

**Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o, u stečaju**

Poreč, Mateo Benussi 8

OIB: 25655856763

Poreč, 6. rujna 2021.

Na posl. br: St-418/2019

**TRGOVAČKOM SUDU U PAZINU**  
**Za stečajnog suca ADRIJANU LABINJAN SKOK**

**Predmet: Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase za razdoblje od 5. srpnja 2021. do 31. kolovoza 2021.**

**I** Provedbom druge elektroničke javne dražbe radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika koje nisu prodane na prvoj dražbi, oznaka: k.č.br. 3723/423 k.o. Pula, suvlasničkih dijelova: 1, 3, 7, 8. i 9. k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, suvlasničkih dijelova: 1, 3, 6, 8. i 9. k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, suvlasničkih dijelova: 1, 2, 5. i 6. k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, te suvlasničkih dijelova: 1, 2. i 6. k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, prodane su slijedeće nekretnine:

- nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 1. suvlasnički dio: 1218/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 1., prodana je za iznos od 681.500,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 3. suvlasnički dio: 883/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 3., prodana je za iznos od 472.500,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 7. suvlasnički dio: 736/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 7., prodana je za iznos od 410.000,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 8. suvlasnički dio: 1285/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 8., prodana je za iznos od 569.500,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 9. suvlasnički dio: 1574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 9., prodana je za iznos od 803.500,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 1. suvlasnički dio: 1217/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 1., prodana je za iznos od 547.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 3. suvlasnički dio: 883/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 3., prodana je za iznos od 416.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 6. suvlasnički dio: 1574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 6., prodana je za iznos od 779.000,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 8. suvlasnički dio: 1285/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 8., prodana je za iznos od 559.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 9. suvlasnički dio: 1574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 9., prodana je za iznos od 663.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 1. suvlasnički dio: 1772/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 1., prodana je za iznos od 666.000,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 2. suvlasnički dio: 1218/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 2., prodana je za iznos od 499.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 5. suvlasnički dio: 1486/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 5., prodana je za iznos od 618.000,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 6. suvlasnički dio: 2019/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 6., prodana je za iznos od 668.000,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 15938 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, 1. suvlasnički dio: 1283/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 1., prodana je za iznos od 428.000,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 15938 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, 2. suvlasnički dio: 1565/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 2., prodana je za iznos od 517.500,00 kn, te je
- nekretnina upisana u zk.ul. 15938 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima, k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, 6. suvlasnički dio: 2383/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 6. prodana za iznos od 645.000,00 kn.

Pošto posjed svih navedenih prodanih stanova još uvijek ima bivši zakupnik, VILE VALDEBEK j.d.o.o, kupci stanova su protiv posjednika pokrenuli ovršne postupke radi predaje posjeda stanova, koji postupci su u tijeku.

U tijeku je treća elektronička javna dražba koju provodi Financijska agencija radi prodaje preostale nekretnine stečajnog dužnika, oznake k.č.br. 3723/423 k.o. Pula.

Poziv Financijske agencije na sudjelovanje u trećoj elektroničkoj javnoj dražbi objavljen je na internet stranici Sudačke mreže i stečajnog dužnika [www.real-pula.com](http://www.real-pula.com), te su o prodaji nekretnine e-poštom obaviještene sve osobe koje su pokazale interes za kupnju.

**II** U prethodnom izvješću od 5. srpnja 2021. sam naveo da je u tijeku postupak radi utvrđenja da li su stanovi u vlasništvu stečajnog dužnika oslobođeni PDV-a temeljem odredbe čl. 40. st. 1. t. j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost, u kojem je izvješću navedeno:

Trgovačko društvo S.A.T. PULA d.o.o, OIB: 42362370775, osnovano je Izjavom o osnivanju od 14. travnja 2005.

