

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

SPECIFIKACIJA PREDVIDIVIH TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA I OBVEZA STEČAJNE MASE

U skladu s podneskom kojim se stečajna upraviteljica očitovala o preuzimanju i tijeku stečajnog postupka podnosi i ovaj prijedlog kojim specificira predvidive troškove za zaključenje ovog stečajnog postupka. Obzirom da predmetne nekretnine koje čine stečajnu masu 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 185. 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 372.000,00 eura.

Obzirom da vrijednost predmetnih nekretnina nije bila poznata jer se u Izvješću stečajnog upravitelja navodi da knjigovodstvena vrijednost nije poznata to je bilo potrebno izraditi

procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina. Navedenu procjenu je sredinom studenog stečajnoj upraviteljici dostavio punomoćnik bivšeg pravnog zastupnika stečajnog dužnika.

Navedena 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 185. Stečajnog zakona vlasniku odnosno jedinom udjeličaru Jaroslavu Pawlowski. Slijedom svega navedenog stečajna upraviteljica prije ovog podneska nakon prikupljanja mišljenja i procjene o svemu 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 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 (372.000,00 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 372.000,00 eura to porez na dobit iznosi 36.553,70 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 39.478,00 eura (umanjeno za troškove stečajnog postupka i obvezu poreza na dobit).

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

Red.broj.	Opis	Iznos u eurima
I.	Nekretnine koje čine stečajnu masu	372.000,00 eura
II.	Troškovi unovčenja	
1.	Nagrada stečajnom upravitelju u neto iznosu	3.223,25 eura
2.	Porezi, MIO, zdravstveno	1.776,75 eura
3.	Troškovi računovodstva ukupno	500,00 eura
	Trošak bankarskih naknada, otvaranja i zatvaranja računa	100,00 eura
4.	Pristojbe za završno ročište trf.25	263,00 eura
5.	Materijalni i putni trošak	600,00 eura
6.	Porez na dobit	36.553,70 eura
7.	Porez na dohodak od kapitala	39.478,00 eura
Ukupno		82.494,70 eura

Obračun poreza na dobit (tablica B)

Red.broj.	opis	Iznos u eurima
I	Prihodi	372.000,00 eura
1.	Prihod od prodaje nekretnina	372.000,00 eura
II	Rashodi	
1.	Nagrada stečajnom upravitelju	3.223,25 eura
2.	Porez, Mio, Zdravstveno	1.776,75 eura
3.	Troškovi računovodstvenog servisa	500,00 eura
4.	Pristojba na završni račun trf.25.	263,00 eura
5.	Trošak bankarskih naknada, otvaranja i zatvaranja računa	100,00 eura
6.	Materijalni i putni trošak	600,00 eura
III	Dobit prije oporezivanja (I-II)	365.537,00 eura
IV	Porez na dobit	36.553,70 eura

Obračun poreza na dohodak od kapitala (tablica C)

Red. Br.	opis	Iznos u eurima
1	Vrijednost nekretnina	372.000,00 eura
2.	Plaćeni troškovi unovčenja	43.016,70 eura
3.	Višak stečajne mase (1-2)	328.983,30 eura

Izračun poreza na dohodak od kapitala	Iznos u eurima
Osnovica za poreza na dohodak od kapitala	328.983,30 eura
Porez na dohodak od kapitala	39.478,00 eura

Ukupni nastali i predvidivi troškovi stečajnog postupka i obveza stečajne mase iznose 82.494,70 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 82.494,70 eura predlažem sudu da donese odluku o unovčenju predmetnih nekretnina koje čine imovinu stečajnog dužnika.

Zagreb, 10.12.2025

Stečajni upravitelj

Dujmović Mirjana dipl.iur.