

Upravljanje nekretninama i njihova prodaja u stečajnom postupku

Erceg, Mate

Undergraduate thesis / Završni rad

2023

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **EFFECTUS university / EFFECTUS veleučilište**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:281:607789>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-02-15**



image not found or type unknown

Repository / Repozitorij:

[Repository of EFFECTUS University of Applied Sciences - Final and graduate theses of EFFECTUS University of Applied Sciences](#)



image not found or type unknown

EFFECTUS VELEUČILIŠTE

Mate Erceg

ZAVRŠNI RAD

**Upravljanje nekretninama i
njihova prodaja u stečajnom postupku**

Zagreb, 2022

EFFECTUS VELEUČILIŠTE

PREDMET: Pravo društava

ZAVRŠNI RAD

KANDIDAT: Mate Erceg, 11112419

**TEMA ZAVRŠNOG RADA: Upravljanje nekretninama i njihova prodaja
u stečajnom postupku**

Mentor: mag. oec. Marko Lukač

Zagreb, studeni 2022

SAŽETAK

U početku ovog završnog rada fokus je na analizi pravnog okvira stečajnog postupka odnosno sam stečajni zakon i njegove izmjene. Samo objašnjenje Glave III. Stečajnog zakona odnosno faza provedbe stečajnog postupka daju širu sliku o načinu i razlozima o pokretanju stečajnog postupka. Identificirani su pravni učinci stečajnog postupka odnosno sve ono što se zapravo dogodi kada se pokrene stečajni postupak i koje su posljedice samog pokretanja. Također analizirani su stavovi stanovništva odnosno države prema nekretninama i njihovim upravljanjem. Opisivanjem svih faktora koji možebitno utječu na cijenu, potražnju i samu kupnju nekretnina može se vidjeti kako Republika Hrvatska stoji s brojem prodanih nekretnina te njihove ukupne prodajne vrijednosti. I na kraju pobliže je opisan način na koji se određena nekretnina može prodati u stečajnom postupku te je istaknuto tko je i na koji način može kupiti.

ABSTRACT

In the beginning of this final paper the focus is on the analysis of bankruptcy proceedings legal framework, respectively the legal framework itself and its changes. The very explanation 'Glave III.' of bankruptcy proceeding itself or implementation of bankruptcy proceedings give a wider picture of a way and reasons for initiation of bankruptcy proceedings. Legal effects of bankruptcy proceedings are identified, or, in other words everything that happens when the bankruptcy proceedings are initiated is being identified as well as the consequences of the initiation itself. Also, attitudes of the population or attitudes of the country towards real estate and its management are analyzed. By description of all the factors that possibly affect the price, demand and the purchase of real estate itself, it can be seen how Republic of Croatia stands with the number of sold real estates and their total sales value. In the end, there is a description of the way how a certain real estate can be bought in a bankruptcy proceedings as well as it is pointed out who can buy it and how.

Sadržaj

1. UVOD.....	1
2. Analiza stečajnog postupka.....	2
2.1. Stečajni postupak i zašto se provodi.....	2
2.2. Strane u stečajnom postupku	2
2.3. Intervencionizam i stečajna regulativa do 1997. i implementacija modernog stečajnog zakona.....	4
2.3.1 Osvrt na razvoj stečajne legislative (i intervencionizma) od 1997. do 2016.	4
3. Pokretanje stečajnog postupka.....	6
3.1. Pokretanje stečajnog postupka od strane vjerovnika.....	6
4.3. Troškovi stečajnog postupka	7
4. Prethodni postupak u stečajnom postupku	8
4.1. Obveza davanja podataka tijekom stečajnog postupka	8
4.2. Mjere osiguranja potrebne za zaštitu interesa vjerovnika	8
4.3. Privremeni stečajni upravitelj.....	9
4.4. Izjava o pristupanju duga.....	9
4.5. Otvaranje stečajnog postupka.....	10
4.6. Rješenje o otvaranju stečajnog postupka.....	10
4.6.1 Primjeri u kojima već otvoreni stečajni postupak ne provodi.....	11
4.7. Stečajna masa	11
4.8. Stečajni vjerovnici	11
4.9. Isplatni redovi.....	12
4.9.1 Tražbine viših isplatnih redova	12
4.9.2. Tražbine nižih isplatnih redova.....	12
5. Pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka	14
5.1. Vrijeme nastupanja pravnih posljedica.....	14
5.2. Zabrane otuđenja ili opterećenja.....	15
5.3. Preuzimanje parnice	15
5.4. Zabrana ovrhe i osiguranja	15
5.5. Prijeboj.....	16
6. Namirenje vjerovnika- prijava i utvrđivanje tražbina.....	17
6.1. Prijava tražbine stečajnih vjerovnika.....	17
6.2. Prijava tražbine izlučnih vjerovnika	18
6.3. Prijava tražbine razlučnih vjerovnika	18
6.4. Ispitno ročište i upućivanje u parnicu.....	18

6.6.	Dioba- namirenje vjerovnika	19
6.7.	Zaključenje stečajnog postupka	19
6.7.1.	Obustava stečajnog postupka	20
7.	Proces upravljanja nekretninama	21
7.1.	Općenito o nekretninama	21
7.2.	Tržište nekretnina	22
7.2.1.	Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj.....	25
7.3.	Investitori na tržištu nekretnina	28
7.4.	Procjena vrijednosti nekretnina	30
7.4.1.	Osnovice za procjenu vrijednosti nekretnina	30
7.4.2.	Propisane metode za procjenu vrijednosti nekretnina.....	31
7.5.	Zakonski okvir i oporezivanje nekretnina	32
7.5.1.	Oporezivanje nekretnina	33
8.	Prodaja nekretnina u stečajnom postupku.....	34
8.1.	Prodaja nekretnina na kojim postoji različno pravo	34
8.2.	Prodaja nekretnina u postupku stečaja.....	35
8.2.1.	Javna Dražba	35
8.2.2.	Javno prikupljanje ponuda	35
	ZAKLJUČAK.....	37
	Popis slika, grafova i tablica.....	38
	Literatura.....	39

Content

- 1. INTRODUCTION..... 1**
- 2. Analysis of the bankruptcy procedure 2**
 - 2.1. Bankruptcy proceedings and why is it being implemented..... 2
 - 2.2. Sides in bankruptcy proceedings 2
 - 2.3. Interventionism and bankruptcy regulation until 1997 and the implementation of modern bankruptcy law..... 4
 - 2.3.1. Review on the development of bankruptcy legislation and interventionism from 1997. to 2016.4
- 3. Initiation of bankruptcy proceedings 6**
 - 3.1. Initiation of bankruptcy proceedings from a creditor 6
 - 4.3. Expenses of bankruptcy proceedings 7
- 4. Previous procedure in bankruptcy proceedings 8**
 - 4.1. Obligation to provide information during bankruptcy proceedings 8
 - 4.2. Security measures for protecting the interests of creditors 8
 - 4.3. Temporary receiver 9
 - 4.4. Statement on the accession of debt 9
 - 4.5. Bankruptcy proceedings opening 10
 - 4.6. Decision on the opening of bankruptcy proceedings 10
 - 4.6.1 Examples where opened bankruptcy proceedings are not implemented 11
 - 4.7. Bankruptcy mass 11
 - 4.8. Bankruptcy creditors 11
 - 4.9. Payment queues 12
 - 4.9.1 Higher payment order claims 12
 - 4.9.2. Lower payment order claims..... 12
- 5. Legal consequences of bankruptcy proceedings opening..... 14**
 - 5.1. Occurrence time of legal consequences 14
 - 5.2. Prohibitions on alienation or encumbrance 15
 - 5.3. Litigation taking over 15
 - 5.4. Prohibition of enforcement and insurance 15
 - 5.5. Offset 16
- 6. Creditors settlement - application and determination of claims 17**
 - 6.1. Filing of bankruptcy creditors' claims 17
 - 6.2. Filing of liquidated creditors' claims 18

6.3.	Application of different creditors' claims	18
6.4.	Examination hearing and referral to litigation.....	18
6.6.	Division- settlement of creditors	19
6.7.	Bankruptcy proceedings conclusion.....	19
6.7.1.	Bankruptcy proceedings suspension	20
7.	Real estate management process	21
7.1.	Real estate in general.....	21
7.2.	Real estate market.....	22
7.2.1.	Real estate market in Republic of Croatia.....	25
7.3.	Investors in real estate market	28
7.4.	Real estate valuation.....	30
7.4.1.	Assessing base of real estate value	30
7.4.2.	Prescribed methods for assessing the value of real estate	31
7.5.	Legal framework and real estate taxation	32
7.5.1.	Taxation of real estate	33
8.	Real estate sale in bankruptcy proceedings.....	34
8.1.	Real estate sale with different right	34
8.2.	Sale of real estate in bankruptcy proceedings	35
8.2.1.	Public auction.....	35
8.2.2.	Public bidding	35
	CONCLUSION.....	37
	List of figures, graphs and tables	38
	Literature	39

1. UVOD

Stečajni postupak je nažalost postao sve učestaliji u republici Hrvatskoj. Svakodnevno povećanje broja stečajnih postupaka puni novinske natpise u većini slučajeva sa šokantnim komentarima, koji kao takvi imaju jaku utjecaj na društvo. Možda je apsurdno ali stvarni problem ne leži u ogromnom broju stečajnih postupaka nego u činjenici da na tržištu i dalje djeluju oni nad kojima bi trebalo doći do otvaranja stečajnog postupka. Kao društvo u globalu vodimo se mišlju da će se stvari oko nas same od sebe nekako riješiti a takav stav nas može samo odvesti do otvaranja novih stečajnih postupaka. Možda je poražavajuće u svemu ovom činjenica da naš zakon regulira pokretanje stečajnog postupka na sasvim prihvatljiv način, budući da zakonska regulativa precizno propisuje na koji način i pod kojim uvjetima može doći do pokretanja stečajnog postupka. Postupanjem u skladu sa zakonom dolazi se do primarnog cilja i ostvarivanjem ključne svrhe stečajnog postupka a to je- potpuno namirenje vjerovnika. Zbog same problematike u radu je analiziran sam stečajni postupak općenito te isto tako način na koji se treba upravljati nekretninama kako bi eventualno došlo do smanjenja broja stečajnih postupaka nad njima te njihove prodaje.

2. Analiza stečajnog postupka

Praksa i problemi stečajnih postupaka i stečajne regulative ponovno su postali aktualni, kako u tranzicijskim zemljama tako i u onim u kojima postoje razvijena tržišta. Stečajna regulativa razmatrana je u okviru povijesti prava, financijskog upravljanja, ali isto tako i drugih utjecaja na društvo. S te točke gledišta stečajni zakon možemo gledati kao idealan weberijanski model. Budući da on simbolizira savršeno kapitalističko pravilo a to je stvaranje općeg mehanizma pomoću kojeg bi se stečajnim vjerovnicima omogućilo da razumiju i izaberu idealnu mogućnost za povrat iznosa koji im se duguje.

Povijesno gledano stečaj ima tragove sve od početka antičkog doba pa preko srednjovjekovnog sve do kraja 19.stoljeća i kao takav postaje predmet neprekidne javne rasprave koja je povezana s disfunkcionalnosti društvenih institucija i neefikasnosti stečajnih postupaka (postupak traje predugo, stup namirenja vjerovnika je izrazito nizak, veliki izdaci za vođenje stečajnog postupka).

Stečaj je eklatantan primjer ekonomske racionalizacije, koja je popraćena birokratskim i pravnim razvojem. Međutim ono što je značajka kroz povijest je činjenica da stečaj održava krhku, nerijetko nestabilnu interakciju pravnih pravila i pojedinačnih interesa, zakonitosti tržišta i općeg (javnog) interesa.¹

2.1. Stečajni postupak i zašto se provodi

Stečajni postupak je zasebna vrsta izvanparničnog postupka koji se obavlja radi skupnog namirenja svih vjerovnika od strane stečajnog dužnika na način da se njegova imovina unovči te da se prikupljena sredstva podjele vjerovnicima.

Skupno namirenje svih vjerovnika od strane dužnika nad kojim se provodi unovčenje njegove imovine i podjele prikupljenih sredstava vjerovnicima označiti će prestanak postojanja stečajnog dužnika pravne osobe, osim ukoliko vjerovnici stečajnog dužnika ne prihvate stečajni plan na kojeg je pristao stečajni dužnik.

Stečajni dužnik kao fizička osoba odnosno dužnik pojedinac, nakon što se stečajni postupak zaključi, odgovara bez ikakvih ograničenja za svoje preostale obaveze, osim ukoliko najkasnije na izvještajnom ročištu ne pokrene prijedlog za oslobođenjem od preostalih obveza te sud donese odluku kojom određuje oslobađanje od preostalih obveza.

2.2. Strane u stečajnom postupku

Stečajni dužnik- može biti svaka pravna osoba (osim one pravne osobe za koju je zakon propisao da se nad njom ne može provesti stečajni postupak). Dužnik pojedinac je porezni obveznik odnosno fizička osoba koja samostalno obavlja registriranu djelatnost. Stečajni dužnik ne može biti RH i svi oni fondovi koji se financiraju proračunom RH, HZZO, HZMO, te jedinice lokalne i regionalne samouprave.

¹ Tako SGARD, Jérôme, The History of Bankruptcy Law - A Primer, CEPII and Université de Paris-Dauphine, str. 1.

Stečajni vjerovnik- je osobni dužnik vjerovnika koji je u trenutku otvaranja stečajnog postupka ima neku imovinskopravnu tražbinu prema njemu.²

Izlučni vjerovnik- je osoba koja ima pravo na osnovu stvarnog ili osobnog prava zahtijevati da se predmet koji ne spada u stečajnu masu izdvoji odnosno da on kao takav ne ulazi u stečajnu masu. Bitno je naglasiti da izlučni vjerovnik nije stečajni vjerovnik.

Razlučni vjerovnik- je osoba koja ima pravo na odvojeno namirenje vlastitih tražbina iz određenih dijelova stečajne mase. Također razlučnim vjerovnikom smatra se osoba koja na nekom određenom predmetu iz stečajne mase ima kakvo založno pravo koje međutim nije upisano u javnu knjigu. Također razlučni vjerovnik može biti i stečajni vjerovnik ukoliko mu je dužnik i osobno odgovoran, u tom slučaju ima pravo na razmjerno namirenje iz stečajne mase u trenutku kada se odrekne odvojenog namirenja ili se ne uspije odvojeno namiriti.³ Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i regionalne samouprave te ostale javne pravne osobe mogu biti razlučni vjerovnici u slučaju da za predmet postoji obveza plaćanja carine ili poreza prema zakonu koji služi za osiguranje javnih davanja.