Navedeno društvo je, među ostalim zgradama, do 2007. godine sagradilo stambene zgrade na k.č.br. 3723/423 upisanoj u z.k.ul. 16345 k.o. Pula, k.č.br. 3723/431 upisanoj u z.k.ul. 17840 k.o. Pula, k.č.br. 3723/430 upisanoj u z.k.ul. 17837 k.o. Pula, k.č.br. 3723/429 upisanoj u z.k.ul. 17839 k.o. Pula, te na k.č.br. 3723/428 upisanoj u z.k.ul. 15938 k.o. Pula.

Trgovačko društvo REAL PULA d.o.o. osnovano je Izjavom o osnivanju društva sa ograničenom odgovornošću od 24. ožujka 2016, te je bilo upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Pazinu pod MBS: 081023322.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. Tt-16/11846-2 od 22. travnja 2016, društvo S.A.T. PULA d.o.o. je pripojeno društvu REAL PULA d.o.o, temeljem koje je sudske odluke REAL PULA d.o.o. postao univerzalni pravni slijednik društva S.A.T. PULA d.o.o.

Nakon pravomoćno okončanog postupka pripajanja društvu REAL PULA d.o.o, društvo S.A.T. PULA d.o.o. je brisano iz sudskog registra rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. Tt-16/14656-1 od 24. lipnja 2016.

Nakon pripajanja društva S.A.T. PULA d.o.o. društvu REAL PULA d.o.o, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli je REAL PULA d.o.o, kao univerzalni pravni slijednik S.A.T. PULA d.o.o, uknjižen kao vlasnik slijedećih nekretnina: k.č.br. 3723/423, k.o. Pula, te stanova, etaža: 1, 3, 7, 8. i 9. k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, etaža: 1, 3, 5, 6, 8. i 9. k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, etaža: 1, 2, 3, 4, 5. i 6. k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, te etaža: 1, 2, 4. i 6. k.č.br. 3723/428 k.o. Pula.

Za stanove, etaže br: 1, 3, 7, 8. i 9. u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli upisana je slijedeća zabilježba:

„Temeljem čl. 116.st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na k.č.br. 3723/431 priložen akt za uporabu, odnosno Uvjerenje za uporabu izdano od Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Odsjeka za graditeljstvo, klasa: 361-05/07-01/305, urbroj: 2163-04-03-07-4 od 14. prosinca 2007. godine.“

Za stanove, etaže br: 1, 3, 5, 6, 8. i 9. u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli upisana je slijedeća zabilježba:

„Temeljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na k.č.br. 3723/430 priložen akt za uporabu, odnosno Uvjerenje za uporabu Odsjeka za graditeljstvo, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, klasa: 361-05/07-01/306 ur.br: 2163-04-03-07-4 od 14. prosinca 2007. godine.“

Za stanove, etaže br: 1, 2, 3, 4, 5. i 6. u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli upisana je slijedeća zabilježba:

„Temeljem čl. 116. st. 1 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na k.č. br. 3723/429 priložen akt za uporabu, odnosno Uvjerenje za uporabu izdana od strane Službe za prostorno uređenje, zaštitu

okoliša, graditeljstvo i imovinske poslove, Odsjek za graditeljstvo, u Istarskoj županiji, Klasa: 361-05/07-01/304 od 14. prosinca 2007. godine.“

Za stanove, etaže br: 1, 2, 4. i 6. u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli upisana je slijedeća zabilježba:

„Temeljem čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na k.č.br. 3723/428 priložen akt za uporabu, odnosno Uvjerenje za uporabu izdano od strane Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinske pravne poslove, Odsjek za graditeljstvo u Uredu državne uprave u Istarskoj županiji, klasa: 361-05/07-01/308, urbroj: 2163-04-03-07-4 od 14. prosinca 2007. godine.“

Iz navedenog je razvidno da su sve navedene nekretnine sagrađene najkasnije kada je izdano uvjerenje za njihovu uporabu, 14. prosinca 2007.

