

STEČAJNI UPRAVITELJ/ODVJETNIK
JUGOSLAV PURAN
Josipa Jelačića 12, 43000 Bjelovar
tel: 043/243-081, tel / fax: 043/410-090, mob: 098 377 981
e-mail: odvjetnik.puran@gmail.com

Na broj: **St-58/2026**

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Stečajni dužnik: **DB TIM d.o.o.**, u stečaju, Nijemci, Trg kralja Tomislava 6, OIB:
22606150282

PODNESEAK

stečajnog upravitelja

- kojim dostavlja daljnje prijedloge

1 puta

Stečajni upravitelj djelomično korigira i dopunjuje svoj prijedlog za unovčenje nekretnine stečajnog dužnika od 25. rujna 2026. na način da ispušta iz prijedloga unovčenja nekretnine pozivanje na odredbu iz čl. 235. Stečajnog zakona kojom je regulirano unovčenje – prodaje dužnikove imovine kao cjeline, već isključivo unovčenje nekretnine prodajom sukladno čl. 247. Stečajnog zakona, te dodajem i prijedlog stečajnoj sutkinji da se zakaže ročište za utvrđivanje vrijednosti nekretnina. Također sam dodatno pojasnio primjenu poreznih propisa prilikom prodaje tj. porezni status nekretnine.

Slijedom navedenog sadržaj mog prijedloga sada integralno glasi:

“Sukladno čl. 229.. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/2015., 104/2017., 36/2022. i 27/2024.; dalje: SZ) dostavljam procjembeni elaborat (koji je i ranije već dostavljen u spis predmeta) te sukladno čl. 229., i 247. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/2015., 104/2017., 36/2022. i 27/2024.; dalje: SZ) te daljnje prijedloge kako slijedi:

1. PREDMET PRIJEDLOGA

- 1.1. Stečajni upravitelj sukladno članku 247. stavku 1. i 2. SZ-a predlaže da Trgovački sud u Osijeku donese rješenje o unovčenju nekretnine stečajnog dužnika upisane u z.k.ul.br. 15265, k.o. Vir, k.č.br. 12780/8 kao cijele nekretnine, umjesto unovčenja pojedinih njenih dijelova, budući da etažiranje iste nije moguće provesti. Budući da na predmetnoj nekretnini postoje razlučna prava (hipoteka i upisana založna prava), o načinu i uvjetima prodaje odlučuje sud rješenjem, a ne skupština vjerovnika, sukladno čl. 247. st. 2. SZ-a.

2. OPIS IMOVINE KOJA SE PREDLAŽE ZA UNOVČENJE KAO CJELINA

- 2.1. Predmet unovčenja kao cjeline jest nekretnina koja se sastoji od:
- građevinska čestica k.č.br. 12780/8, k.o. Vir, opisana kao MILJKOVICA, ukupne površine 2.642 m² (dvorište 1.746 m², dvorište 156 m², zgrada mješovite uporabe, Prezida VII 20, Vir, 740 m²) upisana je u z.k.ul.br. 15265, k.o. Vir, Općinski sud u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar (stanje na dan: 19. svibnja 2026.).
 - stambeno-poslovna zgrada u izgradnji na navedenoj čestici, katnosti prizemlje i 3 kata (P+3K), neto korisne površine 1.523,27 m², bruto građevinske površine 1.904,08 m², legalizirana Rješenjem o izvedenom stanju, Klasa: UP/I-361-03/12-11/3652, Ur.br.: 2198/1-11/1-14-8-BF od 29. travnja 2014., stupnja dovršenosti 95%;
 - ugostiteljski prostor u prizemlju (restoran i kafić), sedam apartmana u prizemlju, tri stambene jedinice na 1. katu te po osam stambenih jedinica na 2. i 3. katu, koje su de facto u cijelosti dovršene i opremljene;