Vjerovnik stečajne mase- je osoba koja ima neku tražbinu prema stečajnoj masi.

Sud- je tijelo stečajnog postupka koje može odlučivati o pokretanju stečajnog postupka zbog utvrđivanja postojanja stečajnog razloga i ono provodi taj postupak. Isto tako sud odlučuje o otvaranju stečajnog postupka, imenuje i razrješava stečajnog upravitelja te nadzire njegov rad, donosi odluke o zaključivanju ili obustavi stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj- tijelo stečajnog postupka koje poduzima samo one radnje u stečajnom postupku koje su propisane zakonom. Stečajni upravitelj vodi cjelokupnu imovinu i poslovanje dužnika te ga zastupa s ovlaštenjima zakonskog zastupnika. Za stečajnog upravitelja ne može se imenovati osoba koja bi morala biti izuzeta kao sudac u stečajnom postupku.⁴

Odbor vjerovnika- tijelo stečajnog postupka kojeg može osnovati skupština vjerovnika, točnije sud prije prve skupštine vjerovnika zbog osiguranje interesa vjerovnika u stečajnom postupku. Odbor vjerovnika sačinjavaju fizičke osobe koje štite interese stečajnih vjerovnika s najvišim tražbinama i isto tako stečajne vjerovnike s malim tražbinama.

Skupština vjerovnika- je tijelo stečajnog postupka u koje su uključeni svi vjerovnici s pravom glasa.

² Vodič kroz stečajni postupak, Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Listopad 2015.

³ Vodič kroz stečajni postupak, Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Listopad 2015.

⁴ Stečajni zakon (Narodne novine 71/15, 104/17, 36/22), Glava III., članak 77.

2.3. Intervencionizam i stečajna regulativa do 1997. i implementacija modernog stečajnog zakona

Teorijske analize navode kako je zakonodavna regulacija iz ekonomskog područja, u koje svakako spada i stečajna problematika, bila, barem do 1997. i donošenja prvoga modernog Stečajnog zakona, nedostatna u pravno-tehničkom smislu.⁵ Zbog toga je dolazilo do učestalog pogrešnog tumačenja od institucija državnih tijela na štetu poslovnih subjekata. Jednostavno je uzaludno govoriti o empirički negativnim učincima ovakvog pristupa problemu ako smo upoznati s činjenicom da se i sami zakoni nisu provodili, a država i politika zauzele su neformalnim (često i nezakonitim) putem ulogu suca koji presudno utječe na gotovo sve gospodarske tokove.

Definitivno, donošenje Stečajnog zakona u Hrvatskoj 1997. koji se oslanjao na njemački Insolventenzordnung od 05.10.1994. te prestanak važenja Zakona o prisilnoj nagodbi, stečaju i likvidaciji⁶ označio je radikalnu promjenu principa po kojem se provodio stečajni postupak u Republici Hrvatskoj.

2.3.1 Osvrt na razvoj stečajne legislative (i intervencionizma) od 1997. do 2016.

Usvajanjem Stečajnog zakona u svibnju 1996., stečajni postupak je poboljšana i došlo je do smanjenja trajanja stečajnog postupka. Nažalost, podaci ukazuju da je stečaj u Republici Hrvatskoj osjetno duži i skuplji od sličnog postupka u nekoj drugoj europskoj zemlji. Shodno tome u cilju nadilaženja krucijalnih problema u praksi i poboljšanju sustava ostvarivanja stečajno-pravne zaštite, ubrzavanjem i smanjivanjem troškova stečajnog postupka, dolazi do osam izmjena. Nažalost učestale financijske krize zahtijevale su potrebu za rigidnom reformom stečajne regulative. Putokaz daljnjim reformama, ne samo u Republici Hrvatskoj nego i u cijeloj istočnoj Europi, formirao je proces učlanjivanja u Europsku Uniju, što uvjetuje usklađivanje zakonodavstva zemlje kandidata s Pravnom stečevinom europske unije (fra. *acquis communautaire*).

S obzirom na činjenicu da metoda provedbe stečaja nije dala nikakav napredak i da se u stečaj ide, u većini slučajeva, bez jasnog stečajnog plana, javila se potreba za implementacijom novog zakona, Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi.⁷ Cilj je bio, po uzoru na europska zakonodavstva⁸, prisiliti vjerovnike da u razumnom roku, relativno brzo, donesu ključne odluke o sudbini dužnika.

⁵ Bodul, D. et al., Pravnopovijesni i poredbenopravni prikaz razvoja stečajnog postupka, ZPFR, 2013., 34(2), 911. et seq.

⁶ Narodne novine, br. 53/91, 54/94

⁷ Narodne novine, br. 108/12, 144/12, 81/13, 112/13, 71/15 i 78/15, dalje: ZFPPN

⁸ Bodul, D., et al., Institut stečajnog plana i predstečajne nagodbe u hrvatskom pravu u kontekstu regionalnog i međunarodnog razvoja, Podjetje in delo, 2013., 4, 377.-396.

Nažalost problem je predstavljalo tijelo predstečajnog postupka, tzv. Nagodbeno vijeće. Proglašenje nagodbenog vijeća od institucija ministarstva financija dvojbeno je zbog toga što su članovi vijeća uglavnom zaposlenici Ministarstva financija Republike Hrvatske ili državni službenici zbog čega bi im se moglo nametnuti nedosljednost i neobjektivnost u pokretanju postupka sklapanja predstečajne nagodbe u kojem je Republika Hrvatska uglavnom na strani vjerovnika kao jedna od strana u postupku.

Republika Hrvatska kao stranka u postupku predstečajne nagodbe uglavnom je bila najveći vjerovnik pa se legitimno može postaviti pitanje dosljednosti i profesionalnosti osoba koje su članovi nagodbenog vijeća. Unatoč činjenici da je donošenjem Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi 2012 godine izmijenjen stečajni postupak u Republici Hrvatskoj, u njegovoj dugogodišnjoj praktičnoj uporabi uočen je niz nedostataka u tumačenju i efektima pojedinih odredbi i instituta, što će se nastojati ukloniti donošenjem novog Stečajnog zakona. Ipak najistaknutije novine su odredbe o predstečajnoj nagodbi koje su iz ZFPPN-a prešle u SZ kao predstečajni postupak (Glava II.(čl.21.-74.)).

Tijela predstečajnog postupka su sudac pojedinac i povjerenik (čl.21.), a FINA je postala tehnički i administrativni servis suda (čl.44.). Privolu za ove reforme, odnosno za snažniju ulogu suda u predstečajnim nagodbama, provodila je i primjena čl.6 st.1 iz Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda.⁹ To je dovelo do „brisanja“ zakonodavnih rješenja po kojima je FINA pravno donosila odluke o postupcima predstečajne nagodbe.

⁹ Narodne novine – Međunarodni ugovori, br. 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06 i 2/10

3. Pokretanje stečajnog postupka

Prijedlog za otvaranje odnosno pokretanje stečajnog postupka može podnijeti vjerovnik ili dužnik osim ako zakonom nije određeno drugačije. Prijedlog se podnosi sudu te mora sadržavati podatke potrebne za identifikaciju dužnika i podnositelja prijedloga te popis imovine i obveza koje dužnik ima (ako je dužnik podnositelj). U slučaju da podnositelj prijedloga za otvaranje stečajnog postupka nije dužnik on nije dužan naznačiti popis i obveze dužnika te će u tom slučaju sud narediti dostavu popisa imovine i obveza.

Prijedlog koji se dostavi u vezi otvaranja stečajnog postupka može se povući samo do donošenja rješenja o otvaranju stečajnog postupka to jest do donošenja rješenja o odbacivanju ili odbijanju prijedloga. U tom slučaju će sud donijeti rješenje o prekidu stečajnog postupka koje će se objaviti na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

Troškove koji su nastali u postupku snositi će predlagatelj.

3.1. Pokretanje stečajnog postupka od strane vjerovnika

Vjerovniku je omogućeno podnijeti prijedlog za pokretanjem stečajnog postupka ako učini vjerojatnim postojanje svoje tražbine te postojanje stečajnog razloga. Razlučni vjerovnik kojem je dužnik osobno odgovoran ovlašten je podnijeti prijedlog za otvaranje stečajnog postupka ako učini vjerojatnim da tražbinu neće moći potpuno namiriti iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo.¹⁰

3.2. Pokretanje stečajnog postupka od strane dužnika

Prijedlog za otvaranjem stečajnog postupka pravne osobe u ime dužnika ovlaštene su podnijeti:¹¹

- Sve osobe koje su po zakonu ovlaštene na zastupanje dužnika
- Bilo koji član upravnog odbora nekog dioničkog društva
- Likvidator dužnika
- Neki od članova nadzornog odbora dužnika, u slučaju da nema osoba koje su po zakonu ovlaštene za zastupanje dužnika
- Član nekog društva s ograničenom odgovornošću u slučaju da dužnik nema nadzorni odbor, a isto tako nema niti osoba koje su ovlaštene za zastupanje dužnika po zakonu

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad imovinom dužnika pojedinca ovlašten je samo osobno dužnik pojedinac.¹²

¹⁰ Stečajni Zakon (Narodne novine 71/15, 104/14, 36/22), članak 109.

¹¹ Vodič kroz stečajni postupak, Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Listopad 2015.

¹² Vodič kroz stečajni postupak, Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Listopad 2015.

4.3. Troškovi stečajnog postupka

Fond za namirenje troškova stečajnog postupka osniva se na svakom sudu.¹³

Podnositelj prijedloga radi otvaranja stečajnog postupka mora platiti predujam u iznosu od 1000,00 kuna u Fond za namirenje troškova stečajnog postupka te po odluci suda u roku od 8 dana dodatni iznos koji ne može biti veći od 20000,00 kuna.

Predujam nisu dužni platiti:

- Svi oni radnici ili bivši dužnikovi radnici ukoliko su podnijeli prijedlog radi otvaranja stečajnog postupka zbog namirenja svojih dospjelih tražbina na osnovu rada
- FINA kada je dužna podnijeti prijedlog
- Republika Hrvatska

U stečajnom postupku svaki vjerovnik je dužan snositi sve svoje troškove postupka.

Ukoliko osobe koje su dužne ne podnesu prijedlog u propisanom roku, sud će im po službenoj dužnosti narediti da u roku od 8 dana predujme troškove stečajnog postupka, a iznos predujma koji nije iskorišten će uplatiti u Fond nakon što postupka završi. U slučaju da FINA utvrdi da nije moguće izvršiti osnove za plaćanje narediti će banci da zapljene novčana sredstva s dužnikova računa pravne osobe u iznosu od 5 000,00kn kao predujam za namirenje troškova stečajnog postupka.

¹³Stečajni Zakon (Narodne novine 71/15, 104/14, 36/22) članak 111.

4. Prethodni postupak u stečajnom postupku

Glavna svrha prethodnog postupka je ta da se koristi radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka (vještačenje gospodarsko-financijskog stanja dužnika), koji može trajati najviše 60 dana od podnošenja prijedloga radi otvaranja stečajnog postupka.

Postupak pokreće sud na temelju prijedloga radi otvaranja stečajnog postupka rješenjem o pokretanju prethodnog postupka, a protiv kojeg nije moguća posebna žalba.

U rješenju sud odmah zakazuje ročište na koje će biti pozvane sve osobe koje su imaju ovlasti za zastupanjem dužnika po zakonu, odnosno dužnika pojedinca, podnositelja prijedloga, pravne osobe koje obavljaju posao platnog prometa na ime dužnika te privremenog stečajnog upravitelja, a ukoliko bude potrebno sud može pozvati i druge osobe, sve to zbog očitovanja o prijedlogu za otvaranjem stečajnog postupka.

4.1. Obveza davanja podataka tijekom stečajnog postupka

Osobe koje su odgovorne za zastupanje dužnika po zakonu, članovi tijela dužnika, zaposlenici dužnika čak i onda ako im je prestala dužnost to jest zaposlenje, te tijela javne vlasti, obvezni su stečajnim tijelima na njihov zahtjev, bez ikakve odgode, dostaviti sve potrebne podatke i informacije, a na zahtjev suda moraju dostaviti pisano izvješće o financijsko-gospodarskom stanju dužnika.

Ukoliko osobe budu dale netočne ili nepotpune informacije, izvješća ili obavijesti odnosno uskrate njihovo davanje, odgovaraju vjerovnicima osobno radi naknade štete i davanjem lažnog iskaza ispred suda.

4.2. Mjere osiguranja potrebne za zaštitu interesa vjerovnika

U rješenju o pokretanju prethodnog postupka sud će odrediti mjere osiguranja koje su potrebne radi zaštite vjerovnika, sukladno općim pravilima postupka osiguranja, a naročito:

1. Izabrati privremenog stečajnog upravitelja
2. Zabraniti ili odrediti način na koji dužnik može raspolagati imovinom sa prethodnom suglasnošću suda ili privremenog stečajnog upravitelja
3. Zabraniti ili nakratko odgoditi provedbu ovrhe ili osiguranja protiv dužnika
4. Zabraniti isplate s računa dužnika

Ukoliko postoje opravdani razlozi, mjere 1. i 2. sud može izreći i prije nego što se donese rješenje o pokretanju prethodnog postupka.

Osoba koja ne bude postupala po mjerama osiguranja može biti kažnjena novčanom kaznom do iznosa od 50 000 kuna.

4.3. Privremeni stečajni upravitelj

Ako sud imenuje privremenog stečajnog upravitelja i odredi zabranu raspolaganja, ovlaštenje za raspolaganje imovinom dužnika prelazi na njega.¹⁴ Primjena odredbi biti će podređena stečajnom upravitelju.

