



B&B
VIŠJA STROKOVNA ŠOLA

Diplomsko delo višješolskega strokovnega študija

Program: Ekonomist

Modul: Računovodja – računovodstvo za gospodarstvo

OBDAVČITEV NEPREMIČNIN V STEČAJNEM POSTOPKU

Mentor: Peter Zdravje, univ. dipl. ekon.
Lektorica: Ana Peklenik, prof. slov.

Kandidatka: Sabina Küzmič

Kamnik, november 2014

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorju Petru Zdravju, univ. dipl. ekon., za pomoč in nasvete pri izdelavi diplomskega dela.

Zahvaljujem se tudi lektorici Ani Peklenik, ki je mojo diplomsko nalogo jezikovno in slovnično pregledala.

Zahvaljujem pa se predvsem svoji mami Fani, ki mi je pomagala pri varstvu sina, da sem lahko zaključila šolanje, ter podjetju, v katerem sem zaposlena, da me je spodbudilo k izobraževanju in mi omogočilo vpis na višjo strokovno šolo.

IZJAVA

»Študentka Sabina Kūzmič izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom Petra Zdravja, univ. dipl. ekon.«

»Skladno s 1. odstavkom 21. člena Zakona o avtorski in sorodnih pravicah dovoljujem objavo tega diplomskega dela na spletni strani šole.«

Dne _____

Podpis: _____

POVZETEK

Diplomsko delo je usmerjeno predvsem v predstavitev stečajnega postopka s problematiko obdavčitve nepremičnin, funkcije stečajnega upravitelja, njegovih temeljnih nalog in pristojnosti, med katere sodi tudi prodaja premoženja v meri, ki omogoča pokritje vseh stroškov stečajnega postopka in poplačilo upnikov v stečaju.

Na primeru je prikazana prodaja nepremičnega premoženja stečajnega dolžnika, saj v praksi v večjem delu le prodaja nepremičnin omogoča poplačilo upnikov, medtem ko je v primeru prodaje premičnin to manj verjetno. Specifika primera nam je omogočala opis rešitve praktičnega primera, ki je upravitelja vzpodbujal k posvetovanju z računovodsko službo, ki opravlja finančno-računovodska opravila za stečajnega dolžnika.

Primer nam omogoča temeljit opis vseh zakonskih določb, obveznosti, predpisov in stopenj obdavčitev v stečajnem postopku. Hkrati nam lahko služi tudi kot dober vir informacij pri soočanju s podobno problematiko. Ugotovili smo, da se tovrstnih postopkov ne da posploševati, ampak se je treba pri njihovem vodenju držati vseh zakonskih določil, pri tem pa, da se izognemo možnim dilemam, uporabiti tudi dostopne možnosti posvetovanja.

KLJUČNE BESEDE

- stečajni postopek
- nepremičnine
- davčni zavezanec
- davčna stopnja
- davčna osnova

SUMMARY

The thesis is focused primarily on the presentation of bankruptcy with the problem of taxability of real estate, the functions of an Insolvency Practitioner (Bankruptcy Trustee), its basic functions and responsibilities, which include the sale of assets to the extent that allows to cover the bankruptcy proceeding costs and the payment of creditors.

The example shows the sale of real estate in a bankruptcy proceeding, because in reality, only the sale of real estate allows a repay of creditors, what is less likely by the sell-out of other company assets. The specifics of the example have allowed us to describe a practical problem, that encouraged the Insolvency Practitioner to consult with the accounting company that managed the accounts of the debtor.

The example allows us a thorough description of all statutory provisions, obligations, regulations and levels of taxation in bankruptcy proceedings. At the same time it can serve as a good source of information when dealing with similar problems. We have discovered that bankruptcy proceedings can not be generalized, but it is necessary to use all necessary means to ensure a positive solution of dilemmas that can occur in the process.

