

SANDRO MARKOV
Stečajni upravitelj
Odvjetnik
Put Jersan 2, 22243 Murter
tel. 098/996-8121
e-mail: su.smarkov@gmail.com

Stečajna masa iza GREEN YARD 100 j.d.o.o. u stečaju
OIB: 36807353852
Murter (Općina Murter - Kornati)
Ulica put Jersan 2

Trgovački sud u Splitu
Sukoišanska ulica 6
21000 Split

Na broj spisa: St-460/2025
Stečajni sudac: Velimir Vuković

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

Potvrđuje se primitak Zaključka posl. br. St-460/2025-55 kojim je sazvana skupština vjerovnika za dan 24. lipnja 2026. u 10:00 h, kao i podneska vjerovnika s prijedlozima dnevnog reda.

Uvažavajući činjenicu cilja stečajnog postupka, a to jest primarno namirenje vjerovnika, kao i otegotnu okolnost u vidu poreznih davanja na strani vjerovnika prilikom stjecanja nekretnine, unatoč prijedlozima vjerovnika odraženim kroz dane podatke Porezne uprave iz ISPU-a o prosječnim vrijednostima građevinskog zemljišta u k.o. Seget i poljoprivrednog zemljišta za k.o. Drvenik, upravitelj smatra kako dati podaci ne mogu biti referentni i primjenjivi u ovom stečajnom postupku.

Podaci koji su priloženi u ovom predmetu, a pribavljeni od Porezne uprave, referiraju se na prosječne cijene za područje cijele k.o. Seget i Drvenik, odnosno odnose se na usporedne podatke tj. prosjek cijena za cijele k.o., neovisno o pozicijama nekretnine, njihovoj pristupačnosti prometnoj površini, blizini cjevovodne i strujne mreže, konfiguraciji terena, obliku nekretnine i sl., a što je u konkretnom izvještačeno po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Pregledom istog nalaza i mišljenja za nekretnine koje su predmet ovog postupka, razvidno je da procjena vještaka nije dana parcijalno ni paušalno već izrazito detaljno i obrazloženo.

S obzirom na navedeno, upravitelj smatra bitnim istaći i sljedeće referentne zakonske odredbe.

Odredbama čl. 10. Zakona o Poreznoj upravi (NN 115/16, 98/19, 155/23, 152/24) propisani su stručni poslovi koji ulaze u djelokrug Porezne uprave, prema kojima, između ostalog, Porezna uprava obavlja poslove koji se odnose na utvrđivanje porezne osnovice te ostale poslove koji su zakonskim propisima ili aktima Vlade Republike Hrvatske izričito stavljeni u njezinu nadležnost.

Sukladno odredbi čl. 9. Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 115/26, 106/18) Porezna uprava utvrđuje tržišnu vrijednost nekretnina radi razreza poreza i to kao osnovicu poreza na

promet nekretnina, u pravilu na temelju isprava o stjecanju, a procjenom ako ocijeni da tržišna vrijednost u ispravama o stjecanju nije realno iskazana.

Odredbom čl. 2. Zakona o porezu na dobit (NN 117/04 do 151/25; dalje u tekstu: ZD) utvrđeni su obveznici plaćanja tog poreza, a između ostalog propisano je kako je porezni obveznik svaki onaj poduzetnik ili njegov pravni sljednik, koji ne potpada pod odredbe st. 1. do 8. istog članka, a koji nije obveznik poreza na dohodak prema propisima o oporezivanju dohotka i čija se dobit ne oporezuje drugdje. Slijedom navedenog, stečajna masa je obveznik poreza na dobit.

Nadalje, prema odredbi čl. 5. st. 1. ZPD-a, porezna osnovica je dobit koja se utvrđuje prema računovodstvenim propisima kao razlika prihoda i rashoda prije obračuna poreza na dobit, uvećana i umanjena prema odredbama tog Zakona.

Sukladno odredbama čl. 18. st. 3., 4. i 5. ZPD-a, u slučaju okončanja likvidacije ili drugog postupka kojim porezni obveznik okončava poslovanje sukladno posebnim propisima, porezni obveznik na zadnji dan poreznog razdoblja zatvara poslovne knjige, sastavlja zaključna financijska izvješća i utvrđuje poreznu obvezu. Ako na zadnji dan tog poreznog razdoblja sva imovina nije unovčena, u poreznu osnovicu se uključuju iznosi kao da je imovina unovčena. Imovina se na kraju razdoblja likvidacije ili drugog postupka kojim porezni obveznik okončava poslovanje sukladno posebnim propisima, procjenjuje po tržišnoj vrijednosti. Ako se pri promjeni pravnog oblika ili likvidaciji ili drugom postupku kojim porezni obveznik okončava poslovanje sukladno posebnim propisima iz imovine izuzimaju stvari i prava ili se ta imovina koristi za ulaganja, primjenjuju se odredbe članka 7. ovoga Zakona.

