

YEOMAN d.o.o. u stečaju
Zagreb, Frankopanska 2A
OIB:22724178086
Stečajni upravitelj Valentin Jakovac
Zagreb, Nehruov trg 6
Mail: valentinjakovac15@gmail.com
Zagreb, 05.03.2025.

Trgovački sud u Zagrebu
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Na posl broj:St-1258/2021

Predmet: Prijedlog stečajnog upravitelja za određivanje ročišta za utvrđivanje troškova temeljem čl. 254 Stečajnog zakona i diobu kupovnine

1. Nekretnine stečajnog dužnik unovčena u stečajnom postupku

Stečajni dužnik YEOMAN d.o.o. u stečaju, Zagreb, Frankopanska 2A, OIB: 22724178086, bio je vlasnik nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, u zk.ul.br. 73650, k.o. Šestine, kč.br. 372/1 – stambena zgrada br. 120/D i dvorište, Mlinovi, ukupne površine 687 m², kč.br. 372/24 – oranica, Mlinovi, površine 86 m², kč.br. 372/25 – oranica površine 4 m², i kč.br. 372/26 - oranica Pirovec, površine 6 m², sveukupno površine 783 m².

Na predmetnoj nekretnini bila su upisana razlučna prava u korist vjerovnika u prvom hipotekarnom redu REAL ESTATE MANAGEMENT KS d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, Ilica 251, OIB: 20516107954, te u drugom i trećem hipotekarnom redu javno dioničko društvo banka „Financijska Korporacija Otkrytie“, Ruska federacija, Moskva, Ulica Letnikovskaya 2, OIB: 82172381814.

Predmetna nekretnina predstavlja jedinu imovinu stečajnog dužnika.

Nakon izvršene procjene nekretnine predložena je prodaja. Naslovni sud dana 13. travnja 2022. održao je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine te je donio zaključak o prodaji. Tada stečajna upraviteljica je, sukladno zaključku Suda, dostavila Financijskoj agenciji ispunjeni zahtjev za prodaju s pripadajućom dokumentacijom. Prodaja nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika provodila se putem elektroničke javne dražbe pred Financijskom agencijom.

Predmetna nekretnina prodana je u stečajnom postupku na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi završenoj dana 10. kolovoza 2022. i to za iznos od =600.106,18 EUR (4.521.500,00 kn). Nakon što je Financijska agencija dostavila Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, naslovni Sud je dana 6. rujna 2022. donio rješenje o dosudi kojim se predmetna nekretnina dosuđuje najboljem ponuditelju-kupcu TWO STAR d.o.o., Sesvete, Bjelovarska 62B, OIB: 20575386521, te je isti pozvan na uplatu kupovnine.

Dana 30. rujna 2022. kupac je uplatio kupovninu.

Iznos ostvaren prodajom je =600.106,18 EUR te isti iznos predstavlja iznos za diobu.

2. Troškova koji terete nekretninu temeljem članka 254 Stečajnog zakon

Obračun troškova unovčenja temeljem čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona (NN 104/17) koji terete nekretninu neposredno s osnova unovčenja, koji su iskazani prema visini svoga nastanka, kao i opći troškovi nastali tijekom provedbe stečajnog postupka, a koji predstavljaju troškove bruto nagrade stečajnog upravitelja sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (NN 105/15), te troškovi pruženih usluga vođenja poslovnih knjiga i podnošenja godišnjih financijskih izvještaja Poreznoj upravi i FINI kao i nastali materijalni troškovi:

a) troškovi koji terete nekretninu neposredno:

	trošak	EUR
1	troškovi provedbe elektroničke javne dražbe, zahtjev FINE za naknadu troškova	92,91
2	troškovi procijene nekretnine od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka	
	Andreja Babića prema podnesenom računu s PDV	1.659,04
3	troškovi košenja trave i raslinja radi pristupa nekretnini	106,18
4	troškovi potrošnje plina -paušal	33,31
5	troškovi HEP ELEKTRA	55,09
	UKUPNO	1.946,53

Svi navedeni troškovi pod točkom a) dokumentirani su u prijedlogu za namirenje ranije stečajne upraviteljice.

