

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 27.10.2020.g.

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

**PREDMET UNOVČENJA:**

**I Nekretnina upisana u zk.ul. 4741, zkč.br. 2131/1 k.o. Sesvete Novo**

**Nekretnina je upisana kod Općinskog suda u Sesvetama, ZK odjel Sesvete, k.o. Sesvete Novo u zk.ul. 4741, zkčbr. 2131/1 BRESTJE ORANICA površine 1831 m2.**

***Napominje se da se u istom zemljišnoknjižnom ulošku nalazi i zkč.br. 2131/5 površine 387 m2 koja nije predmet unovčenja, odnosno za koju je provedeno izvlaštenje po prijedlogu Grada Zagreba. Kako po rješenju predlagatelj izvlaštenja nije položio naknadu, to još nije izvršen otpis predmetne čestice iz zk uložka.***

Za nekretninu prema dostupnim podacima nije izdan akt o građenju, te u naravi predstavlja zemljište.

Nekretnina je procijenjena po sudskom vještaku „Ing ekspert“ d.o.o. Zagreb.

Dokaz: e-ZK izvadak  
Procjembeni elaborat  
Rješenje o izvlaštenju

**Procijenjena vrijednost:**

Nekretnina je procijenjena po ovlaštenom sudskom vještaku Ing ekspert d.o.o. Zagreb na dan 23.9.2020.g. u iznosu od **763.105,87 kn**.

**Pravni status i upisani tereti:**

Stečajni dužnik je upisani vlasnik nekretnine, te je ista u posjedu stečajnog dužnika.

Prema stanju e-izvadka iz zemljišnih knjiga na dan 27.10.2020.g. koji prileži ovom prijedlogu, nema evidentirane zabilježbe bilo kakvog spora i / ili ovršnog postupka radi unovčenja predmetne nekretnine koji bi priječio postupak unovčenja u stečajnom postupku, te su **ispunjene pretpostavke za podnošenje prijedloga stečajnom sucu za unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo.**

**Na nekretninama su upisani slijedeći tereti:**

- pod brojem zabilježbe Z-1165/2012/4741 prijenos zabilježbe Z-2020/07 upisano založno ( razlučno ) pravo u korist H-ABDUCO d.o.o., OIB13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb radi osiguranja iznosa od 11.100.000,00 kn uvećano za pripadajuće kamate i troškove

Dokaz: Uvid u zk izvatke

**Porezni status nekretnina:** Prema dostupnim podacima za predmetnu nekretninu, zemljište, nije bio izdan akt o građenju, te kao takvo ne predstavlja građevinsko zemljište sa porezno-pravnog statusa.

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 propisano je da je PDV-a oslobođena isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuke 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. Građevinom se u smislu Zakona smatra objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji. PDV-a je oslobođena isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta. Stavkom 6. Istog članka Zakona propisano je da se građevinskim zemljištem smatra zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje. Člankom 72.a Pravilnika propisano je da se izvršnim aktom kojim se odobrava građenje smatra građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i sl. Građevinskim zemljištem u smislu čl. 40.st.1.t.k) Zakona osobito se ne smatra poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište.

**Kako prema dostupnim podacima za predmetnu nekretninu, zemljište, nije bio izdan akt o građenju, te kao takvo ne predstavlja građevinsko zemljište sa porezno-pravnog statusa iste ne podliježe obračunu PDV-u kod isporuke, odnosno proizlazi da predmetna nekretnina podliježe obvezi Poreza na promet nekretnina.**

Nadalje iz istog proizlazi da iskazana procjena vrijednosti po vještaku predstavlja početnu prodajnu vrijednost koja ne uključuje PDV, niti se treba isti obračunavati u trenutku isporuke pri prodaji po pravilima ovrhe.

**Posjedovno stanje:** Nekretnina je u posjedu stečajnog dužnika, no čini ju neograđeno zemljište obraslo travom.

## **II Nekretnina upisana u zk.ul. 4742, zkč.br. 2131/2 k.o. Sesvete Novo**

**Nekretnina je upisana kod Općinskog suda u Sesvetama, ZK odjel Sesvete, k.o. Sesvete Novo u zk.ul. 4742, zkčbr. 2131/2 BRESTJE ORANICA BRESTJE površine 2334 m2.**

Za nekretninu prema dostupnim podacima nije izdan akt o građenju, te u naravi predstavlja zemljište.