Dužnosti stečajnog upravitelja ako je određena zabrana raspolaganja su:

1. Pružiti zaštitu i održavati dužnikovu imovinu
2. Nastavak vođenja dužnikova poslovanja sve dok se ne donese odluka o otvaranju stečajnog postupka, osim u situaciji kada sud može narediti mirovanje kako bi se izbjeglo smanjenje imovine
3. Provesti ispitivanje da li je moguće s imovinom dužnika namiriti troškove postupka
4. Na zahtjev suda, provesti ispitivanje postojanja razloga za otvaranje stečajnog postupka

Ovlasti stečajnog upravitelja su:

1. Stupiti u dužnikove poslovne prostore i onamo provesti potrebne radnje
2. Napraviti uvid u poslovnim knjigama i poslovnim dokumentima dužnika

4.4. Izjava o pristupanju duga

Na ročištu zbog očitovanja u vezi prijedloga o otvaranju stečajnog postupka treća osoba može dati izjavu kojom želi pristupiti dugu stečajnog dužnika uz predočenje sudu ovjerene isprave od strane javnog bilježnika kojom se obvezuje najkasnije u roku od 2 mjeseca od dana donošenja rješenja o odobrenju pristupanja dugu ispuniti:

- Sve one dospjele obveze stečajnog dužnika
- A ostale, u vrijeme pristupanja dugu već nastale obveze, kako budu dospijevale

Davatelj izjave i svi njegovi jamci odgovaraju solidarno s dužnikom. Također, davatelj izjave odgovara za prouzročenu štetu te troškove postupka zbog toga što je dao izjavu bez suvislog pokrića.

Rješenjem kojim će se odobriti pristupanje dugu sud će obustaviti stečajni postupak, a pravo na žalbu imati će podnositelj prijedloga te dužnik. Ukoliko dužnik do kraja trajanja prethodnog postupka bude likvidan odnosno sposoban za plaćanje, sud će postupak stopirati. Troškove provedenog postupka će u tom slučaju morati nadoknaditi dužnik.

¹⁴ Stečajni Zakon (Narodne novine 71/15, 104/14, 36/22), članak 119.

4.5. Otvaranje stečajnog postupka

Sud će ročište radi rasprave o pretpostavkama u vezi otvaranja stečajnog postupka odrediti u roku od:

- 60 dana od podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka ukoliko je prethodni postupak pokrenut
- 30 dana od podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka ukoliko nije pokrenut prethodni postupak

Sudu je dopušteno ročište zbog očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka pripojiti s ročištem zbog rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka ukoliko nije određeno gospodarsko-financijsko stanje dužnika (u slučaju da se nesposobnost plaćanja može nepobitno utvrditi bez prethodnog ispitivanja u vezi plaćanja ili prezaduženosti).

Na ročište će se pozvati podnositelj prijedloga, za dužnika kao pravnu osobu pozvat će se osobe koje su ovlaštene po zakonu na dužnikovo zastupanje, privremeni stečajni upravitelj, a prema potrebi mogu se pozvati i vještaci.

Sud će na ročištu, u roku od najkasnije 3 dana nakon njegova zaključenja, donijeti rješenje radi otvaranja stečajnog postupka (pravo žalbe na rješenje ima dužnik odnosno njegov zakonski zastupnik ili dužnik pojedinac) ili o odbijanju prijedloga radi otvaranja stečajnog postupka (pravo na žalbu na rješenje ima podnositelj prijedloga).

4.6. Rješenje o otvaranju stečajnog postupka

Rješenje vezano za otvaranje stečajnog postupka objaviti će se na e-Oglasnoj ploči i treba sadržavati:

1. Podatke vezane radi identifikacije dužnika i stečajnog upravitelja
2. Dan, sat i minutu otvaranja stečajnog postupka¹⁵
3. Poziv upućen vjerovnicima da stečajnom upravitelju prijave svoje tražbine i to u roku od 60 dana od objave rješenja
4. Poziv upućen izlučnim i razlučnim vjerovnicima da stečajnog upravitelja putem podneska obavijeste o
5. Poziv upućen dužnikovim dužnicima da svoje obveze moraju bez odgode ispuniti stečajnom upravitelju
6. Poziv na ispitno ročište (poziv na ročište vjerovnika na kojem će se ispitivati prijavljena tražbina, zakazati će se u roku od 8 dana do 2 mjeseca od isteka roka za prijavu tražbina)
7. Poziv na izvještajno ročište(to je ročište vjerovnika u kojem će se na temelju izvješća stečajnog upravitelja donositi odluka o daljnjem tijeku stečajnog postupka te se zakazuje u roku od 15 dana od ispitnog ročišta)

¹⁵ Stečajni Zakon (Narodne novine 71/15, 104/14, 36/22), članak 129.

U praksi se ročišta pod točkama 6. i 7. najčešće spajaju na način da se prvo održi ispitno ročište a potom izvještajno ročište.

Dužniku pojedincu rješenje o otvaranju stečajnog postupka dostaviti će se na način da će ga sud obavijestiti na mogućnost oslobađanja preostalih obveza prema stečajnim vjerovnicima koje su ostale ne ispunjene u stečajnom postupku, ako u skladu sa Stečajnim zakonom ustupi svoje založene tražbine iz radnog odnosa ili neke druge tekuće tražbine za vrijeme od 5 godina nakon što se zaključi stečajni postupak povjereniku kojeg je odredio sud.

4.6.1 Primjeri u kojima već otvoreni stečajni postupak ne provodi

- Ako prije otvaranja stečajnog postupka sud utvrdi da imovina dužnika koja bi ušla u stečajnu masu nije dovoljna za namirenja troškova toga postupka ili je neznatne vrijednosti¹⁶, a osobe koje imaju pravni interes radi provedbe stečajnog postupka u roku od 15 dana od dostavljanja rješenja ne uplate predijam zbog namirenja troškova prethodnoga i otvorenog stečajnog postupka
- Na izbor i imenovanje stečajnog upravitelja na odgovarajući se način primjenjuje odredba o izboru i imenovanju stečajnog upravitelja u skraćenom stečajnom postupku¹⁷, a postupak će se bez ikakvog provođenja zaključiti primjenom pravila o zaključenju stečajnog postupka uz opciju nastavka postupka radi naknadne diobe
- Imovina koja će ući u stečajnu masu će se unovčiti zbog namirenja nastalih troškova stečajnog postupka, a ukoliko dođe do nekog neiskorištenog iznosa on će se uplatiti u Fond za namirenje troškova stečajnog postupka

4.7. Stečajna masa

Stečajna masa obuhvaća dužnikovu cjelokupnu imovinu koju posjeduje u vrijeme otvaranja stečajnog postupka te onu imovinu koju dužnik stekne tijekom stečajnog postupka.

Glavna svrha stečajne mase je da se koristi radi namirenja troškova stečajnog postupka i tražbina vjerovnika, odnosno svih onih tražbina čije je namirenje osigurano pravima na imovinu dužnika.

U stečajnu masu ne ulazi imovina dužnika pojedinca radi toga što se protiv njega ne bi mogla provesti ovrha prema općim pravilima ovršnog postupka te imovina bračnih drugova, ukoliko se na udjelu jednog od bračnih drugova nad čijom je imovinom otvoren stečajni postupak prema općim pravilima stečajnog postupka ne može protiv dužnika provesti ovrha.

4.8. Stečajni vjerovnici

Stečajni vjerovnici su osobni vjerovnici dužnika koji u trenutku otvaranja stečajnog postupka imaju neku imovinsko pravnu tražbinu prema njemu.

Stečajni vjerovnici svoje tražbine prema dužniku mogu ostvarivati samo u stečajnom postupku.

¹⁶ Stečajni Zakon (Narodne novine 71/15, 104/14, 36/22), članak 132.

¹⁷ Stečajni Zakon (Narodne novine 71/15, 104/14, 36/22), članak 132.

Vjerovnik kojem više osoba odgovara za ispunjenje iste činidbe u cijelosti, putem stečajnog postupka može protiv svakog dužnika isticati do svog potpunog namirenja cijeli iznos tražbine.

Prava solidarnih dužnika i jamaca sugerira da stečajni vjerovnici mogu zahtijevati povrat svega onog što su za dužnika platili prije ili nakon otvaranja stečajnog postupka ukoliko imaju pravo na vraćanje.

4.9. Isplatni redovi

Stečajni vjerovnici će se ovisno o svojim tražbinama razvrstati u određeni isplatni red.

Vjerovnici kasnijeg isplatnog reda namiruju se tek nakon što se u cijelosti namire vjerovnici prethodnog isplatnog reda.

Stečajni vjerovnici istog isplatnog reda namirit će se razmjerno veličini svojih tražbina.

4.9.1 Tražbine viših isplatnih redova

1. Viši isplatni red

- Tražbine radnika i prijašnjih dužnikovih radnika nastale do otvaranja stečajnog postupka iz radnog odnosa
- Tražbine proračuna, zavoda ili fondova u skladu s posebnim propisima u visi pripadajućeg djela ukupnog troška plaće ili naknade plaće
- Otpremnine do iznosa propisanog zakonom odnosno kolektivnim ugovorom i tražbine po osnovi naknade štete pretrpljene zbog ozljede na radu ili profesionalne bolesti.

Namirenje ovih utvrđenih tražbina provodi se sukladno posebnim propisima koji uređuju isplatu plaće, doprinose za obvezna osiguranja prema plaći te pripadajući porez i prirez.¹⁸

2. Viši isplatni red

U tražbine drugog višeg isplatnog reda ulaze sve ostale tražbine prema dužniku, osim onih koje su razvrstane u niže isplatne redove.

4.9.2. Tražbine nižih isplatnih redova

Tražbine nižih isplatnih redova će se namiriti nakon tražbina višeg isplatnog red i to prema sljedećem redoslijedu:

1. Kamate na tražbine stečajnih vjerovnika od otvaranja stečajnog postupka
2. Troškovi sudjelovanja vjerovnika u postupku

¹⁸ Stečajni Zakon (Narodne novine 104/17), članak 138.

3. Troškovi kaznenog ili prekršajnoga postupka i u tim postupcima izrečene novčane kazne
4. Tražbine za besplatnu činidbu dužnika
5. Tražbine za povrat zajma kojim se nadomješta kapital člana društva ili odgovarajuće tražbine
6. Kamate i troškovi vjerovnika nižeg isplatnog reda¹⁹

¹⁹ Stečajni Zakon (Narodne novine 71/15, 104/14, 36/22), članak 139.

5. Pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka

Otvaranjem stečajnog postupka pravni se položaj stečajnoga dužnika, ali i određenih kategorija njegovih vjerovnika bitno mijenja; postupci u tijeku se prekidaju, stvaraju se uvjeti za atrakciju nadležnosti sudova, mijenja se dopušteni put pravne zaštite, neki se postupci obustavljaju; formira se stečajna masa, dolazi do aktualizacije i aderacije tražbina stečajnih vjerovnika, mijenjaju se status (nekih) oblika osiguranja tražbina i način njihova ostvarivanja, tzv. relativne zabrane disponiranja imovinom dužnika gube pravnu snagu, ograničava se pravo vjerovnika da odvojeno ostvaruju neka prava prema trećima, modificira se mogućnost prijetoja tražbina; uspostavlja se poseban režim za ispunjavanje pravnih poslova zasnovanih prije otvaranja stečajnoga postupka; nastaje mogućnost pobijanja pravnih radnji poduzetih prije otvaranja stečajnoga postupka kojima se oštećuju vjerovnici. U ovom se radu nastoji sustavno i u usporedbi s novim njemačkim insolventijskim pravom obraditi segment tzv. osnovnih procesnopравnih posljedica otvaranja stečajnoga postupka.²⁰

5.1. Vrijeme nastupanja pravnih posljedica

Pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka nastupaju u trenutku kada je rješenje o otvaranju stečajnog postupka objavljeno na e-Oglasnoj ploči. Ako rješenje o otvaranju stečajnog postupka u povodu žalbe bude ukinuto, a u ponovnom postupku stečajni postupak bude otvoren²¹, pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka nastupaju od onog trenutka kada bude objavljeno prvo rješenje o otvaranju stečajnog postupka.

U takvom slučaju sud će ukinuti sve radnje u drugim sudskim postupcima u kojima je stranka kao stečajni dužnik provedena od dana donošenja odluke radi ukidanja rješenja o otvaranju stečajnog postupka do ponovnog otvaranja stečajnog postupka.

Otvaranjem stečajnog postupka:

- Pravna tijela dužnika pravne osobe prestaju i prelaze na stečajnog upravitelja
- Prava dužnika pojedinca na upravljanje i raspolaganje imovinom koja ulazi u stečajnu masu prelaze na stečajnog upravitelja

Raspolaganje prijašnjih osoba ovlaštenih za zastupanje dužnika po zakonu, odnosno dužnika pojedinca nakon otvaranja stečajnog postupka predmetima iz stečajne mase bez pravnog su učinka, osim onih raspolaganja za koja vrijede opća pravila o zaštiti povjerenja javne knjige. Drugoj strani vratit će se njezina protučinidba iz stečajne mase ako je njome povećana vrijednost stečajne mase.²²

²⁰ Dika, M: Osnovne procesnopравne i materijalnopravne posljedice otvaranja stečajnog postupka, Izvorni znanstveni članak, Pravni fakultet sveučilišta u Zagrebu, 02.03.2001.

²¹ Stečajni Zakon (Narodne novine 71/15, 104/14, 36/22), članak 158.

²² Stečajni Zakon (Narodne novine 71/15, 104/14, 36/22), članak 161.

5.2. Zabrane otuđenja ili opterećenja

Zabrane otuđenja ili opterećenja koje su protiv dužnika određene prema općim pravilima samo radi zaštite interesa određenih osoba bez učinka su u stečajnom postupku. Ovo se ne odnosi na zabrane otuđenja i opterećenja nastale u vezi s postupkom ovrhe ili osiguranja.

5.3. Preuzimanje parnice

Parnice o imovini koja ulazi u stečajnu masu (uključujući i arbitražne postupke) koje su u vrijeme otvaranja stečajnog postupka bile u tijeku, preuzet će u ime i za račun stečajnog dužnika stečajni upravitelj.

Parnice vezane uz tražbine koje se prijavljuju u stečajni postupak prije nego što budu ispitane na ispitnom ročištu.

Ako su parnice koje su u vrijeme otvaranja stečajnog postupka bile u tijeku protiv stečajnog dužnika preuzeti će ih u ime dužnika stečajni upravitelj ako se tiču:

1. Izlučenja nekog predmeta iz stečajne mase
2. Odvojenog namirenja
3. Obveza stečajne mase

Protivna stranka koja je uspjela u parnici pod točkama 1. i 2. ostvaruje kao stečajni vjerovnik troškove parničnog postupka nastale do prekida postupka, međutim ako nakon prekida postupka stečajni upravitelj odmah ne prizna ili se odrekne tužbenog zahtjeva, troškovi nastali nakon prekida namirit će se kao dugovi stečajne mase.