Slijedom navedenog, porezno tijelo, u provođenju određenih postupaka, preispituje odražava li određena vrijednost nekretnine tržišnu vrijednost iste.

Prema odredbi čl. 28. ZPD-a, porez na dobit plaća se na utvrđenu poreznu osnovicu po stopi:

1. 10% ako su u poreznom razdoblju ostvareni prihodi do 1.000.000,00 eura, ili
2. 18% ako su u poreznom razdoblju ostvareni prihodi veći od 1.000.000,00 eura.

Stjecanje ostatka novčanih sredstava, podliježe odredba Zakona o porezu na dohodak (NN 115/16 do 152/24; dalje u tekstu: ZPDODH).

Sukladno odredbi čl. 64. ZPDODH, propisano je da se dohotkom od kapitala smatraju primici po osnovi kamata, izuzimanja imovine i korištenja usluga na teret dobiti tekućeg razdoblja, kapitalni dobiti, udjeli u dobiti ostvareni dodjelom ili opcijskom kupnjom vlastitih dionica, dividende i udjeli u dobiti na temelju udjela u kapitalu, a koji su ostvareni u poreznom razdoblju, dok se pri utvrđivanju dohotka od kapitala ne priznaju izdaci, osim ako je ovim Zakonom drukčije uređeno.

Odredbom čl. 69. st. 1. ZPDODH propisano je da se dohotkom od kapitala smatraju i primici od dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu i drugi istovjetni primici koji se smatraju raspodjelom dobiti.

Odredbom čl. 70. st. 4. ZPDODH propisano je da je porezni obveznik - imatelj financijske imovine obvezan je porez na dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka iz članka 67. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona, osim kapitalnih dobitaka po osnovi otuđenja udjela u kapitalu trgovačkog društva koji nisu prenosivi na tržištu kapitala u skladu s posebnim propisom, obračunati, obustaviti i uplatiti do posljednjeg dana mjeseca veljače tekuće godine za sve kapitalne dobitke ostvarene u prethodnoj godini umanjene za ostvarene kapitalne gubitke iz članka 67. stavka 11. ovoga Zakona po stopi od 12%.

Nadalje, odredbom čl. 40. st. 1. k) Zakona o Porezu na dodatnu vrijednost (NN 73/13 do 48/26) propisano je da je PDV-a oslobođena isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta.

Odredbom st. 6. istog članka, propisano je da se građevinskim zemljištem u smislu st. 1. toč. k) istog članka smatra zemljište za koje je izdan akt kojim se odobrava građenje.

Pritom je neprijeporno da vjerovnici odnosno stjecatelji nekretnine kao kupci nisu fizičke odnosno pravne osobe koje su obveznici PDV-a, slijedom čega su nesporna sljedeća utvrđenja:

- u odnosu na nekretninu k.č. 6121/2 k.o. Drvenik ne obračunava se PDV;
- u odnosu na nekretninu k.č. 273/1 k.o. Seget obračunava se PDV te
- u odnosu na nekretninu k.č. 1078/1 k.o. Seget ne obračunava se PDV.

Ukratko, ispravno utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine bitno je radi utvrđivanja dobiti društva (razlika između knjigovodstvene i tržišne vrijednosti umanjeno za preneseni gubitak=, a radi pravilnog izračuna poreza na dobit u visini od 10%.

Nadalje, isto je nužno i radi utvrđenja poreza na dohodak od kapitala u visini od 12%, kao što je neprijeporno nužno radi pravilnog izračuna poreza na dodatnu vrijednost od 25% i naposljetku, jedinog poreza koji ne tereti otuđivatelja nekretnine, poreza na promet nekretnina u visini od 3%.

Slijedom navedenog, radi pravilnog i zakonitog postupanja u ovom stečajnom postupku, ukoliko vjerovnici žele steći nekretninu kupoprodajom i prijebojem, nužno je da isti uplate razliku između vlastitih pravomoćno utvrđenih potraživanja do visine tržišne vrijednosti, od kojeg iznosa se zatim plaćaju svi troškovi stečajnog postupka i sva porezna davanja, a eventualni višak im se vraća, prethodno oporezovan dohotkom od kapitala.

Pritom je neosoporno da je poreznik obveznik odnosno obveznik obračuna, ustege i isplate poreza na dobit, poreza na dohodak od kapitala i poreza na dodanu vrijednost upravo trgovačko društvo, u konkretnom stečajna masa, dok su stjecatelji nekretnine obveznici jedino poreza na promet nekretnina.

Jednako tako, nedvojbeno je da je stečajni upravitelj odgovorna osoba pri predmetnoj stečajnoj masi, slijedom čega i u pogledu gore navedenih radnji, odnosno nedvojbeno je odgovornost na upravitelju, a ne na sudu ili pak stečajnim vjerovnicima odnosno osnivaču društva ili ranije ovlaštenoj osobi za zastupanje dužnika.

