

Stečajna masa iza GRADNJA ZRINO d.o.o. u stečaju
Donja Lomnica, II odv. Deverićeve 5
OIB:10418930779

Stečajni upravitelj
Mato Čičak, dipl. oec.

Zagreb, 10. svibanj 2021.g.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stečajni sudac

**PREDMET : Obračun troškova koji teret nekretnine sa pravom odvojenoga
namirenja razlučnoga vjerovnika iz članka 254. Stečajnoga zakona**

Rješenjem Suda od 06. svibnja 2021.g., dosuđena je imovina Stečajna masa iza GRADNJA ZRINO d.o.o. u stečaju, OIB:10418930779, kupcu ANTONIO ZRINUŠIĆ, Zagreb-Sesvete, Ivice Lovinčića 12, OIB: 15804228205, nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskoga suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, u z.k. ul. 218, k.o. Dugo Selo I, označeno kao k.č. br. 110, i to:

- 1. Suvlasnički dio: 223/10000, etažno vlasništvo (E-1) povezano s vlasništvom posebnog dijela – poslovni prostor oznake PP1 u prizemlju površine 25,00 m², vrt na parceli oznake V1 površine 45,7m², parkirno mjesto PM35 površine 11,5 m², parkirno mjesto PM36 površine 11,5m², parkirno mjesto PM37 površine 11,5m², parkirno mjesto PM38 površine 11,5m², ukupne površine 116,7m², u nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom, za iznos od 326.143,86 kn, bez obveze uplate kupovnine od strane kupca. (prijeboj tražbine),
- 2. Suvlasnički dio: 375/10000, etažno vlasništvo (E-2) povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovni prostor oznake PP2 u prizemlju površine 79,33 m², parkirno mjesto PM33 površine 11,5 m², parkirno mjesto PM34 površine 11,5 m², ukupno površine 102,33 m², u nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom, za iznos od 697.122,93 kn, bez obveze uplate kupovnine od strane kupca. (prijeboj tražbine),
- 38. Suvlasnički dio: 325/10000, etažno vlasništvo (E-38) povezano s vlasništvom posebnog dijela - trosobni stan oznake ST III 4 u potkrovlju, II. ulaz, površine 78,77 m², sastavljen od hodnika, degažmana, kupaonice, dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, izbe i natkrivene terase, parkirno mjesto PM27 površine 11,5 m², ukupno površine 90,27 m², u nacrtu posebnih dijelova označeno svijetlozelenom bojom, za iznos od 821.086,68 kn, bez obveze uplate kupovnine od strane kupca. (prijeboj tražbine),

- 39. Suvlasnički dio:377/10000, etažno vlasništvo (E-39) povezano s vlasništvom posebnog dijela - četverosobni stan oznake ST III 5 u potkrovlju, III. ulaz, površine 92,71 m², sastavljen od hodnika, degažmana, kupaonice, tri sobe, izbe, dnevnog boravka, kuhinje i natkrivene terase, parkirno mjesto PM2 površine 11,5 m², ukupno površine 104,21 m², u nacrtu posebnih dijelova označeno roza bojom, za iznos od 945.257,76 kn, bez obveze uplate kupovnine od strane kupca. (prijeboj tražbine).

Na prethodno opisanim nekretninama prijavljeno je razlučno pravo za korist prvo upisanoga razlučnog vjerovnika ANTONIO ZRINUŠIĆ, Zagreb-Sesvete, Ivice Lovinčića 12, OIB: 15804228205 za osiguranu tražbinu u iznosu od 3.256.339,40 kn i drugo upisanoga razlučnoga vjerovnika Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, OIB: 52634238587, u iznosu od 1.031.199,11 kn, temeljem upisa knjižnih prava u teretovnicu zemljišno knjižnih uložaka 218 k.o. Dugo Selo I (ta posebne etažne dijelove: E-1; E-2; E-38 i E-39) upisanih kod Općinskoga suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo.

Kupac gore opisanih nekretnina, koji je ujedno i prvo upisani razlučni vjerovnik prvoga reda ANTONIO ZRINUŠIĆ, Zagreb-Sesvete, Ivice Lovinčića 12, OIB: 15804228205, dostavio je izjavu o prijeboju, gdje svoju tražbinu osiguranu založnim pravom na gore opisanim nekretninama stečajnoga dužnika, vrši prijeboj po utvrđenoj vrijednosti istih u iznosu od 2.793.575,23 kn.

