike sredstava vjerovniku sa pravom odvojenog namirenja.

Primjer obračuna troškova dostavljen je na uvid razlučnom vjerovniku koji je kupio nekretninu.

VIII. Porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost

Temeljem odredbi članka 40. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 115/16, 106/18, 121/19)-, poglavlje oslobođenja za ostale djelatnosti propisano je oslobođenje čl. 40. stavak 1. točka

j) isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine. Građevinom u smislu ovoga Zakona smatra se objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji,

k) isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta,

Stavak (4) Porezni obveznik ima pravo izbora za oporezivanje isporuka navedenih u stavku 1. točkama j) i k) ovoga članka pod uvjetom da je kupac porezni obveznik koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti po osnovi isporuke na koju se pravo izbora za oporezivanje želi primijeniti. Pravo izbora za oporezivanje i pravo na odbitak pretporeza može se primijeniti u trenutku isporuke.

(5) Isporukom građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, prije prvog nastanjenja odnosno korištenja, ili isporukom kod koje od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine u smislu stavka 1. točke j) ovoga članka smatra se i isporuka rekonstruiranih građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, ako su troškovi rekonstrukcije u prethodne dvije godine prije isporuke veći od 50% prodajne cijene.

(6) Građevinskim zemljištem u smislu stavka 1. točke k) ovoga članka smatra se zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje.

(7) Prvim nastanjenjem odnosno korištenjem u smislu stavka 1. točke j) ovoga članka smatra se trenutak stavljanja nekretnine u uporabu o čemu porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju.

Pravilnikom o porezu na dodanu vrijednost (NN 79/13, 85/13, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15, 01/17, 41/17, 128/17, 1/19, 1/20) propisano je slijedeće

2.9. Isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta

Članak 72.a

(1) Izvršnim aktom iz članka 40. stavka 6. Zakona kojim se odobrava građenje smatra se građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i slično.

(2) Građevinskim zemljištem u smislu članka 40. stavka 1. točke k) Zakona osobito se ne smatra poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište.

Članak 72.b

(1) Isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze prije prvog nastanjenja ili korištenja odnosno kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine, oporeziva je PDV-om.

(2) Prvo nastanjenje odnosno korištenje iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se jednim od sljedećih dokumenata:

- a) dokumentom nadležnog tijela o prebivalištu ili uobičajenom boravištu,
- b) knjigovodstvenom evidencijom kojom se građevina odnosno njezini dijelovi stavljaju u uporabu,
- c) 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,

Stečajni dužnik je obveznik poreza na dodanu vrijednost.

Stečajni upravitelj je utvrdio da stečajni dužnik koji je vlasnik nekretnine građevine ima dokumentaciju i to izdane račune, primke, ugovore, i slično kojim dokazuje da je građevina korištena više od dvije godine od dana izgradnje te bi ista bila oslobođena obveze poreza na dodanu vrijednost.

U svezi statusa građevinskog zemljišta u vlasništvu stečajnog dužnika stečajni upravitelj nema saznanja da je za zemljište u građevinskoj zoni izdan izvršni akt nadležnog tijela, provjerom nije uspio naći građevinsku dozvolu, lokacijsku dozvolu, rješenje za građenje i slično te bi isto bilo oslobođeno obveze poreza na dodanu vrijednost.

Kupac je obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina .

U slučaju da porezna uprava odredi obvezu plaćanja poreza na dodanu vrijednost kupac je obvezan podmiriti nastalu obvezu.

IX. Prijedlozi stečajnog upravitelja

Predlaže se prihvatanje izvješća stečajnog upravitelja o tijeku unovčenja nekretnine

Predlaže se prihvatanje prijedloga obračuna troška unovčenja nekretnine

Predlaže se prihvatanje diobenog popisa i diobe kupovnine ostvarene prodajom nekretnine

Predlaže se donošenje odluke o nagradi stečajnog upravitelja

Velika Gorica, 07.09.2020.

Stečajni upravitelj
Stjepan Rakarec