5.4. Zabrana ovrhe i osiguranja

Stečajni vjerovnici- nakon što dođe do otvaranja stečajnog postupka pojedini stečajni vjerovnici neće moći protiv dužnika zahtijevati ovrhu ili osiguranje dijelova imovine koji ulaze u stečajnu masu niti na drugoj imovini dužnika.

Vjerovnici koji nisu stečajni vjerovnici- nemaju pravo tražiti ovrhu ili osiguranja na budućim tražbinama dužnika pojedinca po osnovi njegova radnog odnosa ili druge službe, ili na njegovim tražbinama po toj osnovi tijekom stečajnog postupka, osim ovrhe ili osiguranja radi naplate zahtjeva za uzdržavanje i drugih tražbina koje se mogu namiriti iz onog dijela prihoda dužnika iz radnog odnosa iz kojeg se ne mogu namiriti tražbine drugih vjerovnika.²³

Postupci ovrhe i osiguranja koji su u tijeku u vrijeme otvaranja stečajnog postupka prekidaju se te nakon što ti postupci budu nastavljeni, ovršni sud će ih obustaviti.

Izlučni vjerovnici- nakon otvaranja stečajnog postupka mogu radi ostvarenja svojih prava pokrenuti protiv dužnika postupke ovrhe i osiguranja prema općim pravilima ovršnog postupka. Prekinute postupke ovrhe i osiguranja koje su ti vjerovnici pokrenuli prije otvaranja stečajnog postupka, nastavit će i provesti ovršni sud prema pravilima ovršnog postupka.²⁴

²³ Stečajni Zakon (Narodne novine 71/15, 104/14, 36/22), članak 169.

²⁴ Stečajni Zakon (Narodne novine 71/15, 104/14, 36/22), članak 169.

Razlučni vjerovnici- nakon što se stečajni postupak otvori oni nisu ovlašteni postupak ovrhe ili osiguranja. Postupci ovrhe i osiguranja koji su u tijeku za vrijeme otvaranja stečajnog postupka se prekidaju. Prekinute postupke ovrhe i osiguranja nastaviti će sud koji vodi stečajni postupak (sud koji vodi postupak će se oglasiti nenadležnim i ustupiti predmet sudu koji vodi stečajni postupak)

5.5. Prijeboj

Nastupanje prijeboja u postupku moguće je ako se u vrijeme kada je stečajni postupak otvoren jedna ili više tražbina koje se imaju pravo prebiti nalaze pod ugovorom, nisu dospjele ili nisu upravljane na istovrsne činidbe.

Prijeboj će nastupiti kada za to budu ispunjene sve potrebne pretpostavke i u tom slučaju će se primjenjivati pravila o dospijeću nedospjelih tražbina i preračunavanju nenovčanih tražbina u novčane. U slučaju da tražbina kojom se trebao obaviti prijeboj postane bezuvjetna i dospjela prije nego što prijeboj postane moguć, prijeboj će biti isključen.

Prijeboj nije dopušten:

1. Ako je obveza stečajnog vjerovnika prema stečajnoj masi nastala nakon otvaranja stečajnog postupka
2. Ako je stečajni vjerovnik svoju tražbinu stekao od drugog vjerovnika tek nakon otvaranja stečajnog postupka
3. Ako je stečajni vjerovnik tražbinu stekao ustupom tijekom posljednjih 6 mjeseci prije dana otvaranja predstečajnoga, odnosno stečajnog postupka, a znao je ili je morao znati da je dužnik postao nesposoban za plaćanje ili da je protiv njega podnesen prijedlog za otvaranje predstečajnoga, odnosno stečajnog zakona
4. Ako je stečajni vjerovnik mogućnost prijeboja stekao pobojnom pravnom radnjom

6. Namirenje vjerovnika- prijava i utvrđivanje tražbina

Prijava tražbine treba se podnijeti stečajnom upravitelju na propisanom obrascu u dva primjerka. Uz prijavu tražbine prilažu se i u prijepisu isprave iz kojih ta tražbina proizlazi, odnosno one kojima se tražbina dokazuje. Prijava tražbine treba se podnijeti u roku od 60 dana od dana kada je objavljeno rješenje o otvaranju stečajnoga postupka na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

1. Razlučni vjerovnici	2. Vjerovnici stečajne mase	3. Stečajni vjerovnici
		-prvi viši isplatni red
		-drugi viši isplatni red
		-niži isplatni red

Tablica 1. Redosljed naplate tražbina iz stečajne mase

Izvor: <https://zir.nsk.hr/en/islandora/object/unidu%3A464/datastream/PDF/view>

6.1. Prijava tražbine stečajnih vjerovnika

Prijava tražbina stečajnih vjerovnika podnosi se stečajnom upravitelju na propisanom obrascu u dva primjerka i sadržava sljedeće:²⁵

1. Podatke za identifikaciju vjerovnika
2. Podatke za identifikaciju dužnika
3. Pravnu osnovu tražbine, iznos tražbine u kunama
4. Naznaku o dokazu za postojanje tražbine
5. Naznaku za postojanje ovršne isprave
6. Naznaku za postojanje postupka pred sudom

Stečajni upravitelj ima zadatak da sastavi popis svih tražbina od strane radnika te bivših dužnikovih radnika koje su dospjele do otvaranja stečajnog postupka u bruto i neto iznosu i predočiti na potpis prijavu njihovih tražbina u dva primjerka. Ukoliko sadašnji radnik ili bivši dužnikov radnik kojim slučajem ne prije tražbinu, tretirati će se kao da je tražbinu prijavio u skladu s popisom kojeg je sastavio stečajni upravitelj.

Tražbine vjerovnika nižih isplatnih redova prijavljuju se samo u slučaju da stečajni sud pozove i njih da prijave svoje tražbine. Kada se radi prijava takve vrste tražbina bitno je naznačiti da se radi o tražbinama nižeg isplatnog reda te redno mjesto na koje vjerovnik ima pravo.

Bitno je naglasiti da sve one prijave tražbina koje budu podnesene nakon isteka propisanog roka za prijavu da će ih sud odbaciti rješenjem.

²⁵ Stečajni Zakon (Narodne novine 71/15, 104/14, 36/22), članak 257.

6.2. Prijava tražbine izlučnih vjerovnika

Izlučni vjerovnici dužni su na propisanom obrascu obavijestiti stečajnoga upravitelja o svom izlučnom pravu, pravnoj osnovi izlučnoga prava i naznačiti predmet na koji se njihovo izlučno pravo odnosi. Ako je prije otvaranja stečajnoga postupka stečajni dužnik neovlašteno otuđio predmet čije se izdvajanje moglo tražiti, izlučni vjerovnik može zahtijevati da se na njega prenese pravo na protučinidbu, ako nije ispunjena. Ako se protučinidba može izdvojiti iz stečajne mase, izlučni vjerovnik može zahtijevati protučinidbu iz stečajne mase.²⁶

6.3. Prijava tražbine razlučnih vjerovnika

Razlučni vjerovnici dužni su na propisanom obrascu obavijestiti stečajnoga upravitelja o svom razlučnom pravu, pravnoj osnovi razlučnoga prava i dijelu imovine stečajnoga dužnika na koji se odnosi njihovo razlučno pravo. Ako razlučni vjerovnici prijavljuju i tražbinu kao stečajni vjerovnici, u prijavi su dužni naznačiti dio imovine stečajnoga dužnika na koji se odnosi njihovo razlučno pravo i iznos do kojega njihova tražbina predvidivo neće biti namirena tim razlučnim pravom.

Razlučni vjerovnici koji nisu obavijestili stečajnoga upravitelja o razlučnom pravu ne gube pravo odvojenoga namirenja iz predmeta razlučnoga prava. Iznimno, razlučni vjerovnici gube pravo na odvojeno namirenje i nemaju pravo tražiti naknadu štete ili kakvu drugu naknadu od stečajnoga dužnika ili vjerovnika, ako je predmet razlučnoga prava bez njih unovčen u stečajnom postupku, a razlučno pravo nije bilo upisano u javnoj knjizi ili za njega stečajni upravitelj nije znao niti morao znati.²⁷

6.4. Ispitno ročište i upućivanje u parnicu

Na ispitnom ročištu dolazi do ispitivanja prijavljenih tražbina koje će se ispitivati po svojim iznosima i redu a dužnost stečajnog upravitelja je da se određeno očita o tome da li priznaje ili osporava svaku tražbinu.

Tražbine koje stečajni upravitelj, dužnik pojedinac ili neko od stečajnih vjerovnika ospore moraju se posebno napraviti.

Tražbina će se smatrati utvrđenom ukoliko je na ispitnom ročištu stečajni upravitelj prizna a stečajni vjerovnik ne ospori, odnosno ako osporavanje koje je izjavljeno ne bude uklonjeno. U slučaju da dužnik pojedinac iz nekog razloga ospori tražbinu to neće spriječiti utvrđivanje tražbine.

6.5. Namirenje stečajnih vjerovnika kada je tražbina osporena

Ukoliko stečajni upravitelj ospori tražbinu, sud vjerovnika upućuje na parnicu protiv stečajnog dužnika zbog utvrđivanja osporene tražbine.

²⁶ Vodič kroz stečajni postupak, Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Listopad 2015.

²⁷ Vodič kroz stečajni postupak, Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Listopad 2015.

Ako kojim slučajem tražbinu ospori stečajni vjerovnik a da ju je prethodno priznao stečajni upravitelj, sud će onda stečajnog vjerovnika uputiti na parnicu kako bi došlo do utvrđivanja osporene tražbine.

Ako za osporenu tražbinu postoji ovršna isprava, sud će tada uputiti osporavatelja na parnicu kako bi dokazao osnovanost svog osporavanja.

Kod tražbina koje su osporene od strane radnika ili bivših dužnikovih radnika, parnica radi utvrđivanja osporene tražbine voditi će se prema općim odredbama u postupku pred sudovima te posebnim odredbama za parnice u radnim sporovima.

Ako postoji već pokrenuti parnički postupak za vrijeme otvaranja stečajnog postupka o tražbini protiv radnika, postupak u vezi utvrđivanja tražbine nastaviti će se po prijedlogu onog vjerovnika kojem se osporena tražbina, u roku od 8 dana od dana pravomoćnosti rješenja o upućivanju na parnicu, pritom da će parnicu preuzeti u ime i za račun dužnika osporavatelj tražbine.

6.6. Dioba- namirenje vjerovnika

Provodi se nakon općeg ispitnog ročišta prema priljevu gotova novca prema diobnom popisu (popis tražbina koje se uzimaju u obzir pri diobi sadržava zbroj tražbina i raspoloživi iznos iz stečajne mase koji će se raspodijeliti vjerovnicima).

Kada unovčena stečajna masa nije dostatna za potpuno namirenje, provodi se djelomična dioba u kojoj se vjerovnici pojedinih ispitnih redova namiruju razmjerno veličini svojih tražbina. Stečajni vjerovnici nižih isplatnih redova ne uzimaju se u obzir kod djelomičnih dioba.

Diobe obavlja stečajni upravitelj koji je prije svake diobe dužan dobiti suglasnost odbora vjerovnika, odnosno suda ako odbor vjerovnika nije osnovan.

6.7. Zaključenje stečajnog postupka

Nakon završetka završne diobe sud će donijeti rješenje o zaključenju stečajnog postupka, te će se rješenje i osnova zaključenja stečajnog postupka objaviti na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova te u Narodnim novinama. Brisanjem iz registra stečajni dužnik pravna osoba prestaje postojati, a stečajni dužnik fizička osoba gubi svojstvo trgovca pojedinca, obrtnika ili osobe koja obavlja samostalnu djelatnost.²⁸

Kada dođe do zaključivanja stečajnog postupka, to ne znači nužno da vjerovnici koji nisu uspjeli namiriti svoje tražbine iz stečajnog postupka iste ne mogu i dalje potraživati. Temeljem rješenja o osporenim i neutvrđenim tražbinama stečajni vjerovnici mogu protiv dužnika pokrenuti postupak ovrhe.

Vjerovnik do namirenja vlastitih tražbina može doći i naknadno, diobom koju određuje stečajni sudac na prijedlog stečajnog upravitelja.

²⁸ Stečajni Zakon (Narodne novine 71/15, 104/14, 36/22), članak 286.

6.7.1. Obustava stečajnog postupka

Obustavu stečajnog postupka stečajni sudac može obustaviti u sljedećim slučajevima:

- Kada stečajna masa nije dovoljna ni za pokriće troškova postupka,
- Kada stečajna masa nije dovoljna za ispunjenje ostalih obveza stečajne mase
- Zbog naknadnog nestanka stečajnog razloga.
- Na prijedlog dužnika pojedinca ako on nakon isteka roka za prijavljivanje tražbina podnese sudu pismenu suglasnost svih stečajnih vjerovnika koji su prijavili svoje tražbine.

Ako se ispuni bilo koji od istaknutih uvjeta, stečajni sudac će objaviti rješenje o obustavljanju stečajnog postupka. O navedenom će obavijestiti dužnika, stečajnog upravitelja i članove odbora vjerovnika. Nakon obustave stečajnog postupka dužnik ponovno ima pravo slobodno raspolagati stečajnom masom.²⁹

²⁹ Pravni položaj vjerovnika u stečajnom postupku, Marinović Janis, Završni rad, 2017.

7. Proces upravljanja nekretninama

Upravljanje nekretninama je profesija koja se bavi upravljanjem i održavanjem nekretnina s ciljem očuvanja i povećanja vrijednosti nekretnina. Nekretnina je nedvojbeno najvrjedniji dio imovine pojedinca i zajednice, zbog toga se upravljanje kao djelatnost obavlja s najvećom profesionalnom pažnjom zbog sigurnosti i kvalitete stanovanja, te u konačnici same tržišne vrijednosti nekretnina.

Također upravljanje nekretninama predstavlja inovativni način kako unaprijediti i prilagoditi poslovne, privatne te gospodarske objekte radi ostvarivanja ciljeva poduzeća ili fizičkih osoba.

7.1. Općenito o nekretninama

Gledano sa zakonske strane nekretnine predstavljaju zemljišne čestice i sve ono što je s njima trajno povezano bilo to na njezinoj površini ili ispod nje, bilo to povezano organski ili mehanički.