3. RAZLOZI ZA UNOVČENJE KAO CJELE NEKRETNINE – NEMOGUĆNOST ETAŽIRANJA

- 3.1. Skupština vjerovnika je na izvještajnom ročištu od 11. lipnja 2026. (točka 5. odluka) stečajnom upravitelju naložila etažiranje nekretnine u Viru do 15. studenoga 2026.
- 3.2. Stečajni upravitelj je po primitku navedenog naloga odmah poduzeo aktivnosti radi ispitivanja tehničkih i pravnih preduvjeta za etažiranje. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tadija Krišto, dipl.ing.građ., u svojem je mišljenju utvrdio da etažiranje predmetne nekretnine nije moguće provesti, iz sljedećih razloga:
- na zgradi su izvedena odstupanja od Rješenja o izvedenom stanju: izvedena je nadstrešnica s južne i istočne strane, a prostor u prizemlju koji je legaliziran kao spremište preuređen je u sedam apartmana, što nije provedeno kroz odgovarajući akt za građenje ni upotrebnu dozvolu, bez čega etažiranje nije moguće;
 - nije izrađen Glavni projekt za dovršetak izgradnje, tj. uređenje 2. i 3. kata, koji je preduvjet za ishodišnje akata za upotrebu i provedbu etažiranja;
 - radi nemogućnosti etažiranja, prodaja pojedinih zasebnih dijelova građevine u stečaju nije moguća ni pravno ni faktično, pa se jedina opravdana i ekonomična metoda unovčenja svodi na prodaju nekretnine kao cjeline; navedena okolnost ujedno isključuje mogućnost realizacije stečajnog plana koji bi predviđao nastavak poslovanja

stečajnog dužnika, jer je temeljni preduvjet takvoga plana – etažiranje nekretnine radi zasebnog raspolaganja pojedinim stambenim i poslovnim jedinicama – prema nalazu vještaka neostvariv.

- 3.3. S obzirom na navedeno, unovčenje nekretnine pojedinim dijelovima nije moguće niti bi bilo ekonomski opravdano. Prodaja kao cjeline osigurava maksimiziranje vrijednosti stečajne mase i najpovoljniji položaj vjerovnika. Istodobno, nemogućnost etažiranja čini neodrživim svaki stečajni plan koji bi bio utemeljen na nastavljanju poslovanja stečajnog dužnika ili na prijenosu poslovne cjeline na treću osobu, jer etažiranje i ishođenje odgovarajućih upotrebnih dozvola za sve dijelove zgrade predstavljaju neophodne pravne preduvjete bez kojih imovina stečajnog dužnika ne može biti zasebno valorizirana ni raspoređena. Stoga stečajni upravitelj ocjenjuje da stečajni plan sukladno čl. 303. SZ-a nije moguće realizirati, te predlaže nastavak postupka likvidacijom imovine unovčenjem nekretnine kao cjeline.

4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- 4.1. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je revizijom procjene tržišne vrijednosti stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tadije Krišto, dipl.ing.građ., od 19. svibnja 2026. (osnova: troškovna metoda sukladno čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).
- Vrijednost zemljišta (poredbena metoda): 778.985,00 EUR (294,85 EUR/m²);
 - Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (troškovna metoda, pri stupnju dovršenosti 95%): 2.758.102,00 EUR;
 - Zaokružena tržišna vrijednost nekretnine: 3.837.000,00 EUR.
- 4.2. Navedena procjenjena tržišna vrijednost iskazana je bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina.

5. RAZLUČNA PRAVA NA NEKRETNINI

- 5.1. Na predmetnoj nekretnini upisana su razlučna prava u ukupnom iznosu koji prema priznatim tražbinama iznosi 2.536.681,38 EUR:
- SLATINSKA BANKA d.d., OIB: 42252496579, Slatina – hipoteka za 2.400.000,00 EUR, upisana 04. lipnja 2025. (Sporazum OV-5613/2025); uznata tražbina osigurana razlučnim pravom iznosi 2.439.181,38 EUR;
 - DEGAL TEHNIKA d.o.o., OIB: 32552130124, Virovitica – založno pravo 100.000,00 EUR (OV-3252/2025) i založno pravo 97.500,00 EUR (OV-3250/2025), upisana 24. prosinca 2025.; uznata tražbina osigurana razlučnim pravom iznosi 97.500,00 EUR.
- 5.2. S obzirom na vrijednost nekretnine (3.837.000,00 EUR) i ukupni iznos razlučnih tražbina (2.536.681,38 EUR), očekuje se namirenje razlučnih vjerovnika u cijelosti, uz ostatak za namirenje osobnih vjerovnika.