Odredbom čl. 61. st. 1. Zakona o porezu na dodanu vrijednost propisano je: „Ako se u vezi nekog gospodarskog dobra u roku od pet godina uključujući kalendarsku godinu u kojoj je gospodarsko dobro nabavljeno ili proizvedeno promjene uvjeti koji su u toj godini bili mjerodavni za odbitak pretporeza, tada se za razdoblje nakon promjene obavlja ispravak pretporeza. Promjenom uvjeta mjerodavnih za odbitak pretporeza smatra se naknadna promjena tih uvjeta koja je dovela do većeg ili manjeg prava na odbitak pretporeza u odnosu na godinu u kojoj je dobro nabavljeno ili proizvedeno. Kada se radi o nekretninama, tada se umjesto razdoblja od pet godina primjenjuje razdoblje od 10 godina.“

Odredbom čl. 140. st. 1. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost propisano je: „Promjenom uvjeta mjerodavnih za ispravak pretporeza smatra se naknadna promjena tih uvjeta koja dovede do većeg ili manjeg prava na odbitak pretporeza u odnosu na godinu u kojoj je gospodarsko dobro nabavljeno, proizvedeno ili u odnosu na godinu u kojoj je nekretnina izgrađena, ako se radi o nekretninama koje je porezni obveznik sam izgradio, a koja dovodi do većeg ili manjeg odbitka pretporeza u odnosu na početno stanje. Ako se ne može utvrditi kada je gospodarsko dobro proizvedeno, u tom slučaju za potrebe ispravka pretporeza uzima se početak uporabe.“

Temeljem navedenog, pošto je utvrđeno da su predmetne nekretnine izgrađene najkasnije kada su za njih izdane uporabne dozvole, odnosno dana 14. prosinca 2007, istekao je zakonski rok od deset godina za ispravak pretporeza za navedene nekretnine.

Temeljem „Ugovora o najmu nekretnine“ sklopljenog 8. veljače 2019. sa zakupnikom VILE VALDEBEK j.d.o.o, OIB: 00798192887, sa sjedištem u Puli, društvo REAL PULA d.o.o. je prije otvaranja stečajnog postupka zakupniku iznajmilo sve navedene stanove, a stanovi se još uvijek koriste.

Prilozi: Ugovor najmu nekretnine od 8. veljače 2019 i Izmjena Ugovora o najmu nekretnine od 14. veljače 2019, u spisu predmeta

Temeljem navedenog Ugovora, HEP ODS – Elektroistra Pula i VODOVOD PULA d.o.o. prenijeli su mjerna mjesta potrošnje električne energije i vode navedenih stanova na najmoprimca, VILE VALDEBEK j.d.o.o, te neposredno najmoprimcu ispostavljaju račune za isporučenu električnu energiju i vodu.

Tijekom stečajnog postupka koji se vodi nad Stečajnom masom iza REAL PULA d.o.o, u stečaju, VILE VALDEBEK j.d.o.o. ne surađuje niti na koji način i oglašuje se na sve zahtjeve za davanje bilo kakvih podataka i dokumenata.

Prema podacima iz energetske kartice potrošnje električne energije za obračunska mjerna mjesta predmetnih stanova, dobivenih od HEP ODS d.o.o. dana 25. lipnja 2021. putem Trgovačkog suda u Pazinu, razvidno je da svi predmetni stanovi imaju registriranu potrošnju električne energije dulje od dvije godine.

Napominjem da se obračunska mjerna mjesta iz energetske kartice, br: 2296889, 2297149, 2300035 i 4197521 ne odnose na predmetne stanove.

Prilog: Energetske kartice potrošnje električne energije za obračunska mjerna mjesta stanova, u spisu predmeta

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. St-207/2019-4 od 9. rujna 2019. otvoren je i istovremeno zaključen stečajni postupak nad REAL PULA d.o.o, te je zatim rješenjem istog suda, posl. br. St-418/2019-15 od 20. siječnja 2020. određen nastavak postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku Stečajne mase iza REAL PULA d.o.o, u stečaju.