Nekretninom smatramo zgrade u bilo kojem obliku koje su građene tako da tu trajno ostanu. U tu kategoriju možemo svrstati i podrume, bunare, bazene te sve ono što je sa zgradom trajno spojeno a to mogu biti vodovodne instalacije, električne instalacije, plinske instalacije i tome slično.

Nekretnine se uglavnom obilježavaju katastarskim oznakama odnosno katastarskim česticama, a svaka od njih označuje određeni dio zemljine površine koji se u katastru označava brojem te imenom katastarske općine u kojoj se nekretnina nalazi. Prema Brueggemanu i Fischeru temeljna podjela nekretnina je na rezidencijalne i nerezidencijalne nekretnine.

I. Rezidencijalne	D. Industrijski/skladišni prostori
A. Jedno-Obiteljske	Teška industrijska postrojenja
Samostalne	Industrijska skladište
Nekretnine sa zajedničkom	Uredsko/skladišni prostor
okućnicom	Skladište:
Nekretnine bez okućnice	Distributivna
	Istraživanja i razvoj
	Flexibilni prostori
B. Više-Obiteljske	E. Rekreativne
Neboderi	Rekreativni klubovi
Zgrade	Marine/resorti
Apartmanska naselja	Sportski kompleksi
II. Nerezidencijalne	F. Institucionalne nekretnine
A. Uredi	Bolnice
Uredski prostori s više najmoprimaca	Sveučilišta
Periferni prostori s jednim ili više	Državne ustanove
najmoprimaca	Ostale institucije
Prostori napravljeni prema potrebama	
jednog korisnika	III. Nekretnine kombinirane upotrebe
Kombinacija: ured/izložbeni prostor	Kombinacija navedenih upotreba
Profesionalni: zdravstveni prostori i	
slično	
B. Prodajni prostori	
Regionalni tržišni centri	
Lokalni tržišni centri	
Društveni centri	
Otvoreni tržišni centri	
Specijalizirani tržišni centri	
Diskontni tržišni centri	
C. Hoteli/moteli	
Poslovni	
Objekti pune usluge	
Turistički:	
Objekti s ograničenom uslugom	
Objekti za duži boravak	
Apartmanski smještaj	

Slika 1 Podjela nekretnina

Izvor: <https://repozitorij.svkst.unist.hr/islandora/object/efst:1071/preview>

Pod pojmom rezidencijalnih nekretnina smatraju se svi stambeni prostori, dok se pod nerezidencijalnim smatraju sve one nekretnine koje sudjeluju u ekonomskim procesima, kao na primjer zemlja, poljoprivredne i industrijske nekretnine, uredi te nekretnine za specijalne potrebe.

Na slici br 1. naznačena je detaljnija podjela ove dvije grupe.

Brueggeman i Fisher rezidencijalne nekretnine razlikuju prije svega po tome radi li se o nekretnini za jednu obitelj, ili u istoj nekretnini egzistira više obitelji.

7.2. Tržište nekretnina

Tržište nekretnina možemo promatrati kao jedan skup u kojem međusobno djeluju kupac i prodavatelj koji određuju cijenu proizvoda odnosno usluga. Budući da tržište karakteriziramo kao mjestu gdje dolazi do susreta ponude i potražnje tako za tržište nekretnina možemo reći da je to mjesto u kojem dolazi do susreta ponude i potražnje za nekretninom. Zakon ponude i potražnje u ekonomskoj teoriji smatramo kao koncept određivanja cijena na tržištu i kao takav nam može pomoći kod tržišta nekretnina.

Osebnost ponude na tržištu nekretnina je velika neelastičnost, koju možemo promatrati kao pretpostavku da će biti potrebna određena količina vremena kako bi se sagradili novi objekti.

Tržište nekretnina se dodatno može podijeliti na dva dijela:

- Tržište prostora - odražava transakcije koje su vezane za korištenje odnosno upotrebu prostora – nekretnina.
- Tržište imovine- odražava transakcije koje su vezane za neke buduće gotovinske tijekove za koje se očekuje da će ih nekretnina generirati.

Prema tome na tržištu imovine naglasak je stavljen na investiranje i učinke investiranja u neku nekretnine. Primarni faktori koji uvjetuju cijene nekretnina na tržištu imovine su kako razvrstani u tri skupine:

- oportunitetni troškovi kapitala
- očekivanja o budućim gotovinskim tijekovima
- rizik.

Očekivanja vezana uz buduće gotovinske tijekove u uskoj su vezi sa očekivanom stopom rasta na tržištu prostora, odnosno što je veća očekivana stopa rasta na tržištu prostora investitori će biti voljni uložiti veće količine novca na tržištu imovine.

Faktori koji imaju veliki utjecaja na tržište nekretnina uglavnom se dijele na ekonomske i demografske.

- Ekonomski čimbenici- ukazuju na to da se stanje u gospodarstvu može najlakše pratiti preko makroekonomskih pokazatelja.
- Demografski čimbenici- uglavnom se mogu pratiti putem demografskih pokazatelja

Kako ekonomski tako i demografski čimbenici imaju značajan utjecaj na tržišta imovine i tržišta prostora. Cjelokupno tržište je samo po sebi jedinstvena cjelina te bilo kakva kretanja ili događaji na jednom segmentu odražavaju se i na drugim.

Povećanje odnosno rast BDP-a je najkorisnija mjera za praćenje ekonomske aktivnosti na razini bilo koje države. Za pretpostaviti je da će ukoliko dođe do povećanje ekonomske aktivnosti – dohotka to uzrokovati veću potražnju. Sukladno s tim rast BDP-a ima utjecaj na planiranje odnosno na upravljanje nekretninama u poduzećima. Kretanje BDP-a je izvanredan odraz stanja cijelog tržišta te se ovakav utjecaj također odražava i na tržišta rezidencijalnih i komercijalnih nekretnina.

Stopa nezaposlenosti je važan makroekonomski odraz, koji se često podudara sa stopom rasta BDP-a. U slučajevima kada dolazi do povećanja nezaposlenosti ljudi očekivano mijenjaju svoje želje i na taj način smanjuju šanse da će eventualno ulaziti u velike kapitalne projekte kao što je investicija odnosno kupnja nekretnine. Ovaj pokazatelj nesumnjivo ima veći utjecaj na tržište rezidencijalnih nekretnina, nego na tržište komercijalnih nekretnina.

Drugi jako bitan makroekonomski indikator je stopa inflacije odnosno situacija u kojoj dolazi do općeg porasta cijena dobara i usluga kroz vrijeme. Potrošači svih vrsta zasigurno prije svih većih odluka o kupnji moraju dobro razmisliti o vlastitim očekivanjima u budućnosti, ponajprije o očekivanjima koja su vezana za njihov budući dohodak i za buduću razinu cijena. U slučaju da potrošači očekuju da će dohodak koji imaju trenutno u budućnosti rasti oni će biti spremni potrošiti više te eventualno ući u veće kapitalne investicije poput kupnje nekretnine. Isto tako ako potrošači očekuju pad svoga dohotka, oni će sniziti svoju potražnju za dobrima i uslugama iz razloga povećanja štednje.

Inflacija isto tako može imati značajan utjecaj na visinu kamatnih stopa u gospodarstvu što je usko povezano sa dostupnošću kredita sa kojima se se ulaganja u nekretnine često financiraju. Promjena kamatnih stopa ima jako bitan utjecaj na upravljanje nekretninama jer sama promjene kamatne stopa te mogućnost kreditnog zaduženja mogu uvjetovati izbor poduzeća između vlasništva i najma odnosno financiranja kreditom ili vlastitim sredstvima.

Čimbenik zbog kojeg inflacija može imati bitan utjecaj na tržište je povećanje potražnje za nekretninama usred inflatornih očekivanja

Industrijske djelatnosti, industrijska dinamika i teritorijalni raspored industrije imaju u širem smislu važan utjecaj na tržište nekretnina, naročito na tržištu komercijalnih nekretnina. U posljednje vrijeme sve je veći broj industrijskih odnosno gospodarskih zona koje poslovne subjekte žele privući blizinom autoceste, infrastrukturom te raznim olakšicama. Izvrstan pokazatelj teritorijalnog rasporeda industrije je povećanje broja nekretnina koje služe u turističke svrhe duž cijele Jadranske obale.

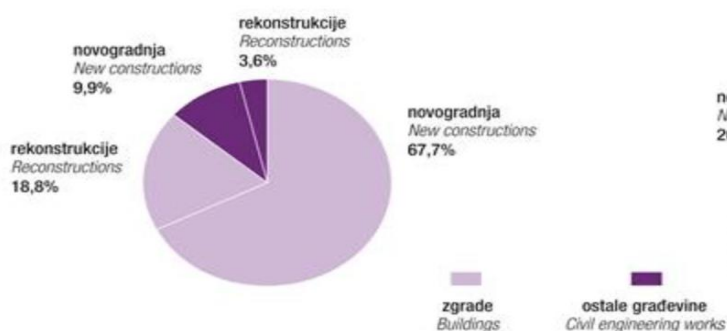
Promjene u broju stanovništva te one demografske također su jedan od aspekata potražnje. Naprosto je za zaključiti da veći broj stanovništva znači i povećanje svih onih potreba koje treba zadovoljiti te da će zbog toga doći do povećanja potražnje. Trenutno zbog koncepta starenja investitori su počeli graditi sve veći broj staračkih domova i ustanova za skrb jer smatraju da bi moglo doći do povećanja potražnje za tim uslugama. U ovom trenutku sve veći broj napuštenih škola koje se nalaze diljem Dalmacije su u procesu rekonstrukcije i prenamjene u starački dom.

Stanovništvo odnosno njegovo povećanje ili smanjenje određuju kretanje tržišta nekretninama. Veći tržišni udjel mladog stanovništva doprinosi dinamičnosti tržišta nekretnina dok veći tržišni udjel starijeg stanovništva doprinosi smanjenju ekonomske aktivnosti. Smjernica koja se koristi na tržištu nekretnina jeste stopa popunjenosti odnosno stopa nepopunjenosti. Zbroj ovih stopa uvijek iznosi 1 ili izraženo u postotku 100%. Stopa popunjenosti je pokazatelj koliko je nekretnina popunjeno usporedno s brojem nekretnina, te slijedno tome stopa nepopunjenosti je pokazatelj koliko je broj praznih nekretnina u odnosu na ukupan broj nekretnina. Porast stope popunjenosti sugerira na porast potražnje za nekretninama što dovodi do povećanja cijena. Samo povećanje cijena možemo proučavati kroz cijenu za kupnju nekretnina ili kroz cijenu najma nekretnina. Porastom cijena najma dolazi do povećanja eventualne vlasnikove zarade te zbog toga dolazi i do povećanja vrijednosti same imovine koja donosi tu zaradu, međutim smanjenje potražnje dovodi do smanjenja cijene najma koja ima negativne posljedice odnosno smanjenje vrijednosti nekretnine.

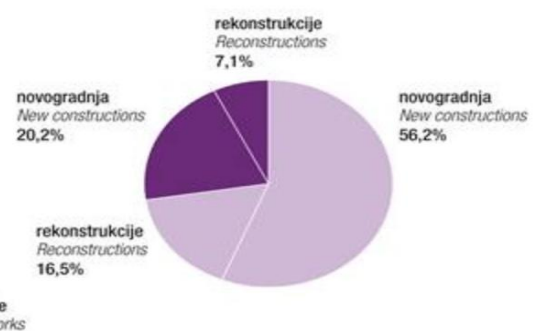
Sama stopa nepopunjenosti nekretnina kao i cijena kupnje ili najma pokazatelj su ravnoteže između ponude i potražnje na tržištu nekretnina. Kada je situacija na tržištu takva da su cijene nekretnina povoljne odnosno niske, logičnije je kupovati već postojeće umjesto gradnje novih. Ovaj pokazatelj je od iznimne važnosti za poslovne investitore koji žele proširiti kapacitete, dakako samo u slučaju da na tržištu postoji nekretnina koja može zadovoljiti njihove potrebe.

Sljedeći važan indikator kretanja na tržištu nekretnina je broj nekretnina koje se u ovom trenutku grade te isto tako broj izdanih građevinskih dozvola. Sve one nekretnine koje su trenutno u izgradnji ubrzo će se naći na tržištu i imati značajan utjecaj na ponudu. Investitori ispituju tržište te je za očekivati ukoliko dođe do povećanja broja izdanih građevinskih dozvola da će doći do povećanja ponude na tržištu. U prosincu 2021. godine broj izdanih građevinskih dozvola je iznosi 920.

G-1. BROJ IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U PROSINCU 2021.
NUMBER OF PERMITS, BY TYPES OF CONSTRUCTIONS AND TYPES OF WORKS, DECEMBER 2021



G-2. PREDVIĐENA VRIJEDNOST RADOVA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U PROSINCU 2021.
PLANNED VALUE OF WORKS, BY TYPES OF CONSTRUCTIONS AND TYPES OF WORKS, DECEMBER 2021

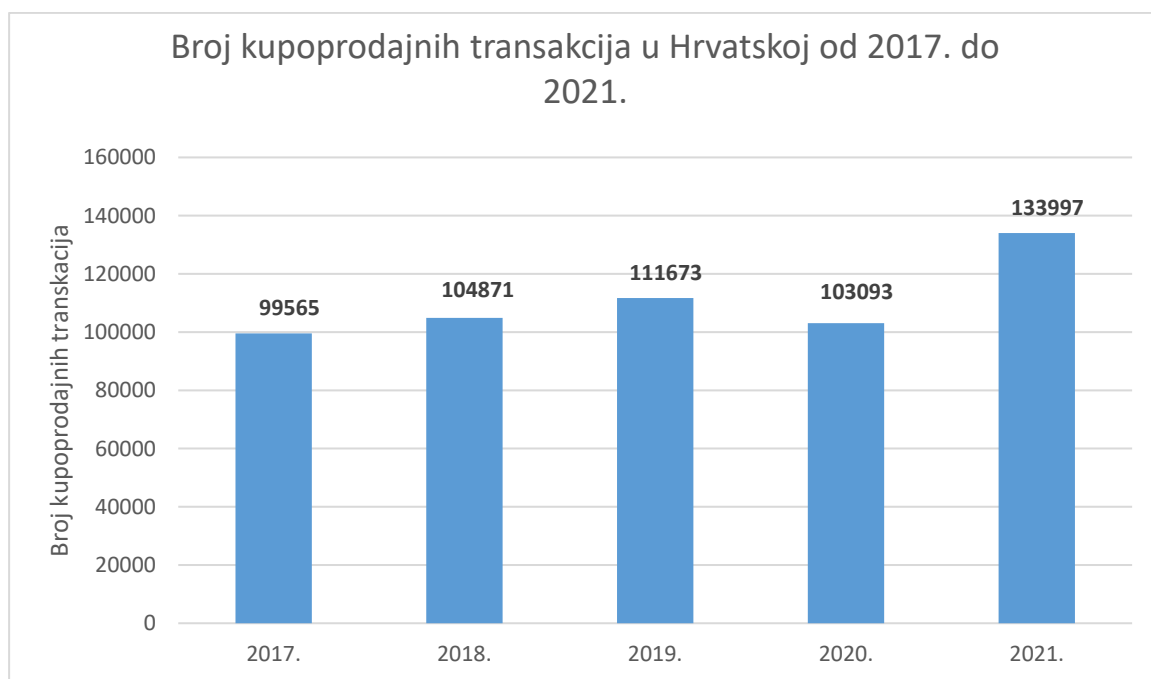


Slika 2 Izdane građevinske dozvole, prosinac 2021.