Nekretnina je procijenjena po sudskom vještaku „Ing ekspert“ d.o.o. Zagreb.

Dokaz: e-ZK izvadak  
Procjembeni elaborat

### **Procijenjena vrijednost:**

Nekretnina je procijenjena po ovlaštenom sudskom vještaku Ing ekspert d.o.o. Zagreb na dan 23.9.2020.g. u iznosu od **972.741,18 kn**.

### **Pravni status i upisani tereti:**

Stečajni dužnik je upisani vlasnik nekretnine, te je ista u posjedu stečajnog dužnika.

Prema stanju e-izvadka iz zemljišnih knjiga na dan 27.10.2020.g. koji prileži ovom prijedlogu, nema evidentirane zabilježbe bilo kakvog spora i / ili ovršnog postupka radi unovčenja predmetne nekretnine koji bi priječio postupak unovčenja u stečajnom postupku, te su **ispunjene pretpostavke za podnošenje prijedloga stečajnom sucu za unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo.**

**Na nekretninama su upisani slijedeći tereti:**

- pod brojem zabilježbe Z-1165/2012/4741 prijenos zabilježbe Z-2020/07 upisano založno ( razlučno ) pravo u korist H-ABDUCO d.o.o., OIB13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb radi osiguranja iznosa od 11.100.000,00 kn uvećano za pripadajuće kamate i troškove

Dokaz: Uvid u zk izvatke

**Porezni status nekretnina:** Prema dostupnim podacima za predmetnu nekretninu, zemljište, nije bio izdan akt o građenju, te kao takvo ne predstavlja građevinsko zemljište sa porezno-pravnog statusa.

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 propisano je da je PDV-a oslobođena isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuke 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. Građevinom se u smislu Zakona smatra objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji. PDV-a je oslobođena isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta. Stavkom 6. Istog članka Zakona propisano je da se građevinskim zemljištem smatra zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje. Člankom 72.a Pravilnika propisano je da se izvršnim aktom kojim se odobrava građenje smatra građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i sl. Građevinskim zemljištem u smislu čl. 40.st.1.t.k) Zakona osobito se ne smatra poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište.

**Kako prema dostupnim podacima za predmetnu nekretninu, zemljište, nije bio izdan akt o građenju, te kao takvo ne predstavlja građevinsko zemljište sa porezno-pravnog statusa iste ne podliježe obračunu PDV-u kod isporuke, odnosno proizlazi da predmetna nekretnina podliježe obvezi Poreza na promet nekretnina.**

Nadalje iz istog proizlazi da iskazana procjena vrijednosti po vještaku predstavlja početnu prodajnu vrijednost koja ne uključuje PDV, niti se treba isti obračunavati u trenutku isporuke pri prodaji po pravilima ovrhe.

**Posjedovno stanje:** Nekretnina je u posjedu stečajnog dužnika, no čini ju neograđeno zemljište obraslo travom.

### III OPĆENITO O NEKRETNINAMA

Nekretnina upisana u zk.u. 4741, zkč.br. 2131/1 se nalazi uz nekretninu upisanu u zk.ul. 4742 zkč.br. 2131/2, sve k.o. Sesvete Novo, a što je vidljivo iz kopija plana sadržanih u procjeni vrijednosti. Svaka od predmetnih nekretnina po svojem obliku je relativno uska, a dugačka, te je možda opravdano iste

prodavati kao cjelinu. Također je na obje nekretnine upisano založno pravo istog razlučnog vjerovnika radi osiguranja istovjetne tražbine. Slijedom navedenog, predlaže se o istom donijeti odluku na ročištu radi utvrđenja početne vrijednosti sukladno očitovanju razlučnog vjerovnika. U slučaju ukoliko bi sud, a nastavno i na očitovanje razlučnog vjerovnika, odlučio o prodaju kao cjeline, predlaže se početna vrijednost za obje nekretnine u visini iskaza u procjeni vještaka od 1.740.000,00 kn.

IV Nastavno na opisano u prijedlogu unovčenja nekretnina opterećene razlučnim pravom, Stečajni upravitelj,

**PREDLAŽE:**

Da stečajni sudac sukladno odredbama Stečajnog zakona donese rješenje o unovčenju nekretnina opisanih u prijedlogu po stečajnom sucu, zakaže ročište radi utvrđenja početne vrijednosti, te odredi prodaju istih Zaključkom o prodaji sve temeljem priložene procjene vrijednosti po vještaku.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