KEYWORDS

- Bankruptcy proceeding
- Real estate
- Taxpayer
- The tax rate
- The tax base

KAZALO

1	UVOD	1
1.1	PREDSTAVITEV PROBLEMA	1
1.2	NAMEN IN CILJ DIPLOMSKE NALOGE	1
1.3	PREDSTAVITEV OKOLJA.....	2
1.4	PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE.....	2
1.5	METODE DELA	2
2	STEČAJNI POSTOPEK	3
2.1	NAMEN STEČAJNEGA POSTOPKA.....	4
2.2	ZAČETEK STEČAJNEGA POSTOPKA	4
2.3	VLOGA UPRAVITELJA V STEČAJNEM POSTOPKU.....	6
2.3.1	Redno poročilo upravitelja.....	7
2.3.2	Prijava in preizkus terjatev	7
2.3.3	Stečajna masa, njeno upravljanje in unovčenje.....	10
2.3.4	Izpodbijanje pravnih dejanj insolventnega dolžnika	11
2.3.5	Sestava računovodskih izkazov v stečaju	12
2.3.6	Poplačilo upnikov	14
2.3.7	Končanje stečajnega postopka.....	16
2.4	PRODAJA PREMOŽENJA STEČAJNEGA DOLŽNIKA.....	16
2.4.1	Prodaja nepremičnega premoženja stečajnega dolžnika.....	18
3	OBDAVČITEV NEPREMIČNIN V STEČAJNEM POSTOPKU	19
3.1	DAVEK NA PROMET NEPREMIČNIN	19
3.2	DAVEK NA DODANO VREDNOST – DAVČNE STOPNJE	22
3.2.1	Oproščen promet po 44. členu ZDDV-1	23
3.2.2	Izjava po 45. členu ZDDV-1	24
3.2.3	Dobave blaga in storitve po 76.a členu ZDDV-1	26
3.2.4	Gradnja in prodaja nepremičnin (objekti in zemljišča).....	27
3.2.5	Prodaja nezazidanega stavbnega zemljišča.....	27
3.2.6	Prodaja zazidanega stavbnega zemljišča (zemljišča, objekti).....	28
3.3	POPRAVEK ODBITKA PRI NEPREMIČNINAH	28
3.4	DOBIČEK IZ KAPITALA Z NASLOVA PRODAJE NEPREMIČNINE	29
3.5	DAVEK NA DOBIČEK ZARADI SPREMEMBE NAMEMBENOSTI ZEMLJIŠČ	30
4	KAKO V PRAKSI POTEKA PRODAJA NEPREMIČNIN V STEČAJNEM POSTOPKU	31
5	ETIKA V STEČAJNEM POSTOPKU	36
6	ZAKLJUČEK	39
	LITERATURA IN VIRI	41

KAZALO SLIK

Slika 1: Slikovna ponazoritev davčnih stopenj glede na namembnost	23
Slika 2: Izjava po 45. čl. ZDDV v papirni obliki	25

1 UVOD

1.1 PREDSTAVITEV PROBLEMA

Diplomsko delo je usmerjeno predvsem v področje problematike obdavčevanja nepremičnin pri prodaji v stečajnem postopku.

V prvem delu naloge opisujemo in opredeljujemo ZFPPIPP – Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju. Pojasnujemo, kaj je stečajni postopek, kako poteka prodaja nepremičnin v stečajnem postopku, kdo jo nadzira in s katerimi problemi se sooča stečajni upravitelj pri prodaji nepremičnin, kdo je davčni zavezanec in kako se obračunava davek pri prodaji nepremičnin.

V drugem delu obravnavamo, opisujemo in opredeljujemo ZDPN-2 – Zakon o davku na promet nepremičnin, ZDDV-1 – Zakon o davku na dodano vrednost, ZDoh-2 – Zakon o dohodnini in stopnje obdavčevanja, ki se uporabljajo pri prenosu lastninske pravice s pravne osebe na novo pravno ali fizično osebo. Stopnje obdavčitve nepremičnin so grafično prikazane.