Izvor: <https://baustela.hr/novosti/infografika-statistika-gradevinskim-dozvolama-kraj-2021-godine/>

7.2.1. Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj

Teritorij Republike Hrvatske koji je bogat prirodnim ljepotama i resursima čini ju prepoznatljivom i stvara velik broj prilika za poboljšanje gospodarske slike. Razvijenost prometnica i sam geografski položaj olakšavaju prometnu povezanost i na taj način otvaraju velik broj mogućnosti za trgovinu s različitim zemljama. Sve veći broj turista koji dolaze u Hrvatsku imaju želju za kupnjom nekretnina u većini slučajeva negdje na obali. Kopnena površina od 56.594km² predstavlja mogućnost investicija na tržištu nekretnina. Analizirajući ukupnu kopnenu površinu, 24.927km² zauzimaju šumska zemljišta a 15.460km² zauzimaju poljoprivredna zemljišta. Podaci o broju stanovništva 2021. ukazuju na to da hrvatska ima 300 000 stanovnika manje u odnosu na 2011. što iznosi pad od – 9,25%, broj kućanstava iznosi 1 438 423 što je 5,31% manje u odnosu na 2011. a s druge strane broj stambenih jedinica iznosi 2 350 444 što je povećanje za 4,61%. Sva navedena kopnena površina zajedno sa ukupnim brojem građevina na njoj predstavljaju čitavu ponudu nekretnina u Republici Hrvatskoj.

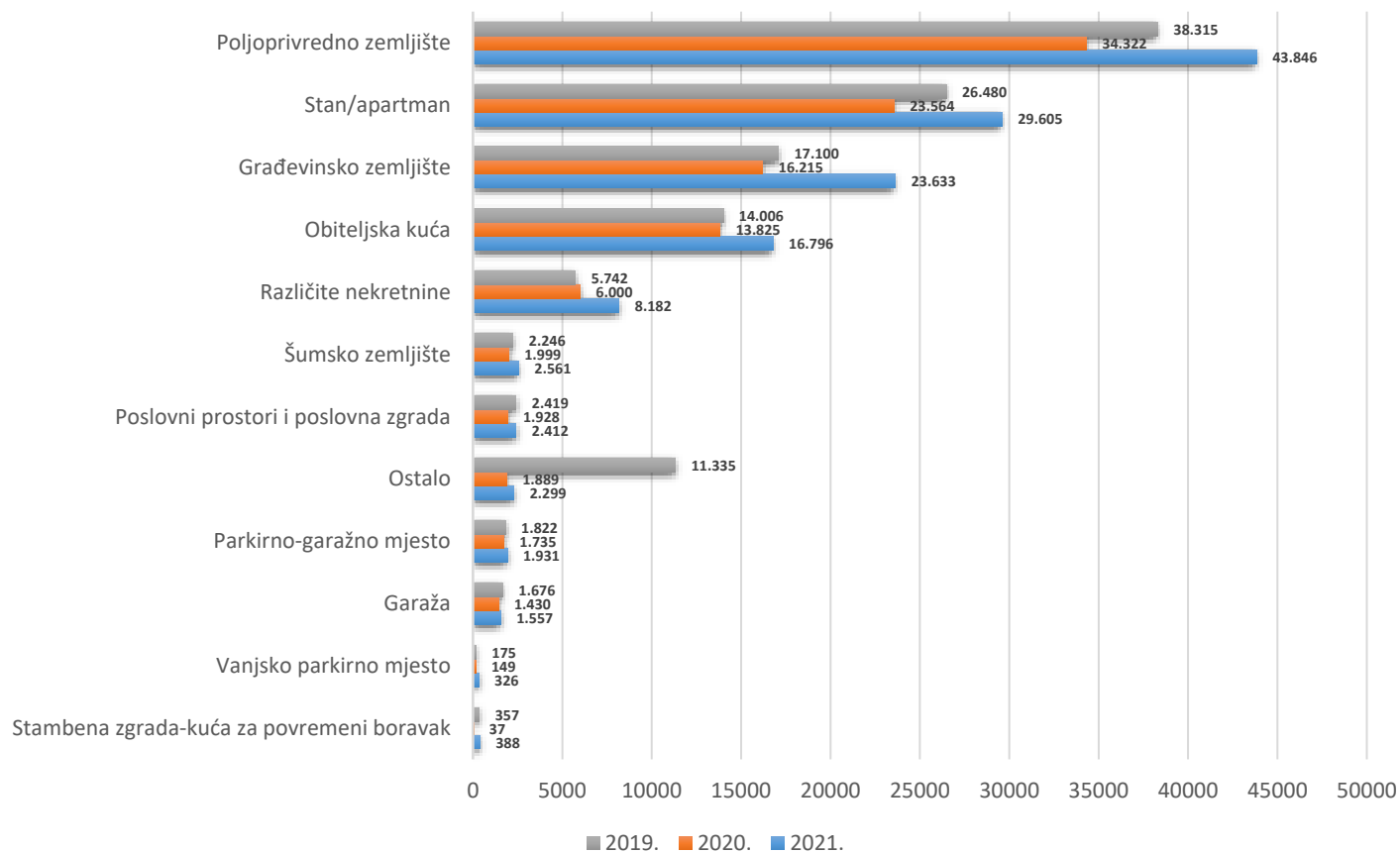


Grafikon 1 Broj kupoprodajnih transakcija u Hrvatskoj od 2017. do 2021

Izvor: : Izrada autora prema „Pregled tržišta republike Hrvatske“ za godine 2018.,2020.,2021

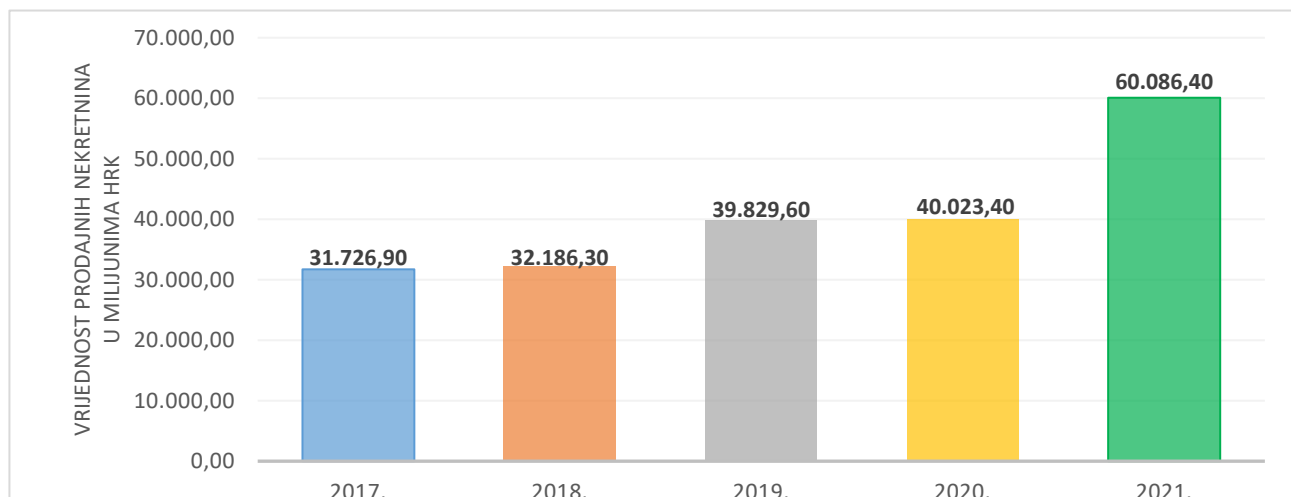
Najveći broj transakcija u ovom razdoblju ostvaren je 2021. godine te je iznosio 131997, dok je najmanji broj ostvaren 2017. godine u iznosu od 99 565 transakcija. Nakon velike ekonomske krize 2008 u Hrvatskoj dolazi do velikog pada koji je trajao sve do 2015. godine kada je zabilježen prvi blagi porast da bi nakon toga ponovno došlo do blagog pada koji je trajao do 2017. godine i ponovnog rasta.

Broj kupoprodaja za razdoblje od 2019.-2022. godine prema vrsti nekretnine



Grafikon 2 Broj kupoprodaja za razdoblje od 2019. do 2022. prema vrsti nekretnina
Izvor: Izrada autora prema „Pregled tržišta republike Hrvatske“ za godine 2020. i 2021.

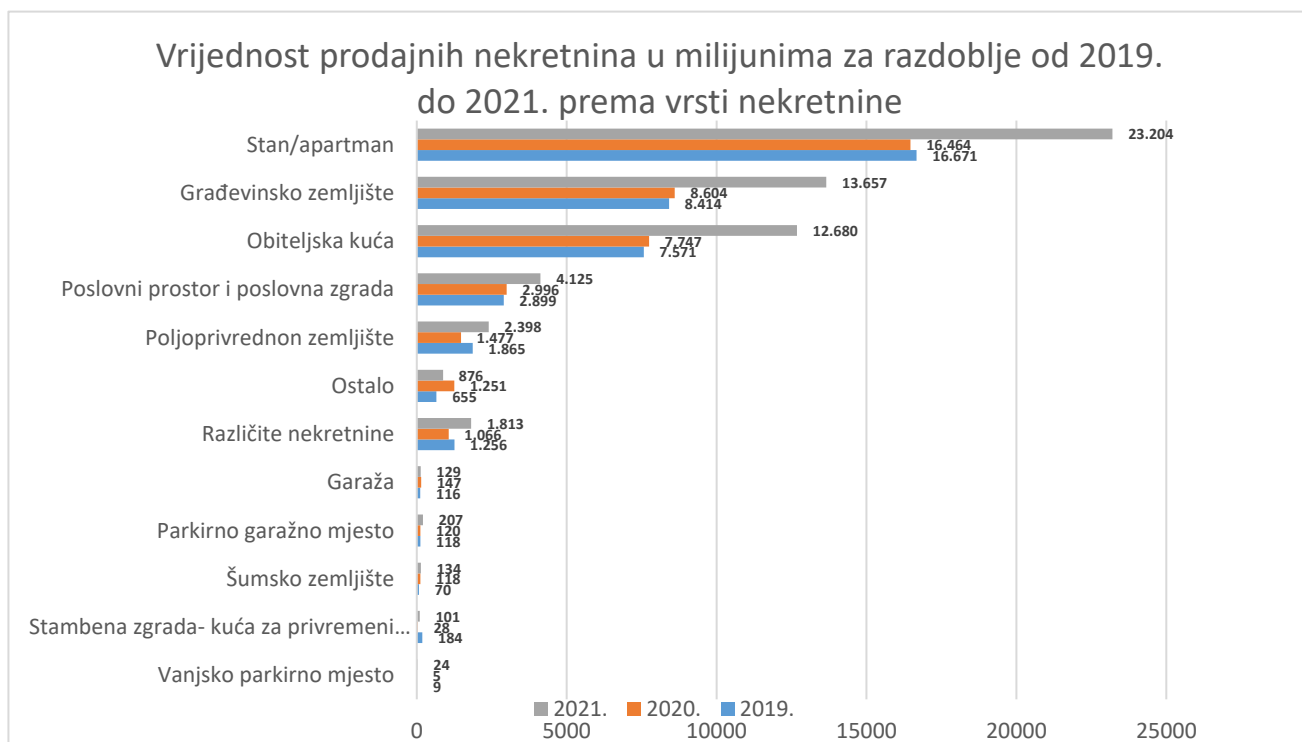
Prikazani grafikon broj 2 prikazuje transakcije po vrsti nekretnine tijekom razdoblja od 2019. do 2021. godine. Najveći broj transakcija u navedenom razdoblju je ostvaren u sektoru poljoprivrednog zemljišta u iznosu od 85.583 transakcija a slijedi ga sektor stan/apartman u iznosu od 79.646 transakcija. Na samom dnu nalaze se transakcije za vanjsko parkirno mjesto u iznosu od 650 transakcija.



Grafikon 3 Vrijednost prodajnih nekretnina za razdoblje od 2017. do 2021.

Izvor: Izrada autora prema „Pregled tržišta republike Hrvatske“ za godine 2018.,2020.,2021

Prikazani grafikon broj 3. prikazuje vrijednost prodanih nekretnina te se može uočiti da je najveća vrijednost ostvarena 2021. godine te je ona iznosila 60.086,40 milijuna hrvatskih kuna. 2021. godine došlo je do povećanja u iznosu od 89,39% u odnosu na 2017. godinu kada je krenulo povećanje vrijednosti.



Grafikon 4 Vrijednost prodajnih nekretnina u milijunima za razdoblje od 2019. do 2021. prema vrsti nekretnina

Izvor: Izrada autora prema „Pregled tržišta republike Hrvatske“ za godine 2020.,2021.

Iz navedenog grafikona broj 4 vidljivo je da sektor sa stanovima odnosno apartmanima dominira u odnosu na ostale s postignutom vrijednosti od 56.339 milijuna kuna. Iza stanova i apartmana slijede građevinska zemljišta koje su u promatranom razdoblju ostvarila vrijednost od 30.675 milijuna kuna. Na samom dnu prema vrijednosti prodanih nekretnina nalazi se vanjsko parkirno mjesto.