Zaključkom o prodaji Trgovačkoga suda u Zagrebu od 22. prosinca 2020.g., određeni su predmeti prodaje, te uvjeti i način prodaje, na način da prodaju provodi Financijska agencija putem javne elektroničke dražbe, uz utvrđenu cijenu, i to:

Red. br.	Opis stečajne mase	Utvrđena vrijednost pojedine nekretnine u kn
	Nekertnine upisane u ZK uložak br. 218 k.o. Dugo Selo , upisano kod Općinskoga suda u Sesvete – zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, i to:	
1.	E-1 – poslovni prostor oznake PP1	326.143,86
2.	E-2 – poslovni prostor oznake PP2	697.122,93
3.	E-38 – trosoban stan oznake ST III 4	821.086,68
4.	E-39 – četvorosoban stan oznake ST III 5	945.257,76

Sud je naložio stečajnom upravitelju da dostavi Financijskoj agenciji zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom na propisanom obrascu, što je stečajni upravitelj po nalogu Suda i postupio.

Financijska agencija pozvala je stečajnoga upravitelja na uplatu pokrića troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom u iznos od 5.200,00 kn. Postupajući po zahtjevu Financijske agencije, stečajni upravitelj zatraženi od Suda da se oslobodi od pokriće troškova provedbe postupka javne dražbe do unovčenja iste, o čemu je Sud donio zaključak, te o tome obavijestio Financijsku agenciju.

Financijska agencija na svojim web stranicama objavila je poziv za sudjelovanje na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, datum i vrijeme početka nadmetanja od 01.02.2021., datum i vrijeme završetka nadmetanja 26.04.2021.godine, u 23:59:59, za gore opisane nekretnine.

Financijska agencija na svojim web stranicama istaknula obavijest da je na prvoj javnoj dražbi nije bilo valjanih ponuda, te da je nadmetanje prekinuta kod duge javne dražbe nastavno da je Sud dostavio obavijest o dostavljenoj izjavi o prijebu od strane prvo upisanoga razlučnoga vjerovnika.

Kupac gore opisanih nekretnina, koji je ujedno i prvo upisani razlučni vjerovnik prvoga reda ANTONIO ZRINUŠIĆ, Zagreb-Sesvete, Ivice Lovinčića 12, OIB: 15804228205, dostavio je izjavu o prijebu, gdje svoju tražbinu osiguranu založnim pravom na gore opisanim nekretninama stečajnoga dužnika, vrši prijebu po utvrđenoj vrijednosti istih u iznosu od 2.793.575,23 kn.

Nastavno na činjenicu da je gore opisana imovina predstavlja jedinu imovinu koja čini stečajnu masu, u nastavku stečajni upravitelj dostavlja obračun troškova sukladno čl. 254 Stečajnoga zakona (NN 71/15;104/17), za koji treće predmetne nekretnina koje je kupac iste stekao temeljem prijeba svoje tražbine kao razlučni vjerovnika, pa kako nije ostvarena kupovna, za podmirenje istih je nužno pozvati kupca da iste uplati.

I) Udio prodajne cijene nekretnine, u ukupnom iznosu unovčene stečajne mase

Tablica 1. Detaljni prikaz prihoda u stečajnom postupku

Red. br.	Opis unovčene stečajne mase	Iznos u kn	Udio u unovč. steč. masi.
	Nekretnine upisane u ZK uložak br. 218 k.o. Dugo Selo , upisano kod Općinskoga suda u Sesvete – zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, i to:		
1.	E-1 – poslovni prostor oznake PP1	326.143,86	11,69 %
2.	E-2 – poslovni prostor oznake PP2	697.122,93	24,99 %
3.	E-38 – trosoban stan oznake ST III 4	821.086,68	29,43 %
4.	E-39 – četvorosoban stan oznake ST III 5	945.257,76	33,89 %
	UKUPNO:	2.789.611,23	100,00%

II) Troškovi temeljem čl. 254. st. 1. i 2. Stečajnog zakona(NN 71/15; 104/17) koje terete nekretninu s osnova unovčenja, koji su iskazani prema visini svoga nastanka

Kako u ovome stečajnome postupku imovinu stečajnoga dužnika čini isključivo gore opisane nekretnine koje su unovčene u stečajnom postupku, na način da je razlučni vjerovnik stekao nekretnine stečajnoga dužnika temeljem prijeba, u obvezi je namiriti troškove stečajnoga postupka, kako one koji neposredno terete nekretninu (troškovi javne dražbe prema računu Financijske agencije, kao i porezne obveze za pojedinu nekretninu), tako i opće troškove provedbe stečajnoga postupka (bruto nagrada stečajnoga upravitelja, troškovi vođenja poslovnih knjiga i troškovi platnoga prometa).

a) Troškovi sa osnova obveze poreza (PDV)

Kako je Sud donio rješenje o dosudi, kod isporuke gore opisanih nekretnine (unovčenje u stečajnom postupku) mogla utvrditi činjenica dali će se za predmetne nekretnine iskazati PDV (preračunatom stopom na postignutu cijenu) ili neiskazanim PDV (nekretnine u sustavu PPN), temeljem raspoložive dokumentacije generirane prije otvaranja stečajnoga postupka, utvrđene su slijedeće činjenice.

