

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

**Predmet: Prijedlog prodaje nekretnina opterećenih različnim pravom**

**Predmet unovčenja:** Nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu u zk. ul. 19765 k.o. Grad Zagreb, zkč.br. 7705/435, Dvorište, Ulica Filipa Rabusa površine 258 m<sup>2</sup> i Poslovna zgrada br. 13, Ulica Finlipa Rabusa površine 217 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 475 m<sup>2</sup> **i to posebni dijelovi:**

**1. Nekretnina opisana u zemljišnim knjigama kao:** 8. Suvlasnički dio: 1024/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) stan za najam oznake STN 201 na 1. Katu koji se sastoji od ulaza, kupaonice, kuhinje, spavaće sobe i dnevnog boravka sa blagovaonicom podne površine 41,83 m<sup>2</sup>

**2. Nekretnina opisana u zemljišnim knjigama kao:** 12. Suvlasnički dio:1629/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan za najam oznake STN 202 na 1. Katu koji se sastoji od ulaza, kupaonice, kuhinje, dvije spavaće sobe i dnevnog boravka sa blagovaonicom podne površine 66,52 m<sup>2</sup>

Dokaz: ZK izvadak

**Pravni status i upisani tereti:**

\* Na nekretnini **8. Suvlasnički dio: 1024/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) stan za najam oznake STN 201 na 1. Katu** slijedeći su upisani tereti:

- pod Z-36226/2017 sa prvenstvenim redom upisa Z-36552/11 u korist OPEGE d.o.o., OIB 16029174381, Prilaz sestara Baković 1, Zagreb radi osiguranja iznosa od 489.250,92 EUR-a
- pod Z-36226/2017 sa prvenstvenim redom upisa Z-28489/2012 u korist OPEGE d.o.o., OIB 16029174381, Prilaz sestara Baković 1, Zagreb radi osiguranja iznosa od 264.407,91 EUR-a
- pod Z-36226/2017 sa prvenstvenim redom upisa Z-37770/2012 u korist OPEGE d.o.o., OIB 16029174381, Prilaz sestara Baković 1, Zagreb radi osiguranja iznosa od 493.535,81 EUR-a
- pod Z-36226/2017 sa prvenstvenim redom upisa Z-37772/2012 u korist OPEGE d.o.o., OIB 16029174381, Prilaz sestara Baković 1, Zagreb radi osiguranja iznosa od 2.000.000,00 kn
- pod Z-36226/2017 sa prvenstvenim redom upisa Z-46643/2013 u korist OPEGE d.o.o., OIB 16029174381, Prilaz sestara Baković 1, Zagreb radi osiguranja iznosa od 1.500.000,00 kn

\* Na nekretnini **12. Suvlasnički dio:1629/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan za najam oznake STN 202 na 1. Katu** slijedeći su upisani tereti:

- pod Z-2190/2019 sa prvenstvenim redom upisa Z-36552/11 u korist OPEGE d.o.o., OIB 16029174381, Prilaz sestara Baković 1, Zagreb radi osiguranja iznosa od 489.250,92 EUR-a
- pod Z-2190/2019 sa prvenstvenim redom upisa Z-28489/2012 u korist OPEGE d.o.o., OIB 16029174381, Prilaz sestara Baković 1, Zagreb radi osiguranja iznosa od 264.407,91 EUR-a
- pod Z-2190/2019 sa prvenstvenim redom upisa Z-37770/2012 u korist OPEGE d.o.o., OIB 16029174381, Prilaz sestara Baković 1, Zagreb radi osiguranja iznosa od 493.535,81 EUR-a

- pod Z-2190/2019 sa prvenstvenim redom upisa Z-37772/2012 u korist OPEGE d.o.o., OIB 16029174381, Prilaz sestara Baković 1, Zagreb radi osiguranja iznosa od 2.000.000,00 kn
- pod Z-2190/2019 sa prvenstvenim redom upisa Z-46643/2013 u korist OPEGE d.o.o., OIB 16029174381, Prilaz sestara Baković 1, Zagreb radi osiguranja iznosa od 1.500.000,00 kn
- pod Z-2190/2019 sa prvenstvenim redom upisa 44964/2014 u korist BAT HRVATSKA d.o.o., OIB 54048742203, Nova ves 17 radi osiguranja iznosa od 181.350.671,64 kn

( Napomena: Prijašnji naziv sada upisanog založnog vjerovnika OPEGE d.o.o. je bilo REBECA d.o.o., te je prema povijesnom izvatku iz zemljišnih knjiga 2.3.2022.g. izvršena promjena u zemljišnim knjigama naziva tvrtke. Navedeni založni vjerovnik nije obavijestio o razlučnom pravu.)