7.3. Investitori na tržištu nekretnina

Nekretnine u svim oblicima su primamljiva investicijama različitim sudionicima na tržištu kojima taj vid ulaganja može osigurati dobar prinos. Same investitore možemo rasporediti u nekoliko kategorija

Investitore na tržištu nekretnina je moguće podijeliti u nekoliko kategorija:

- Pojedinci
- Komercijalne banke
- Investicijske banke
- Osiguravajuća društva
- Mirovinski fondovi
- Privatni fondovi kapitala
- Državni fondovi

Investitorima pojedincima smatraju se fizičke i pravne osobe koji radi vlastitih potreba ili kao razlog ulaganja kupuju nekretninu. Fizičke osobe ponajprije nekretninu kupuju radi zadovoljavanja vlastitog stambenog pitanja dok s druge strane pravne osobe najčešće kupuju nekretnine radi namirenja potreba koje im uvjetuje djelatnost kojom se bave.

Komercijalne banke osiguravaju svoj kapital od vlasnika depozita koji su zainteresirani za sigurnost i očuvanja kapitala. Iz tog razlog, komercijalne banke koje su visoko regulirane, nastoje uložiti svoja sredstva u manje rizične investicije i općenito su pružatelji kratkoročnog financiranja, a također su i glavni davatelji kratkoročnih financijskih zajmova (od 5 do 7 godina) tvrtkama koje se bave nekretninama. Prije pojave CMBS tržišta (commercial mortgage-backed securities) komercijalne banke su davale bilančne zajmove, dugoročne hipoteke na komercijalne nekretnine za vlastiti investicijski račun. Iako to više ne žele činiti za vlastiti račun, komercijalne banke sada klijentima osiguravaju dugoročno hipotekarno financiranje (obično na rok od 10 godina) putem programa zajmova. Na taj način banka će preuzeti kredit i zatim ga prodati investitorima kao dio kolateralnog fonda za komercijalnu hipoteku.³⁰

Investicijske banke uglavnom dobivaju kapital od pojedinaca visoke neto vrijednosti i velikih institucionalnih ulagača. Ovi ulagači imaju veću toleranciju na rizik od većine bankovnih štediša, stoga investicijske banke mogu ulagati s višom razinom povrata od komercijalnih banaka. U skladu sa svojom potragom za većim prinosima za svoje klijente, investicijske banke će svojim najboljim klijentima osigurati kratkoročno financiranje kako bi im olakšala kupnju velikih nekretnina prije nego što se može osigurati dugoročno financiranje. Ovi zajmovi poznati su kao „zajmovi za premošćivanje“ i mogu biti visokorizični jer klijent možda neće moći

³⁰ Edward Glickman, An Introduction to Real Estate Finance, Academic Press; 1st edition (2013), str.175

pronaći dugoročno financiranje kupljene imovine. Osim davanja zajmova vlasnicima nekretnina, investicijske banke mogu osigurati vlasnički kapital za pothvate na nekretnini. Taj kapital može biti u obliku jedinica s ograničenim partnerstvom, udjela u zajedničkom pothvatu ili prodaje vlasničkog kapitala poduzećima za nekretnine ulagačima na javnom ili privatnom tržištu.³¹

Osiguravajuća društva unaprijed prikupljaju premije za gubitak i ta sredstva kasnije moraju uložiti. Osim toga, neki proizvodi osiguranja kao na primjer polica životnog osiguranja sadrže investicijske račune radi osiguranja rizika. Velik broj takvih polica osiguranja su dugoročne obveze za koje će osiguravajuće društvo tražiti dugoročna ulaganja. Osiguravajuća društva zainteresirana su za kombinaciju novčanog toka i rasta koji se nalazi u izravnim ulaganjima u nekretnine. Oni stječu imovinu kako bi osigurali dugoročni prihod i rast kojim mogu podržati dugoročne obveze prisutne u ugovorima o osiguranju i rentama.

Mirovinski fondovi prikupljaju novac od poslodavaca i zaposlenika radi financiranja mirovinskih obveza zaposlenika. Pružatelji mirovinskih fondova gledaju na dugoročni rast kapitala kako bi uspjeli namiriti potrebe budućih umirovljenika radi povećanja troškova života tijekom njihova radnog vijeka. Iz tog razloga mirovinski fondovi su jako slični osiguravajućim društvima po željenom sastavu svojih investicijskih portfelja. Mirovinski fondovi osiguravaju dugoročni hipotekarni kapital i ulažu izravno u nekretnine. U većini slučajeva mirovinski fondovi ulažu u zajednička ulaganja s tvrtkama za poslovanje nekretninama kako bi pristupili tijekom transakcija i stručnosti tih tvrtki.

Svi već navedeni korisnici nekretnina te sve fizičke i pravne osobe koje sudjeluju na tržištu nekretnina kupnjom, prodajom ili najmom nekretnine nisu jedini sudionici na tržištu koji imaju utjecaj. Osim njih to može biti država koja putem zakona, propisa i infrastrukturom gradnje predstavlja važnog sudionika na tržištu nekretnina koji može imati bitan utjecaj na cjelokupno tržište ali i njegovu strukturu na način da potiče gradnju određenih nekretnina. A na samom kraju zadaća agenta za nekretnine je da poveže sve sudionike na tržištu nekretnina.

Iz svega gore navedenog, jasno je da na tržištu nekretnina postoji velik broj različitih sudionika, počevši od privatnih osoba pa sve do najvećih institucionalnih investitora poput državnih fondova, velikih banaka i slično. Razlozi investiranja također se bitno razlikuju, ali uglavnom ono što je zajedničko većini investitora je da svi oni žele investiranjem u nekretnine ostvarivati sigurne povrate, minimalizirati rizik kompletnog portfolia te investirati višak uštedenih sredstava. Naravno, ne određuju samo investitori tržište nekretnina, tu su prisutni i drugi sudionici, poput države i njenih institucija, posrednika, građevinskih poduzeća i ostalih, koji svojim radom imaju utjecaj na kretanje tržišta nekretnina.

³¹ Edward Glickman, An Introduction to Real Estate Finance, Academic Press; 1st edition (2013), str.176

7.4. Procjena vrijednosti nekretnina

U Republici Hrvatskoj uspostavljen je sustav za procjenu vrijednosti nekretnina koji određuje:

- Tko je ovlašten izrađivati procjenu vrijednosti nekretnina- do donošenja ZPVN- a samo je za potrebe sudskih postupaka bilo propisano tko su ovlaštene osobe za procjenu nekretnina,
- Na temelju kojih podataka se procjenjuje vrijednost nekretnina- bez propisa, bilo koji podatak je bio upotrebljiv, a posljedično procjene nisu bile usporedive,
- Kojim metodama se procjenjuje vrijednost nekretnina- zadnji propis koji je na području Republike Hrvatske propao metode procjene vrijednosti nekretnina na tržišnoj osnovici (poredbenu, prihodovnu i troškovnu) bio je Pravilnik Općine grada Zagreba za procjenu nekretnina iz 1936. godine od ing. Vlade Vernera. Od tada, dva puta smo promijenili društveno uređenje i u razdoblju dominacije društvenog vlasništva tijekom 50 godina potpuno su se zapustila osnovna načela tržišnog vrednovanja nekretnina.³²

Zakonom o procjeni i vrijednosti nekretnina dolazi do formiranja procjeniteljskih povjerenstava te struče služe radi obrade i detaljne analize prijeko potrebnih podataka za procjene na razini većih gradova te visoko procjeniteljsko povjerenstvo koje se nalazi pri Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja. Zatim dolazi do implementacije mrežne aplikacije eNekretnine u koju se automatizmom mogu prenositi podaci iz Porezne uprave o realiziranom prometu nekretnina te ujedno i do kartiranje kako bi stručne osobe imale na raspolaganju realnu sliku o stvarnom tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj. Sve spomenuto bilo je od ključne važnosti radi višegodišnjeg sustavnog zanemarivanja procjena te nedostatka kontinuiranog praćenja tržišta nekretnina.

7.4.1. Osnovice za procjenu vrijednosti nekretnina

Izbor osnovice za procjenu vrijednosti nekretnine predstavlja prvi korak u izradi procjene, a sljedeće usmjeruje: izbor metode i podataka koji će se koristiti u procjeni. Osnovica za procjenu određuje se iz zadataka i svrhe procjene. TEGoVA je u EVS-u provela podjelu osnovica u sedam kategorija:

- 1) Tržišna vrijednost – procijenjeni iznos za koji bi neka nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.³³
- 2) Fer vrijednost koja se razlikuje u dvije podvrste:

³² J. Bienenfeld, A.-M, Končić, N. Perko, Ž. Uhlir, Upravljanje nekretninama- novi propisi i postupanje u praksi, str. 41

³³ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15), članak 4., točka 41.

Opća vrijednost- cijena koja bi se dobila za prodaju imovine ili ona cijena koja je plaćena radi prijenosa obaveza u redovnoj transakciji između spremnih sudionika na tržištu koji imaju kompletno znanje o svim meritornim činjenicama, čineći njihovu odluku u skladu s njihovim ciljevima.

Računovodstvena definicija- cijena koja bi se postigla radi prodaje imovine ili koja bi bila plaćena radi prijenosa obaveza u redovnoj transakciji između spremnih sudionika n koji se nalaze na tržištu na dan vrednovanja. Suprotno od tržišne vrijednosti, ova osnovica ne odražava se na sve sudionike tržišta nego na samo određene kao na primjer izvođača radova kojem će investitor isplatiti kompenzaciju, najmoprimca odnosno najmodavca i drugi.

- 3) Posebna vrijednost- cijena određene nekretnine radi posebnog kupca. Posebni kupac ima poseban interes za neke karakteristike nekretnine ili u interakciji s drugim svojim nekretninama, što u konačnici samo njemu donosi posebnu vrijednost. Drugim riječima vlasnik nekretnine će otkupiti nekretninu pored svoje ili je u pitanju kupovina zemljišne čestice koja nedostaje tako da bi se mogla raditi poslovno-stambeni objekt. U procjeni je važno naglasiti takvu mogućnost.
- 4) Investicijska vrijednost- cijena nekretnine koja se formira za određenog investitora i njegove uvjete, a koja u konačnici ne mora biti prihvatljiva nekim drugim osobama.
- 5) Hipotekarna vrijednost- vrijednost nekretnine koja je utvrđena razboritom procjenom buduće utrživosti nekretnine uzimajući u obzir dugoročne, održive aspekte nekretnine, uobičajene i lokalne tržišne uvjete, tekuću upotrebu i alternativne odgovarajuće načine upotrebe nekretnine.³⁴
- 6) Vrijednost osiguranja- iznos koji je naznačen u ugovoru koji se svodi na promatranu nekretninu kao odgovornost osiguratelja za eventualnu štetu ili financijski pad osiguranika, uz rizike koji su opisani u ugovoru o osiguranju za promatranu nekretninu.

7.4.2. Propisane metode za procjenu vrijednosti nekretnina

Metode za procjenu biraju se prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje i svrsi te procjene. Kako bi se ispravno izabrala odgovarajuća metoda za procjenu vrijednosti neke nekretnine, potrebno je jako dobro poznavati značajke propisanih metoda. Najčešće metode koje se koriste radi procjene vrijednosti nekretnina su:

- Poredbena metoda- u prvom redu je prikladna radi procjene vrijednosti izgrađenih ili neizgrađenih zemljišta, te se također koristi radi procjene vrijednosti

³⁴ Uredba (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i vijeća, 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva i o izmjeni Uredbe (EU), br. 648/2012, članak 74.

samostojećih, ugrađenih i poluugađenih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina te poslovnih prostora. Smisleno je koristiti se podacima o poredbenim nekretninama odnosno o nekretninama koje imaju dostatan broj podudarnih obilježja s procjenjivanom nekretninom, kako bi ta procjena bila prihvatljiva. Značaj poredbene metode je taj da se pronađe prikladna nekretnina, a ne da se dostupne nekretnine na umjetan način uz veliki broj promjena svedu na usporedive.

- Prihodovna metoda- prikladna je radi definiranja vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne, gospodarske i ostale nekretnine kojima je svrha postojanja ostvarivanje prihoda. Tijekom primjenjivanja prihodovne metode treba zapamtiti da ne dolazi do procjenjivanja tvrtke koja se služi nekretninom već vrijednost same nekretnine. U vezi primjene prihodovne metode sam procjenitelj mora biti dovoljno upućen u djelatnost koja je odgovarajuća procjenjivanoj nekretnini, odnosno treba raspolagati sa sličnim podacima.
- Troškovna metoda- prikladna je radi definiranja vrijednosti već izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene te svi oni građevina koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene s ciljem ostvarivanja prihoda, a posebno samostojeće i ugrađene obiteljske kuće koje po svojim karakteristikama nisu usporedive. Pomoću troškovne metode dolazi se do vrijednosti nekretnina preko troškova gradnje i pripadajućeg zemljišta. S obzirom na to da sam utrošak rada i materijala za gradnju ne pokazuju ništa u vezi tržišne vrijednosti nekretnine, potrebno je dobiveni rezultat izmijeniti prema tržišnim uvjetima.

7.5. Zakonski okvir i oporezivanje nekretnina

Upravljanje nekretninama iziskuje provođenje zakonske regulative na ispravan način kako bi svi sudionici na tržištu nekretnina mogli nesmetano provoditi zakonske odredbe. Sam zakonski okvir koji je vezan uz upravljanje nekretninama sastavljen je od velikog broja zakona a ovo su neki od njih.

- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina- definiraju se propisi koji se odnose na djelatnosti vezane uz posredovanje u prometu nekretnina, ističu se opći uvjeti poslovanja te prava i obveze koje posrednik u prometu nekretnina mora ispunjavati.
- Zakon o gradnji- stupio je na snagu 1. siječnja 2014. godine te se ovim zakonom definira projektiranje, građenje, uporaba i održavanje građevine te isto tako provedba upravnih postupaka s ciljem zaštite i uređenja prostora koji je u skladu s propisima koje definira prostorno uređenje.
- Zakon o prostornom uređenju- ovim zakonom definira se sustav prostornog uređenja: ciljevi, načela, subjekti, uvjeti planiranja prostora, donošenje Strategije

prostornog razvoja. Prostorni planovi isto tako uključuju izradu i postupak donošenja, njihovu provedbu te uređenje građevinskog zemljišta.