Osvrt na poreznu obvezu po unovčenim nekretninama

1. predmet unovčenja NEDOVRŠENA NEKRETNINA (izgrađena na kč 372/1 u trenutku prodaja upisana zk ul 73650 ko Šestine u naravi *stambena zgrada br. 120/D i dvorište, Mlinovi 687m2 i to* DVORIŠTE 518m2 i STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Mlinovi 120D 169m2 koja nikada nije bila u upotrebi – **radi se o isporuci koja je oporeziva PDV om**
2. ostale nekretnine upisane u zk ul 73650 Ko Šestine u trenutku prodaje – oranica, Mlinovi, površine 86 m2, kč.br. 372/25 – oranica površine 4 m2, i kč.br. 372/26 - oranica Pirovec, površine 6 m2 ukupno 96m2. (sva zemljišta osim građevinskog - **izbor kupca - prijenos porezne obveze ili oslobođeno PDV a, plaća se PPN3%**)

Kako su nekretnine unovčene u stečajnom postupku putem elektroničke javne dražbe uz primjenu pravila ovršnog postupka, te obzirom da su prodavatelj i kupac upisani u registar obveznika PDV a RH, pa je nastavno na navedeno obavezno , po sili zakona primijeniti prijenos porezne obveze na kupca prema čl. 75 stavak 3 točka d) Zakona o pdv u.

Porezni obveznik – prodavatelj ne obračunava PDV na prodanu nekretninu. Odnosno na izdanom računu isporučitelj- ovršenik koji je upisan u registar obveznika PDV a neće iskazati PDV već će se pozvati na prijenos poreza (PDV a) na kupca (vrijedi za stavku 1 i 2).

U slučaju da kupac ne želi prijenos porezne obveze za nekretninu pod rb 2 , na nekretninu će biti u obvezi platiti porez na promet nekretnina MF PU , a prodavatelj izdaje račun sa naznakom „ oslobođeno PDV a čl. 40 st.1 točka k, Zakona o PDV u.

b) opći troškovi koji predstavljaju troškove bruto nagrade stečajnim upraviteljima kao i nastali materijalni troškovi

Sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15), a koja nagrada je obračunata na ukupan iznos unovčene imovine =600.106,18€, odnosno na iznos ==4.521.500,21 kn (tečaj 1€=7.53450 kn) , obzirom da je na snazi Uredba sa iskazanim vrijednostima u kunama , nagrada ranijoj stečajnoj upraviteljici je obračunata kako slijedi:

	KN	nagrada %	KN	EUR
unovčena stečajna masa do	100.000,00	16	16.000,00	
100000,01 do 300.000,00	200.000,00	12	24.000,00	
300000,01 do 500.000,00	200.000,00	10	20.000,00	
500000,01 do 1.000.000,00	500.000,00	8	40.000,00	
1000000,01 do 5.000.000,00	3.521.500,01	7	246.505,00	
	4.521.500,01		346.505,00	45.989,12
bruto uvećano za zdravstveno		1,075	372.492,88	49.438,30

Bruto iznos nagrade =45.989,12 € uvećava se za doprinos za zdravstveno osiguranje u postotku od 7,5% (što iznosi 3.449,18 EUR) sukladno Zakonu o doprinosima (NN 143/14) i presudi Visokog trgovačkog suda RH posl. br. PŽ-7186/2018 od 8.2.2019. pa tako uvećan iznos predstavlja trošak nagrade stečajnom upravitelju.

Ukupno bruto nagrada ranijoj stečajnoj upraviteljici iznosi= 49.438,30 EUR, a koja je obračunata prema njezinom Prijedlogu za sazivanje novog ročišta za diobu kupovnine, namirenje troškova koje terete nekretninu prema čl. 254 SZ-a, i namirenje razlučnog vjerovnika od 03.listopada 2024. godine

c) Rezervacija sredstava do okončanja postupka

Kako se radi o jedinoj imovini stečajnog dužnika, te nema više nikakvih izvora iz kojih bi se mogla ostvariti sredstva za namirenje ostalih troškova ovoga postupka, potrebno je rezervirati sredstva za:

Rb	stavka	Eur
1	Nagrada sadašnjem stečajnom upravitelju =2.000,00€ uvećano za doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5% odnosno	2.150,00
2	pravo na troškove knjigovodstva 80,00 EUR+PDV mjesečno (predvidivo 36 mj od otvaranja postupka+6mj do okončanja postupka)	4.200,00
3	pravo na troškove otvaranja i održavanja računa (predvidivo) i zatvaranje računa	350,00
4	Sveukupno ostali troškovi	6.700,00

Napomena uz rb 1 ,nagradu sadašnjem stečajnom upravitelju sud će odrediti nakon okončanja ovoga stečajnog postupka, odnosno nakon održanog završnog ročišta. Kako se radi o jedinoj imovini ovoga dužnika potrebno je iz ostvarenih sredstava iz unovčenja ove nekretnine rezervirati i sredstva za nagradu sadašnjem stečajnom upravitelju u iznosu od =2.000,00 €, uvećano za doprinos za zdravstveno osiguranje, odnosno potrebno je rezervirati za nagradu iznos od =2.150,00€.