U tom vidu, stečajni upravitelj smatra da se u konkretnom slučaju ne mogu primijeniti podaci pribavljeni od Porezne uprave jer nisu referentni za predmetno, obzirom da se posjeduje neosporeni nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka.

Neovisno o cilju stečajnog postupka, propisanom odredbom st. 2. čl. 2. Stečajnog zakona (NN 71/15 do 27/24), stečajni upravitelj je mišljenja da se ne smije postupiti protivno kogentnim odredbama odnosnih poreznih propisa samo u cilju kako bi se olakšala porezna pozicija vjerovnika odnosno osnivača društva.

Takvom radnjom, upravitelj smatra da bi se ostvarilo biće kaznenog djela utaje poreza ili carine iz čl. 256. Kaznenog zakona (NN 12/11 do 136/25) st. 1. kojeg je propisano da će se kazniti kaznom zatvora od šest mjeseci do pet godina **onaj tko s ciljem da on ili druga osoba potpuno ili djelomično izbjegne plaćanje poreza ili carine daje netočne ili nepotpune podatke o**

dohocima, predmetima ili drugim činjenicama koje su od utjecaja na utvrđivanje iznosa porezne ili carinske obveze ili tko s istim ciljem u slučaju obvezne prijave ne prijavi prihod, predmet ili druge činjenice koje su od utjecaja na utvrđivanje porezne ili carinske obveze, pa zbog toga dođe do smanjenja ili neutvrđenja porezne ili carinske obveze u iznosu koji prelazi 2654,46 eura, dok bi referentna odredba u predmetnom bila ona st. 3. istog članka, koja propisuje primjenu kazne zatvora od jedne do deset godina, ukoliko je spomenutim radnjama došlo do smanjenja ili neutvrđenja porezne obveze velikih razmjera, a definicija velikog razmjera dana je u st. 27. čl. 87. istog Zakona, do čega će neprijeporno doći ukoliko se primjene.

Na predmetni nesrazmjer nedvojbeno ukazuje prijedlog utvrđenja vrijednosti preuzet na temelju podataka iz nalaza i mišljenja vještaka:

1. Utvrđuje se vrijednost nekretnine oznake kat. čest. 6121/2 oznake zemljišta Bilavci ukupne površine 8403 m² Z.U. 5213 k.o. Drvenik upisane u zemljišnoj knjizi Zemljišnoknjižnog odjela Trogir Općinskog suda u Splitu i to 9. Suvlasničkog dijela: 20401/67224 kojeg je stečajni dužnik vlasnik na iznos od 78.800,00 EUR;

2. Utvrđuje se vrijednost nekretnine oznake kat. čest. 273/1 oznake zemljišta Dražice ukupne površine 847 m² Z.U. 3741 k.o. Seget upisane u zemljišnoj knjizi Zemljišnoknjižnog odjela Trogir Općinskog suda u Splitu, a koje je stečajni dužnik vlasnik za cijelo na iznos od 687.500,00 EUR (550.000,00 EUR + PDV 137.500,00 EUR);

3. Utvrđuje se vrijednost nekretnine oznake kat. čest. 1078/1 oznake zemljišta Pašnjak ukupne površine 579 m² Z.U. 6346 k.o. Seget upisane u zemljišnoj knjizi Zemljišnoknjižnog odjela Trogir Općinskog suda u Splitu, a koje je stečajni dužnik vlasnik za cijelo na iznos od 240.000,00 EUR;

u odnosu na onaj dan od strane vjerovnika na temelju podataka pribavljenih od Porezne uprave:

1. kat.čest. 273/1, Z.U. 3741, k.o. Seget ukupne površine 847 m², cijena građevinskog zemljišta iznosi: € 180.876,55 + građevinske poboljšice u ukupnom iznosu od € 102.231,50 = € 283.108,05 + 25 % PDV = **€ 353.885,06**
2. kat.čest. 1078/1, Z.U. 6346, k.o. Seget ukupne površine 579 m², cijena građevinskog zemljišta iznosi: **€ 123.645,45**
3. kat.čest. 6121/2, Z.U. 5213, k.o. Drvenik, ukupne površine 2408 m², iznosi: **€ 39.444,48,**

U predmetnom je razvidna značajna diskrepancija, a primjenom podataka predloženih od strane vjerovnika nastala bi šteta velikih razmjera po proračunska sredstva, čime bi, prema mišljenju upravitelja, bilo počinjeno gore cit. kazneno djelo, slijedom čega smatra da je predloženi dnevni red nezakonit, odnosno da bi prihvaćanje danih odluka od strane vjerovnika dovelo do nezakonitih posljedica.

Stečajni upravitelj:

U Murteru, 28. svibnja 2026.