6. POREZNI STATUS NEKRETNINE – PRIMJENA POREZA NA PROMET NEKRETNINA

- 6.1. Stečajni upravitelj ukazuje sudu i vjerovnicima na sljedeći porezni status predmetne nekretnine pri njenom unovčenju u stečajnom postupku.
- 6.2. Stečajni dužnik DB TIM d.o.o. stekao je predmetnu nekretninu u k.o. Vir, k.č.br. 12780/8, dana 25. travnja 2025. kupnjom od fizičke osobe (priješnji vlasnici Anđa i Niko Marinić). Vrijednost iz ugovora o kupoprodaji iznosi 2.100.000,00 EUR. Na navedeno stjecanje od fizičke osobe nije bio primjenjiv porez na dodanu vrijednost (PDV), budući da fizička osoba nije PDV obveznik i nije izgradila nekretninu u okviru svoje povjelske djelatnosti, pa je predmetno stjecanje podlijevalo porezu na promet nekretnina (PPN) sukladno člancima 4. i 5. Zakona o porezu na promet nekretnina.
- 6.3. Na unovčenje predmetne nekretnine u stečajnom postupku (prodaju) primjenjuje se porez na promet nekretnina, a ne porez na dodanu vrijednost. Razlozi su sljedeći:
- Nekretninu je stečajni dužnik stekao od fizičke osobe – ta transakcija nije podlijevala PDV-u, već PPN-u. Isporuka nekretnine koja nije bila prvi put prodana ("nova građevina") od strane PDV obveznika po pravilu je oslobođena PDV-a, a tu iznimku čini jedino isporuka novogradnje (građevina i njezina zemljišta) u okviru poslovne djelatnosti PDV obveznika koji je izgradio ili rekonstruirao tu građevinu.
 - S obzirom na navedenu činjenicu nabave i nemogućnost utvrđivanja da se radi o "novoj građevini" u smislu propisa o PDV-u koju prodaje stečajni dužnik kao PDV obveznik, prodaja nekretnine u stečajnom postupku ne podliježe PDV-u, nego porezu na promet nekretnina sukladno čl. 4. i 5. Zakona o porezu na promet nekretnina.
 - Stjecatelj nekretnine u stečajnom postupku bit će dužan platiti PPN po stopi od 3% od tržišne vrijednosti nekretnine, što pri procjenjenoj vrijednosti od 3.837.000,00 EUR iznosi do cca 115.110,00 EUR (sukladno čl. 9. st. 6. Zakona o porezu na promet nekretnina, za nekretnine stječene u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu odredaba o ovrsi, osnovica je iznos koji stjecatelj stvarno plati, pa je PPN trošak kupca).
 - Ukoliko će kupac nekretnine biti porezni obveznik u sustavu PDV-a, mogući će biti izbor da li će isti na postignutu cijenu platiti 3% poreza na promet nekretnina ili će se primijeniti prijenos porezne obveze sukladno čl. 40. st. 1. toč. j), vezano uz čl. 40. st. 4. i čl. 75. st. 3. točka c) Zakona o PDV-u, u kojem slučaju će kupac na postignutu cijenu obračunati PDV po stopi od 25%, koji će onda moći odbiti kao pretporez.

(napomene: Navedena rečenica znači da, uz ispunjenje zakonskih uvjeta, kupnja nekretnine može biti oporezovana PDV-om umjesto porezom na promet nekretnina od 3%. Kod prijenosa porezne obveze kupac sam obračunava PDV i istodobno ga odbija kao pretporez, pa mu ta kupnja u pravilu ne stvara stvarni trošak PDV-a. Međutim, nije dovoljno samo da je kupac u sustavu PDV-a.

Ako se zakonito izabere oporezivanje PDV-om, postupak izgleda ovako:

Prodavatelj izdaje račun bez zaračunanog PDV-a, s napomenom „prijenos porezne obveze. Kupac sam obračunava PDV po stopi od 25% na poreznu osnovicu. Kupac obračunani PDV iskazuje kao poreznu obvezu i, uz ispunjene uvjete, istodobno kao pretporez koji odbija. Na to stjecanje ne plaća se još i porez na promet nekretnina od 3%.

To ne znači da kupac prodavatelju plaća cijenu uvećanu za 25% pa poslije traži povrat. Kod ovog mehanizma PDV obračunava kupac u svojoj prijavi PDV-a. Ako ima pravo na puni odbitak u istom razdoblju, obveza i pretporez međusobno se neutraliziraju, pa zbog same te kupnje nema dodatne uplate PDV-a.