- da je prednik stečajne mase odnosno stečajnoga dužnika, trgovačko društvo GRADNJA ZRINO d.o.o. izgradilo na k.č. br. 110 k.o. Dugo Selo I, zgradu mješovite uporabe br.122, 122a, 122b u Dugom Selu, Zagrebačka ulica površine 729 m² sa pripadajućim dvorištem površine 1939 m², sve temeljem Prijavnoga lista i kopije katastarskog plana od 19.03.2009.g. i pravomoćnog Rješenja Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Zagreb, Ispostava Dugo Selo od **17.06.2010.**, KLASA: UP/I-932-07/10-02/00109 URBROJ: 541-07-2-01/14-10-2, upisuje se promjena izgrađenosti na č. kbr. 110 u A listu, zaprimljeno 01.07.2010. broj Z-1609/10

Dokaz: Povijesni Verificirani ZK uložak 218 k.o. Dugo Selo I

Od 01. siječnja 2015. odredbama čl. 40. st. 1. t. j.) Zakona o PDV-u propisano je porezno oslobođenje za isporuke građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojima se one nalaze, osim isporuke prije prvoga nastanjenja, odnosno korištenja ili isporuke kod kojih od datuma prvoga nastanjenja, odnos korištenja do datuma sljedeće isporuke nije prošlo više od dvije godine.

Prvim nastanjenjem odnosno korištenjem smatra se, prema čl. 40. st. 7. Zakona o PDV-u, trenutak stavljanja nekretnine u uporabu, o čemu porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju.

Temeljem raspoložive dokumentacije razvidno je da je prednik stečajne mase odnosno stečajnoga dužnika, trgovačko društvo GRADNJA ZRINO d.o.o. nakon što je izgradio predmetnu nekretninu, etažne dijelove koji su predmet unovčenja u stečajnom postupku, za etažni dio E-2 zaključio ugovor o zakupu, koji je trajao duže od dvije godine, i to:

- Ugovora o zakupu za etažu E-2 – što u naravi predstavlja poslovni prostora oznake PP2 u Dugom Selu, Zagrebačka ulica 122, prizemlje, ukupne površine 79,33 m², zaključenoga između prednika stečajnoga dužnika kao zakupodavca i **CROATIA osiguranje d.d., OIB:26187994862, kao zakupnika** sa nadnevkom od 07. prosinca 2010.godine, sa početkom korištenja od 01. siječnja 2011.g. Navedeni ugovor o zakupu je raskinut od strane zakupnik sa nadnevkom od 28.02.2017.g. – dokaz za navedenu činjenicu je Ugovor o zakupu od 07.10.2010.g., izdani računi od strane prednika stečajnog dužnika za zakupni period do otvaranja stečajnoga postupka, račun izdan od strane stečajnoga upravitelja za period nakon otvaranja stečajnoga postupka do otkazivanja zakupnog odnosa od strane zakupoprimca sa 28.02.2017.g., te obračunati i uplaćeni PDV u državni proračun RH od strane stečajnog dužnika kao zakupodavca, analitičke knjigovodstvene kartice prednika stečajnoga dužnika, kao i pribavljene kartice od strane korisnika prostora CROATIA Osiguranje d.d.

Slijedom gore iznijetoga ovdje se dokazuje korištenje nekretnine, dulje od dvije godine temeljem zaključenog ugovora o najmu, te izdanih računa, pa je stoga porezni položaj isporuke (prodaje u stečajnom postupku) gore opisane građevina i zemljišta na kojem se nalazi etažni dio (E-2) protekom roka od dvije godine od datuma prvoga nastanjenja (prema čl. 40. st.1. točka j. Zakona o PDV-u oslobođene su PDV-a.