V tretjem delu na primeru iz prakse prikazujemo, kako poteka prodaja nepremičnin na javni dražbi, kako je lahko stopnja obdavčitve nepremičnine, ki je predmet prodaje, različna glede na to, kdo je končni kupec, in poskušamo odgovoriti na vprašanje, zakaj pride do take situacije in kako ravnati, da bo obdavčitev v skladu z zakonom in nesporna tako za prodajalca kot za kupca.

V četrtem, zadnjem delu pa obravnavamo pojem etike in pojasnimo, kako se stečajni upravitelji z njo soočajo.

1.2 NAMEN IN CILJ DIPLOMSKE NALOGE

Namen diplomskega dela je predstavitev prodaje nepremičnin v stečajnem postopku, priprave na prodajo, potek prodaje do prenosa lastninske pravice na kupca, predstavitev različnih obdavčitev glede na status kupca in izjeme pri obdavčitvi glede na vrsto stečajnega postopka.

Cilj diplomskega dela je prikaz členitve davčnih stopenj pri prodaji nepremičnin in poudarjanje pomena poznavanja različnosti davčne zakonodaje v stečajnem postopku, veljavne za pravne in fizične osebe. To diplomsko delo bo v danem obsegu lahko služilo kot vir informacij upravičencem v stečajnih postopkih.

1.3 PREDSTAVITEV OKOLJA

Opis primera v diplomskem delu zajema nepremičnino, ki v naravi predstavlja poslovni prostor. Nepremičnina je predmet prodaje na javni dražbi v stečajnem postopku, zato je pred njeno prodajo treba preveriti: na kakšen način je stečajni dolžnik nepremičnino pridobil v last, ugotoviti stopnjo obdavčitve, po kateri bo nepremičnina, ki bo prodana v stečajnem postopku, obdavčena glede na končnega kupca ter možnosti uveljavljanja predkupne pravice. Specifika opisanega primera nosi za posledico dilemo o tem, kako bo obdavčena nepremičnina pri prodaji. Ob začetku stečajnega postopka upravitelj ni seznanjen, kako je stečajni dolžnik nepremičnino pridobil v last in posest in tudi ne ve, kdo bo kupec nepremičnine v stečajnem postopku. Ali bo to fizična ali pravna oseba z ali brez identifikacijske številke za davek na dodano vrednost (v nadaljevanju DDV). Zaradi nastale davčne dileme smo bili prisiljeni poiskati dodatne informacije pri računovodski službi. Predpostavke primera temeljijo na zakonskih določbah, ki so veljale v času prodaje te nepremičnine na območju Slovenije.

1.4 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

Problem, ki ga izpostavljamo v diplomski nalogi, je kompleksnost obdavčitve nepremičnin v stečajnem postopku. Gre za zapleteno zadevo, ki zahteva dobro poznavanje slovenske davčne zakonodaje. Pri tem nas omejuje hitra menjava zakonodaje na tem področju. Zato v diplomskem delu navajamo podatke glede na trenutno veljavno zakonodajo v Sloveniji.

V diplomskem delu bomo preverili, ali pomanjkanje računovodske dokumentacije, ki se nanaša na obdobje pred začetkom stečajnega postopa, lahko oteži upraviteljevo delo, ko gre za določitev višine davčne stopnje, po kateri se bo nepremičnina v stečajnem postopku prodajala.

Preverili bomo in tudi odgovorili na vprašanje, kako si upravitelj pomaga v konkretnem primeru in kdo je pristojen za določitev višine davka pri prodaji nepremičnin, kadar za določitev višine upravitelj nima dovolj listinske dokumentacije in informacij, ki so nujno potrebne za pravilno določitev višine davka.

1.5 METODE DELA

V diplomskem delu so uporabljene naslednje metode:

- metoda deskripcije (opisovanje),
- metoda kompilacije (povzemanje različnih domačih in tujih virov),
- empirična metoda (temelji na izkušnjah).

2 STEČAJNI POSTOPEK

Stečajni postopek ureja Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Uradni list RS, št. 126/07, 4/90, 59/09 in 52/10) – ZFPPIPP in njegove novele (v nadaljevanju ZFPPIPP).