- Zakon o najmu stanova- ovim zakonom definiraju se prava i obveze koje su vezane uz najam i korištenje stana, te se odnose na ugovorene strane (najmoprimca i najmodavca), visinu najamnine, rok na koji je najam ugovoren te način plaćanja.
- Zakon o porezu na promet nekretninama- navodi kako je promet nekretnina bilo kakvo stjecanje vlasništva nad nekretninom u Republici Hrvatskoj. Pod stjecajem nekretnine smatraju se kupoprodaja, darivanje, nasljeđivanje te stjecanje u postupku likvidacije ili stečaja.

7.5.1. Oporezivanje nekretnina

Pod pojmom poreza na nekretnine razlikujemo porez koji se plaća samim tim što se nekretnina posjeduje odnosno što je u nečijem vlasništvu od onog koji se plaća pri samom stjecanju nekretnine, odnosno od eventualnog prinosa od iste. Posjedovanje nekretnine u Republici Hrvatskoj oporezuje se jedino ukoliko se odnosi na kuće za odmor, ali ne i na one koje služe za stanovanje. Porez na kuće za odmor plaća vlasnik, a iznos je definiran Zakonom o financiranju jedinica lokalne uprave i kao takav pripada gradskim porezima.

Porezi stjecanja nekretnina:

1. Porez na promet nekretnina- porez koji se plaća kod bilokakvog prometa nekretnina ovisno o ukupnoj vrijednosti transakcije. Iz tog razloga kod stjecanja ili isporuke nekretnine obavezno je plaćanje poreza na promet nekretninama ili poreza na dodanu vrijednost (PDV). Na promet nekretninama porez iznosi 3% što je propisano Zakonom o porezu na nekretnine. S druge strane u prometu nekretninama gdje se pojavljuju porezni obveznici kada isporučuju, darivaju ili na neki drugi način prenose vlasništvo nad građevinskim zemljištem ili građevinom plaćaju porez na dodanu vrijednost u iznosu od 25%. Nadalje, kad se stjecanjem vlasništva ne plaća se porez na dodanu vrijednost obračunava se i plaća porez na promet nekretninama. Osim toga u oporezivanju prometa nekretnina ne može doći do dvostrukog oporezivanja.
2. Porez na dohodak od imovine po osnovi otuđenja nekretnine- porez koji se obračunava i plaća ukoliko fizička osoba nekretninu otuđuje unutar tri godine od dana njene nabave te ukoliko fizička osoba proda ili zamjeni više od tri nekretnine iste vrste u periodu od 5 godina od dana njihove nabave.
3. Prirez porezu na dohodak- plaća se i obračunava kada porezni obveznik u mjestu prebivališta ili boravišta ima propisan prirez na dohodak od strane grada ili općine. Sam iznos prireza može varirati ovisno o mjestu u kojem se nalazi porezni obveznik.

8. Prodaja nekretnina u stečajnom postupku

Način prodaje nekretnina stečajnoga dužnika ovisi u velikoj mjeri o tome postoji li na nekretnini kakvo razlučno pravo koje njegova nositelja ovlašćuje na odvojeno i prioritarno namirenje iz sredstava dobivenih njezinim unovčenjem (založno pravo, pravo na namirenje, fiducijarno osiguranje, retencija itd.) ili ne postoji, odnosno je li za prodaju nekretnine na kojoj postoji kakvo razlučno pravo pokrenut poseban ovršni postupak ili je određeno da se ona proda u stečajnom postupku. Nekretnine na kojima postoji razlučno pravo stečajno vijeće prodaje, na prijedlog stečajnoga upravitelja, uz odgovarajuću primjenu propisa o ovrsi na nekretnini. U tom će slučaju u rješenju o prodaji nekretnine stečajno vijeće odrediti da se nekretnina prodaje u stečajnom postupku, a u zemljišnoj knjizi zabilježiti će se rješenje o prodaji nekretnine. Ipak, razlučni je vjerovnik ovlašten, unatoč tome što je nad vlasnikom nekretnine na kojoj ima razlučno pravo otvoren stečajni postupak, pokrenuti poseban ovršni postupak radi prisilnoga namirenja svoje tražbine prije nego što stečajni upravitelj predloži njezinu prodaju u stečaju na navedeni način – u tom će se slučaju nekretnina prodati u ovršnom postupku koji je pokrenuo razlučni vjerovnik. Ako na nekretnini nema razlučnog prava, nju prodaje stečajni upravitelj, držeći se pritom eventualnih odluka skupštine vjerovnika i odbora vjerovnika. Pritom stečajni upravitelj može predložiti sudu da unovčenje određenih dijelova imovine koja ulazi u stečajnu masu odredi i provede po pravilima koja vrijede za sudsku ovrhu radi naplate novčane tražbine. Iz izloženih osnovnih pravila o prodaji nekretnine u stečaju proizlazi da se ona redovito prodaje po pravilima o unovčenju nekretnine u ovršnom postupku, zbog čega je razumijevanje prodaje nekretnine u ovršnom postupku nužno da bi se shvatila njezina prodaja u povodu stečaja.³⁵

8.1. Prodaja nekretnina na kojim postoji razlučno pravo

Nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo biti će prodana u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz određenu primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. Sud će zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, te način i uvjete prodaje. Prodaju nekretnine provesti će Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Nekretnina se ne može prodati:

- Na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine
- Na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine
- Na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine
- Na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1kn³⁶

Prvi razlučni vjerovnik u prvenstvenom redu može izreći kako kupuje nekretninu te da stavlja u prijebaj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Sud je dužan donijeti rješenje o namirenju u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

³⁵prof.dr.sc. Mihajlo Dika, Prodaja nekretnina u stečaju, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, 2003. str. 57

³⁶ Vodič kroz stečajni postupak, Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Listopad 2015.

8.2. Prodaja nekretnina u postupku stečaja

U Hrvatskoj se prodaja nekretnina u stečajnom postupku odvija putem javne dražbe ili javnog prikupljanja ponuda.

8.2.1. Javna Dražba

Jedan od načina prodaje u stečajnom postupku. Na javnoj dražbi uspješnim kupcem se smatra onaj koji ponudi najvišu cijenu i ispunji ostale eventualne uvjete. Određivanje vrijednosti nekretnina odnosno njenu procjenu obavlja stečajni upravitelj ili sudski procjenitelj, a prodajna cijena nekretnine ovisi je li se radi o prvoj ili drugoj javnoj dražbi. Na prvoj javnoj dražbi uglavnom se nekretnine ne mogu prodati ispod procijenjene vrijednosti dok se na drugoj javnoj dražbi nekretnine ne mogu prodati ispod početne cijene koja je uglavnom na drugoj javnoj dražbi niža od procijenjene vrijednosti.

Kao sudionik javne dražbe može biti svatko, čak i strane fizičke i pravne osobe. Kako bi sudjelovali na samoj dražbi prethodno je potrebno uplatiti jamčevinu te uzeti u obzir određena ograničenja: niti jedna strana fizička ili pravna osoba ne mogu biti vlasnici poljoprivrednih zemljišta, zaštićenih područja te nekretnina koje se tretiraju kao kulturna dobra. Za fizičke i pravne osobe iz država članica Europske Unije radi kupovine stana, građevinskih zemljišta ili poslovnih zgrada ne postoje nikakva ograničenja. Fizičke i pravne osobe drugih država mogu postati vlasnici nekretnina na temelju odluke o postojanju uzajamnosti.

Jamčevina kao iznos kojeg mora platiti svatko tko ima želju sudjelovati na javnoj dražbi u pravilu iznosi 1/10 (jednu desetinu) početne cijene ili onoliko koliko je odlučeno u pojedinačnom pozivu. Jamčevina se vraća svim onim neuspješnim ponuditeljima nakon što dražba završi ili u vrijeme koje je naznačeno na pozivu. Onim uspješnim ponuditeljima a koji u konačnici ne plate kupovinu u zakazanom roku ili odustanu od svoje ponude, jamčevina im se neće vratiti.

Uspješni ponuditelj dužan je nakon što dražba završi potpisati prodajni ugovor sa stečajnim upraviteljem te platiti kupovinu i ispuniti ostale moguće obveze u skladu s prodajnim ugovorom. Nakon plaćanja kupovine sud će izdati odluku o predaji nekretnine kupcu nakon što se napravi upis u zemljišnu knjigu, te se tim upisom brišu sva prava i tereti o kojima je sud odlučio u rješenju. Kupac će nekretninu u stečajnom postupku dobiti oslobođenu od svih založnih prava, hipoteka i zemljišnog duga.

8.2.2. Javno prikupljanje ponuda

Javno prikupljanje ponude za prodaju nekretnine u kojoj stečajni upravitelj nije dužan zaključiti ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem. Samu procjenu nekretnine obavlja stečajni upravitelj ili sudski procjenitelj a početna cijena za određenu nekretninu će biti onolika koliko je naznačeno u pojedinačnom pozivu.

Na javnom prikupljanju ponuda mogu sudjelovati svi čak i strane fizičke i pravne osobe. Za sudjelovanje nužno je pravovremeno poslati ponudu te slijediti upute naznačene na pozivu. Međutim treba uzeti u obzir neka ograničenja: bilo koja strana fizička ili pravna osoba ne može postati vlasnikom poljoprivrednog zemljišta, šuma ili zaštićenih područja.

Vlasnikom nekretnine ne može postati strana fizička ili pravna osoba ukoliko ne postoji načelo uzajamnosti između država.

ZAKLJUČAK

Stečajni postupak se mijenjao kroz povijest radi poboljšanja odnosno implementacije suvremenih stavova koji mogu pratiti trenutnu situaciju na tržištu nekretnina. Same njegove faze od pokretanja stečajnog postupka pa preko prethodnog postupka i obaveze davanja podataka sugeriraju na to da hrvatski stečajni zakon ima jasnu viziju kako na što bolji način olakšati proceduru stečajnog postupka. Određene su pravne posljedice otvaranja stečajnog zakona kao što su zabrana otuđenja i opterećenja ili zabrana ovrhe i osiguranja.

U stečajnom postupku, sve nekretnine dužnika postaju dijelom stečajne mase i mogu se prodavati kako bi se isplatili dugovi dužnika. Uključivanje nekretnina u stečajni postupak može se dogoditi ukoliko stečajni dužnik ima nekretnine koje su uključene u njegovo poslovanje ili ako su nekretnine korištene kao zalog za dugove.

Prodaja nekretnina u stečajnom postupku obavlja se u skladu s propisima o stečaju i likvidaciji i vode se po pravilima Zakona o stečaju u Hrvatskoj. Prodaja se obično provodi putem javne prodaje, a cijene su obično niže od tržišne vrijednosti. U pravilu, prvo se prodaju manje vrijedne nekretnine, a zatim se postupno prodaju one nekretnine koje imaju veću vrijednost.

Cilj prodaje nekretnina u stečaju jest osigurati što veći iznos za isplatu dugova dužnika, a iznos koji se dobije prodajom nekretnine distribuira se prema redoslijedu njihove isplativosti .

Sam utjecaj inflacije, države i ostalih čimbenika bilo situacije u društvu ili samoj državi imaju ogroman utjecaj na tržište nekretninama, bilo kroz formiranje cijena, ideja o investicijama ili nažalost sve veći broj otvorenih stečaja nad nekretninama. Zbog svega navedenog kupci bi trebali biti na oprezu pri kupnji nekretnine u stečajnom postupku, budući da nekretnine često nose financijske obveze poput kredita i hipoteka, te postoje rizici vezani uz registraciju nekretnine.

Popis kratica

RH-Republika Hrvatska.....	2
HZZO-Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje.....	2
HZMO-Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje.....	2
ZFPPN- Zakon o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi.....	5
SZ-Stečajni zakon.....	5
ZPVN-Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina.....	30
TEGoVa-The Central Association for Agricultural Values.....	30
EVS-European Values Study.....	30

Popis slika, grafova i tablica

Slika 1 Podjela nekretnina.....	21
Slika 2 Izdane građevinske dozvole, prosinac 2021.	Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana.
Grafikon 1 Broj kupoprodajnih transakcija u Hrvatskoj od 2017. do 2021	25
Grafikon 2 Broj kupoprodaja za razdoblje od 2019. do 2022. prema vrsti nekretnina	26
Grafikon 3 Vrijednost prodajnih nekretnina za razdoblje od 2017. do 2021.....	27
Grafikon 4 Vrijednost prodajnih nekretnina u milijunima za razdoblje od 2019. do 2021. prema vrsti nekretnina.....	27

Literatura

Bodul D., et al., Prapovijesni i poredbenopravni prikaz razvoja stečajnog postupka, ZPFR, 2013.

Narodne novine br. 54/91, 54/94, 108/12, 144/12, 81/13, 112/13, 71/15, 78/15,

Bodul D., et al., Institut stečajnog plana i predstečajne nagodne u hrvatskom pravu u kontekstu regionalnog i međunarodnog razvoja, 2013.

Narodne novine- Međunarodni ugovori br. 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10

Tako SGARD, Jérôme, The History of Bankruptcy Law - A Primer, CEPII and Université de Paris-Dauphine

Vodič kroz stečajni postupak, Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Listopad 2015.

Stečajni Zakon, Narodne novine 71/15, 104/14, 36/22

Dika M., Osnove procesopravne i materijalnopravne posljedice otvaranja stečajnog postupka, Izvorni znanstveni članak, Pravni fakultet sveučilišta u Zagrebu, 02.03.2001.

Janis Marinović, Pravni položaj vjerovnika u stečajnom postupku, Završni rad 2017

Edward Glickman, An introduction to Real Estate Finance, Academic Press, 1st edition, 2013

J.Bienefeld, A-M, Končić, N.Perko, Ž.Uhlir, Upravljanje nekretninama- novi propisi i postupanje u praksi, 2017.

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15

Uredba (EU) br. 575/2013 Europskog parlamenta i vijeća, 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva i o izmjeni Uredbe (EU)

Prof.dr.sc. Mihajlo Dika, Prodaja nekretnina u stečaju, Pravni fakultet sveučilišta u Zagrebu, 2003.

https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Pregled_trzista_nekretnina-2018.pdf

<https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Pregled-trzista-nekretnina-2020.pdf>

<https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Pregled-trzista-nekretnina-2021.pdf>