Za preostale tri nekretnine ne može se dokazati korištenje istih duže od dvije godine, pa se na iste primjenjuju odredbe čl. 40. st.1. toč. j. Zakona o PDV (NN 73/13 do 121/19), nastavno na činjenicu da je kupac istih fizička osoba koja nije obveznik PDV, pa je sukladno

odredbama Zakonu o PDV i Pravilnika o PDV, na isporučene nekretnine obračunat PDV, koji se izračunava preračunatom stopom na postignutu kupovninu. (Mišljenje MF PU, Broj Klase: 410-19/15-01/197 od 21.09.2015.)

Tablica 2. Prikaz izračuna PDV po pojedinoj nekretnini

Red. br.	Opis stečajne mase	Postignuta kupovнина	Pre stopa PDV	Iznos PDV (troškovi čl. 254. st.2. SZ)
1.	E-1 – poslovni prostor PP1	326.143,86	20%	65.228,77
3.	E-38 – trosoban stan ST III 4	821.086,68	20%	164.217,34
4.	E-39 – četvorosoban stan ST III 5	945.257,76	20%	189.051,55
Ukupno:				418.497,66

Tablica 3. Detaljni prikaz troškova stečajnoga postupka

Red. br.	Opis troškova	Iznos
1.	Troškovi Bruto nagrada stečajnoga upravitelja (u prilogu izračun prema odredbama Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima, te Zakona o poreza na dohodak)	242.168,25
2.	Troškovi provedbe javne elektroničke dražbe – Financijska agencija	1.300,00
3.	Troškovi izrade procijene vrijednosti nekretnina izrađen od strane ovlaštenoga stalnog sudskoga vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina mr. sc. Zvonko Pađan, dipl. ing. arh. Zagreb, Masarykova 13	10.400,00
3.	Troškovi vođenja poslovnih knjiga – završni račun za 2020.. godinu te po okončanju stečajnoga postupka izrada GFI za MF PU za 2021.god. - čl. 18. Zakona o poreza na dobit (Ugovor o dijelu za pruženu uslugu vođenja poslovnih knjiga – Marija Čavlek – neto od 2.000,00 kn + javna davanja)	3.126,82
4.	Troškovi platnoga prometa - 200,00 kn i troškovi zatvaranja računa - 150,00 kn.	350,00
<i>međuzbroj</i>		<i>257.345,07</i>
5.	Porezno opterećenje stečajne mase sa osnova PDV obračunato je sukladno čl. 4. i 40. st.1. toč. j. Zakona o PDV i čl. 7. st.3. i čl. 20. Pravilnika o PDV)	418.497,66
UKUPNO:		675.842,73

Tablica 4. Raspodjela troškova u alikvotnom dijelu na pojedinu nekretninu

Red. br.	Opis unovčene stečajne mase	Postotak alik. dio troška steč. pos.	Iznos alik. dijela troška stečajnog postupka	Iznos poreznoga opterećenja	Ukupni trošk. koji tretiraju pojedinu nekretninu
1.	E-1 – poslovni prostor oznake PP1	11,69 %	30.083,64	65.228,77	95.312,41
2.	E-2 – poslovni prostor oznake PP2	24,99 %	64.310,53	0,00	64.310,53
3.	E-38 – trosoban stan oznake ST III 4	29,43 %	75.736,65	164.217,34	239.953,99
4.	E-39 – četvorosoban stan oznake ST III 5	33,89 %	87.214,25	189.051,55	276.265,80
	UKUPNO:	100,00%	257.345,07	418.497,66	675.842,73

- Obračun nagrade stečajnoga upravitelja

Visina nagrade izračunata je prema čl. 7. Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), i iskazana je u bruto iznosu sukladno čl. 15. Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN

105/15), to jest iznosi prije odbitka pripadajućih doprinosa iz osnovice, poreza ili drugih naknada.

parametar za izračun nagrade stečajnoga upravitelja – razmjera vrijednosti unovčenja imovine iskazano u kunama (čl. 7. Uredbe)	primije-njeni koeficij-ent	vrijednost unovčene stečajna masa	nagrada bruto (kn)
1	2	3	4 = 2 x 3
do 100.000,00	16 %	100.000,00	16.000,00
od 100.000,01 do 300.000,00	12 %	200.000,00	24.000,00
od 300.000,01 do 500.000,00	10 %	200.000,00	20.000,00
od 500.000,01 do 1.000.000,00	8 %	500.000,00	40.000,00
od 1.000.000,01 do 5.000.000,00	7 %	1.789.611,23	125.272,79
Ukupno:		2.789.611,23	225.272,79