Dokaz: Uvid u zk izvatke

**Porezni status nekretnina:** Sjedište stečajnog dužnika je bilo registrirano na predmetnoj adresi, stečajni dužnik je plaćao režije za period duži od 2 godine, odnosno u trenutku otvaranja stečaja nekretnine su zatečene u zakupu, a koji je nastavljen i nakon otvaranja stečaja, te su nekretnine nesporno u korištenju više od dvije godine. Naime, također je nekretnina prema dostupnim podacima izgrađena neposredno prije ili najkasnije početkom 2013.g. što dokazuje da je za istu proveden postupak legalizacije i izdano rješenje o izvedenom stanju 2014.g.

Člankom 20. Pravilnika o PDV-u, propisano je da isporuke dobra i usluga u postupku stečaja podliježu oporezivanju. Sukladno odredbi članka 21. Pravilnika o PDV-u u postupku ovrhe smatra se da je prodajom došlo do izravne isporuke između dužnika i kupca. Prema odredbama članka 40.st.1 točka j) i k) Zakona o PDV-u od 1.1.2015.g. PDV se plaća na isporuke građevina ili njihovih dijelova koje nikad nisu bile nastanjene odnosno korištene uključujući zemljište na kojem se nalaze, odnosno na građevine i zemljište koje od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do datuma slijedeće isporuke nije proteklo dvije godine. Prema dostupnim podacima za predmetne nekretnine proizlazi da su bile u korištenju više od dvije godine od dana stjecanja. **Slijedom navedenog proizlazi da predmetne nekretnine nisu u sustavu PDV-a, odnosno da za iste ne postoji obaveza stečajnog dužnika da pri isporuci obračuna PDV-a.** Nastavno na navedeno predmetne nekretnine podliježu obavezi plaćanja poreza na promet nekretnina.

**Posjedovno stanje:** Za obje nekretnine je otkazan zakup. Nekretnina stan STN 201 je u posjedu stečajnog dužnika, dok je nekretnina STN 202 u postupku iseljenja, te se očekuje preuzimanje posjeda u kraćem periodu najkasnije do kraja travnja 2022.g.

#### **Početna vrijednost:**

Nekretnine su procijenjene po ovlaštenom sudskom vještaku iz društva Ing ekspert d.o.o. Zagreb sa datumom vrednovanja 7.4.2022.g.. Prema zaprimljenim nalazima vještaka slijedeća je početna vrijednost:

1. Nekretnina opisana u zemljišnim knjigama kao **8. Suvlasnički dio: 1024/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) stan za najam oznake STN 201 na 1. Katu** koji se sastoji od ulaza, kupaonice, kuhinje, spavaće sobe i dnevnog boravka sa blagovaonicom podne površine 41,83 m2 **procijenjen je na iznos od 688.000,00 kn**
2. Nekretnina opisana u zemljišnim knjigama kao **12. Suvlasnički dio:1629/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan za najam oznake STN 202 na 1. Katu** koji se sastoji od ulaza, kupaonice, kuhinje, dvije spavaće sobe i dnevnog boravka sa blagovaonicom podne površine 66,52 m2 **procijenjen je na iznos od 1.100.000,00 kn**

Dokaz: Nalaz vještaka

**Prijedlog stečajnog upravitelja:**

Predlaže se da stečajni sudac donese rješenje o prodaji nekretnina u stečajnom postupku sukladno odredbama 247. Stečajnog zakona. Također se predlaže pozvati založnog vjerovnika OPEGE d.o.o. na očitovanje na okolnost visine i osnova osigurane tražbine. Predlaže se početna vrijednost sukladno navedenim procijenjenim vrijednostima po vještaku.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.