Izbor ovisi o nekoliko uvjeta: Prodavatelj mora imati odgovarajući porezni status, odnosno mogućnost primjene izbora oporezivanja kao obveznik PDV-a. Sama činjenica da je kupac u sustavu PDV-a nije dovoljna. Prodaja mora biti ona koja bi inače bila oslobođena PDV-a prema članku 40. stavku 1. točki j) ili k). Za građevinu se u pravilu radi o prodaji nakon što je od prvog nastanjenja odnosno korištenja proteklo više od dvije godine. Kupac mora imati pravo na odbitak pretporeza u cijelosti upravo za tu kupnju. To ovisi o namjeni nekretnine i poslovnim aktivnostima kupca, a ne samo o njegovu upisu u sustav PDV-a.

Izbor oporezivanja pripada prodavatelju, a nije jednostrana odluka kupca. Zato ga treba unaprijed jasno usuglasiti i dokumentirati.

Primjerice, kupnja prostora za djelatnost oporezivu PDV-om može omogućiti puni odbitak. Nasuprot tome, kupnja stana za najam radi stanovanja, koji je oslobođen PDV-a, u pravilu ne omogućuje odbitak pretporeza za tu kupnju. Isto vrijedi za privatno korištenje nekretnine.

Za novu građevinu, građevinu prodanu unutar dvije godine od prvog korištenja ili građevinsko zemljište ne postoji automatski isti izbor između ova dva režima. Takve isporuke, kada ih obavlja obveznik PDV-a u okviru oporezive djelatnosti, u pravilu već podliježu PDV-u.

Na što treba paziti nakon kupnje?

Ako se nekretnina vodi kao dugotrajna imovina i poslije se promijeni njezina namjena, primjerice počne služiti djelatnosti oslobođenoj PDV-a, može nastati obveza ispravka prethodno odbijenog pretporeza. Za nekretnine se prati razdoblje od deset godina.

Zaključak

Praktična poruka citirane rečenice je: umjesto stvarnog troška poreza na promet nekretnina od 3%, kupac može imati porezno neutralan obračun PDV-a, ali samo ako su ispunjeni svi uvjeti i prodavatelj izabere taj režim.)

- Navedeno valja uzeti u obzir pri oglasu za prodaju i uvjetima prodaje kako bi se potencijalnim kupcima jasno stavio na znanje ukupni porezni trošak stjecanja.

7. PRIJEDLOG NAČINA I UVJETA PRODAJE

- 7.1. S obzirom na to da na predmetnoj nekretnini postoje razlučna prava upisana u korist Slatinske banke d.d. i Degal Tehnike d.o.o. (vidi točku 5. ovog prijedloga), skupština vjerovnika nije nadležna za donošenje odluke o načinu unovčenja sukladno čl. 247. st. 1. i 2. SZ-a. Navedenom odredbom propisano je da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, a o prodaji odlučuje sud rješenjem. Stoga stečajni upravitelj predlaže da sud donese rješenje o unovčenju predmetne nekretnine kao cjeline, s narednim bitnim elementima:
- Predmet prodaje: nekretnina upisana u z.k.ul.br. 15265, k.o. Vir, k.č.br. 12780/8 u cijelosti (zemljište i zgrada).
 - Način prodaje: elektronička javna dražba putem Financijske agencije, sukladno čl. 247. SZ-a uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.
 - Početna cijena: utvrđuje se kao tri četvrtine procjenjene tržišne vrijednosti, tj. 2.877.750,00 EUR na prvoj dražbi; na drugoj dražbi jedna polovina 1.918.500,00 EUR; na trećoj dražbi jedna četvrtina 959.250,00 EUR; na četvrtoj dražbi početna cijena 1,00 EUR, u skladu s čl. 247. st. 5. i 6. SZ-a.
 - Pravo prvog razlučnog vjerovnika: SLATINSKA BANKA d.d. u prednosnom redu ima pravo iz čl. 247. st. 7. SZ-a da izjavi kupovinu i stavi u prijeboj svoju tražbinu s cijenama nekretnine u visini utvrđene vrijednosti.
 - Isplata kupovnine: 30 dana nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi,

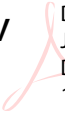
- Oglašavanje: na mrežnoj stranici WEB stečaja i na mrežnoj stranici Financijske agencije, uz naznaku uvjeta i načina prodaje, mjesta i vremena razgledavanja nekretnine, popisa razlučnih prava i popisa svih prava stečajnog dužnika na nekretnini.

7.2. Stečajni upravitelj moli da sud zakaže ročište za utvrđenje vrijednosti nekretnine.”

U Bjelovaru, 19. listopada 2026.

Jugoslav Puran
stečajni upravitelj

Jugoslav
Puran



Digitally signed by
Jugoslav Puran
Date: 2026.10.19
11:33:28 +02'00'