Iznos od 225.272,79 HRK predstavlja u smislu odredbe čl. 15. Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15) bruto iznos, to jest iznos prije odbitka pripadajućih doprinosa iz osnovice, poreza ili drugih naknada (bruto 1). Kako je kod isplate drugoga dohotka, neophodno sukladno pozitivnim poreznim propisima, obveza obračunati i doprinose na dohodak, a to je kod drugog dohotka, isključivo predstavlja doprinos za zdravstveno osiguranje u iznosu od 7,5% na osnovicu za obračun (bruto 1), što u ovome slučaju iznosi $225.272,79 \times 7,5\% = 16.895,46$ HRK, pa ukupni troškovi nagrade stečajnoga upravitelja (bruto 2) iznosi 242.168,25 HRK. Prema odredbama čl. 111. Zakona o doprinosima (NN od 84/08 do 143/14) obveznik obračuna i plaćanja doprinosa je isplatitelj primitka, u ovome slučaju Stečajna masa iza GRADNJA ZRINO d.o.o. u stečaju, o čemu je na isti način zauzeo stav i Visoki trgovački sud RH presudom Pž-7186/2018 od 08.02.2019. Sukladno čl. 7. i čl. 15. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), kao i odredbama Zakona o porezu na dohodak (NN 115/16, čl. 39. st. 3. toč. 4) **iznos od 242.168,25 HRK**, predstavlja ukupni trošak nagrade (bruto 1 plus doprinosa za zdravstveno osiguranje). Stečajni upravitelj će temeljem odredbi čl. 94. st.1. Stečajnoga zakona (NN 71/15), zatražiti od stečajnoga suca odobrenje za isplatu nagrade stečajnoga upravitelja u gore obračunatome iznosu.

III) Tablica namirenja

Nakon što se od ukupno postignute kupovnine za nekretnine stečajnoga dužnika (prijebaj tražbine od strane razlučnoga vjerovnika) u iznosu od 2.793.575,23 kn, namire troškovi koji treće nekretnine koje su bila predmet javne dražbe u smislu odredbi čl. 254. st. 3. Stečajnoga zakona (NN 71/15; 104/17), a koji prema prethodno prikazanom izračunu ukupno iznose kn, za namirenje razlučnih vjerovnika preostaje iznos od kn (namirenje po osnovu prijebaja tražbine).

Tablica 5. Rekapitulacija namirenja po unovčenju stečajne mase

Razlučni vjerovnik	Tražbina osigurana razlučnim pravom	Postignuta kupovнина (prijebaj po utvrđenoj vrijed.	Troškovi temeljem čl. 254.st.1 i 2. Stečajnog zakona	Nominalni iznos namirenje razlučnog vjerovnika	Postotak namirenja razlučnog vjerovnika
Antonio Zrinušić	3.256.339,40	2.789.611,23	675.842,73	2.113.768,50	64,91 %

Nastavno na činjenicu da je ovdje kupac ANTONIO ZRINUŠIĆ, Zagreb-Sesvete, Ivice Lovinčića 12, OIB: 15804228205, koji je stekao vlasništvo imovine stečajnoga dužnika temeljem prijeboja svojih potraživanja, neophodno je istoga pozvati da uplati na račun Suda gore obračunate troškove unovčenja u ukupnom iznosu od 675.842,73 kn, koje čine opći troškovi stečajnoga postupka u iznosu od 257.345,07 kn, iz kojih se podmiruje bruto nagrada stečajnoga upravitelja, vođenje računovodstvenih knjiga i dostavljanja izvješća prema MF PU, izrada procijene vrijednosti nekretnina po ovlaštenom sudskome vještaku i provedba javne dražbe od strane Financijske agencije, dok iznos od 418.497,66 kuna predstavljaju obveze sa osnova PDV za etaže (E-1; E-38 i E-39) za koje je ovdje stečajna masa u obvezi obračunati isti i uplatiti u državni proračun.

IV) Prema gore iznesenom u ovom izvješću stečajni upravitelj predlaže

1. da Sud temeljem rješenja o dosudi od 06. svibnja 2021.g. donese rješenje o namirenju, sukladno čl. 248 i 254. Stečajnoga zakona, kojim će se utvrditi troškovi unovčenja predmeta na kojima postoji razlučno pravo (nekretnina) u predloženom iznosu od 675.842,73 kn,
2. da Sud donese rješenje kojim se kupac ANTONIO ZRINUŠIĆ, Zagreb-Sesvete, Ivice Lovinčića 12, OIB:15804228205, koji je stekao imovinu koja čini stečajnu masu temeljem prijeboja svojih tražbina, pozove da uplati na depozit Trgovačkoga suda u Zagrebu, troškove u predloženom iznosu od 675.842,73 kn.

Stečajni upravitelj
Mato Čičak, dipl. oec.