Ukupno troškovi koji terete unovčenu nekretninu =58.084,83 €.

Namirenje razlučnog vjerovnika

Nakon što se podmire troškovi koji terete unovčenu nekretninu u iznosu od = 58.084,63€ za namirenje razlučnog vjerovnika REAL ESTATE MANAGEMENT KS d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, Ilica 251, OIB: 20516107954 a koje pravo je stekao otkupom potraživanja, Ugovorom o ustupu potraživanja od 22.08.2022., anexa 1 ugovora o ustupu potraživanja od 29.9.2022. od Financijska Korporacija Otkrytie“, Ruska federacija, Moskva, Ulica Letnikovskaya 2, OIB: 82172381814. ostaje iznos od = 542.021,35€.

Na predmetnoj nekretnini upisano je razlučno pravo u iznosu od =7.501.744,64 € za korist REAL ESTATE MANAGEMENT KS d.o.o. što znači da će razlučni vjerovnik biti namiren u djelu svoje osigurane tražbine odnosno sa 7,22 % od osigurane tražbine.

Nastavno na sve navedeno stečajni upravitelj predlaže:

- da sud odredi ročište za diobu kupovnine na kojem će se odlučivati o namirenju troškova koji terete nekretnine, a temeljem članka 254 Stečajnog zakona, a koje je u obvezi kupac-ovrhovoditelj nadoknaditi stečajnom dužniku u iznosu od =58.084,83 €.

- da sud nakon održanog ročišta naloži računovodstvu suda da iznos = =58.084,83 € doznači na račun stečajnog dužnika YEOMAN d.o.o. u stečaju, Zagreb, Frankopanska 2, OIB:22724178086, IBAN: HR74 2402 0061 1011 1980 4 otvoren kod ERSTE BANK d.d. a preostali iznos nakon podmirenje troškova postupka =542.021,35€.€ doznači na račun IBAN razlučnog vjerovnika REAL ESTATE MANAGEMENT KS d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, Ilica 251, OIB: 20516107954, koji će isti dostaviti stečajnom upravitelju ili izravno na stečajni sud do dana kada će biti zakazano ročište za diobu kupovnine,

Posebna napomena

Ranija stečajna upraviteljica je u svom prijedlogu konstatirala da kupljena nekretnina podliježe obračunu PDV a odnosno da je u postignuti iznos kupovnine uključen PDV.

Sadašnji stečajni upravitelj pod točkom **Osvrt na poreznu obvezu po unovčenim nekretninama** zaključuje da kupac ima pravo na prijenos porezne obveze za nekretninu pod točkom 1. Osvrta sukladno članku 75 stavak 3 točka d) Zakona o PDV u.

U tom slučaju će sadašnji stečajni upravitelj provjeriti u računovodstvu stečajnog dužnika da li je ranija stečajna upraviteljica izdala takav račun, i ako jest isti će se stornirati i izdati novi račun sa prijenosom porezne obveze za sveukupni iznos kupovnine.

Stečajni upravitelj

Valentin Jakovac

O istome obavijest: REAL ESTATE MANAGEMENT KS d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, Ilica 251, OIB: 20516107954, zastupa Odvjetnik Davorka Huljev, ZAGREB, Miramarska 13D, mail: davorka@odvjetnica-huljev.hr

Obavijest razlučnom vjerovniku

Dostavljamo Vam Prijedlog stečajnog upravitelja za sazivanje ročišta za diobu kupovnine

Molimo Vas da, ukoliko ste suglasni sa istim, pisanu suglasnost dostavite stečajnom upravitelju na:

Odvjetnik i stečajni upravitelj Valentin Jakovac

Adresa; Lupoglavska ulica 3

10 000 Zagreb, Hrvatska

tel +385 (0)98 1631907

valentinjakovac15@gmail.com

ili izravno stečajnom sudu na broj spisa na broj St-1258/2021 s uputom za plaćanje najkasnije tri (3) dana prije ročišta