Najmodavac, Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o, u stečaju, je temeljem navedenog Ugovora ispostavio najmoprimcu, VILE VALDEBRK j.d.o.o, račun za prošlogodišnji najam predmetnih stanova u iznosu od 188.250,00 kn sa uračunatim PDV-om, dana 30. prosinca 2020.

Temeljem navedenog računa, najmoprimac je do danas najmodavcu platio samo iznos od 3.000,00 kn.

Prilozi: Račun ispostavljen najmoprimcu 30. prosinca 2020. i pregled prometa po računu Stečajne mase iza REAL PULA d.o.o, u stečaju, u spisu predmeta.

Odredbom čl. 40. st. 1. t. j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost propisano je da je PDV-a oslobođena 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.

Odredbom čl. 72b Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost propisano je: „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, oporezuje se PDV-om.“, a stavkom 2. istog članka propisano je: „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.“

Temeljem navedenog, razvidno je da se navedeni stanovi koriste dulje od dvije godine, pa je sukladno odredbi čl. 40. st. 1. t. j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost isporuka predmetnih stanova oslobođena PDV-a.

Ministarstvu financija, Poreznoj upravi, Područnom uredu Pazin, poslana je 2. srpnja 2021. molba za davanje mišljenja o ranije navedenim zaključcima, te o primjeni odredbe čl. 40. st. 1. t. j. Zakona o porezu na dodanu vrijednost u ovom slučaju. Podnesku su priloženi svi navedeni dokumenti.

Iz odgovora Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Pazin, posl. br. KLASA: 410-19/21-02/22, UR.BROJ: 513-07-18-21-6 od 17. kolovoza 2021. razvidno je da su prilikom donošenja navedenog zaključka o oslobođenju stanova od PDV-a u stečajnom postupku primijenjene sve relevantne odredbe pozitivnih propisa Republike Hrvatske, te ujedno predmetnim odgovorom zaključak o oslobođenju stanova od PDV-a nije osporen niti doveden u pitanje.

Prilog: Odgovor Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Pazin, posl. br. KLASA: 410-19/21-02/22, UR.BROJ: 513-07-18-21-6 od 17. kolovoza 2021.

Dodatno, stečajni vjerovnik DDM REO Adria d.o.o, sa pravom glasa na Skupštini vjerovnika u visini od 99,63%, je po punomoćniku, odvjetniku Davoru Jonjiću iz Zagreba, dostavio očitovanje 13. srpnja 2021. kojim je u cijelosti prihvaćeno Izvješće stečajnog upravitelja od 5. srpnja 2021. Stečajni vjerovnik je u podnesku naveo da je: „stečajni upravitelj ispravno utvrdio činjenice po kojima su stanovi u vlasništvu stečajnog dužnika oslobođeni PDV-a temeljem odredbe čl. 40. st. 1. t. j) Zakona o PDV-u, te po kojima je proteklo razdoblje od deset godina od izgradnje nekretnina. Stečajni vjerovnik je istim podneskom zatražio da stečajni upravitelj prilikom prodaje stanova u vlasništvu Stečajne mase iza REAL PULA d.o.o. u stečaju primijeni navedenu prisilnu odredbu Zakona o PDV-u, te je istaknuo da u stečajnom postupku: „...nema mjesta primjeni odredbe čl. 40. st. 4. Zakona o PDV-u koju spominje stečajni upravitelj u svom Izvješću, pošto se ne trebaju raditi ispravci pretporeza jer je proteklo razdoblje od deset godina od izgradnje nekretnina.“ Stečajni vjerovnik je zatražio da stečajni upravitelj postupi sukladno zaključcima iznesenim u Izvješću od 5. srpnja 2021, te navedenim odlukama vjerovnika.

Pošto jedinu imovinu stečajnog dužnika čine predmetne nekretnine, u stečajnom postupku nije bilo ostvarenih prihoda niti rashoda po računu.

Sa poštovanjem,

**Stečajni upravitelj**  
**Dražen Ezgeta**