ZFPPIPP ureja tri vrste stečajnih postopkov (drugi odstavek 5. člena ZFPPIPP):

- stečajni postopek nad pravno osebo,
- postopek osebnega stečaja in
- postopek stečaja zapuščine.

Pravne posledice začetka stečajnega postopka nastanejo z dnem objave oklica o začetku stečajnega postopka na spletni strani portala AJPES – Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve / uradne objave / e-objave v postopkih zaradi insolventnosti (v nadaljevanju AJPES). Tudi če je bil sklep na morebitno pritožbo razveljavljen in je bil v ponovljenem postopku izdan nov sklep o začetku stečajnega postopka, veljajo pravne posledice že od dne objave prvega sklepa.

Pravne posledice začetka stečajnega postopka obravnava oddelek 5.3 ZFPPIPP.

Stečajni postopek je posebna vrsta sodnega postopka. Vodi se zoper dolžnika, ki ni več sposoben donosno poslovati in izpolnjevati svojih obveznosti do upnikov, kar pomeni, da s stečajnim postopkom preneha delovati predvsem zato, ker s svojim premoženjem ne more upnikom trajno in v celoti poplačati vseh svojih obveznosti.

Cilj stečajnega postopka je unovčenje celotnega dolžnikovega premoženja zaradi poplačila upniških terjatev (Kebrič, 1995, str. 53).

Stečajni postopek je najslabša oblika poplačila upnikov. Posledice stečaja so: prenehanje poslovnega subjekta, likvidacija premoženja in izbris poslovnega subjekta iz sodnega registra.

Najpogostejši ekonomski razlogi stečaja so (Kranjc, 1992, str. 184):

- nesposobnost povečati prodajo,
- nezmožnost izterjave plačil,
- nezmožnost obdelovanja stroškov,
- previsoke obrestne mere,
- nesposobnost menedžmenta,
- nepripravljenost upnikov, da finančno podprejo potrebe dolžnika ter
- nesposobnost upnika in dolžnika, da bi sama razrešila medsebojni konflikt.

2.1 NAMEN STEČAJNEGA POSTOPKA

Stečaj je poleg nekaterih drugih oblik prenehanja pravne osebe¹ edini način prenehanja pravne osebe, ki je nadzorovan s strani sodišča. Pravna oseba se po končanem stečajnem postopku izbriše iz sodnega registra in s tem preneha njena pravna subjektiviteta. Smisel in posledica uvedbe stečajnega postopka pa je prezadolženost² pravne osebe oziroma njena nelikvidnost,³ ko ne more več tekoče poravnati svojih obveznosti do upnikov, ko tudi z drugimi ukrepi finančnega prestrukturiranja ni bilo mogoče zagotoviti zadosti kapitala in so vse obveznosti družbe večje od vsega njenega premoženja, ki služi poplačilu terjatev. Do takega stanja običajno ne pride čez noč, zato je nujno spremljanje zadolženosti podjetja z modelom finančno posredniškega položaja. Pri tem moramo seveda paziti na pravilno ugotovitev vzrokov poslabšanja. Na poslabšanje stopnje zadolženosti namreč ne vpliva boljše ali slabše plačevanje kupcev ali dobaviteljev ali dodatno najemanje posojil, temveč le rast zalog in osnovnih sredstev ter zmanjšanje kapitala (Bergant, 2008, str. 18).

Da pa nekateri upniki v tem času ne bi bili favorizirani, drugi pa oškodovani, so zakoniti zastopniki poslovnega subjekta oziroma pravne osebe dolžni predlagati uvedbo stečajnega postopka, saj v nasprotnem primeru lahko osebno odgovarjajo upnikom, ki v stečajnem postopku niso bili v celoti ali pa delno poplačani.

Smisel uvedbe stečajnega postopka in njegovega vodenja je torej predvsem ta, da so vsi upniki pravne ali fizične osebe, ki je v stečaju (v nadaljevanju stečajnega dolžnika), enako obravnavani in da so vsi poplačani v enakem odstotku glede na svojo prijavljeno in priznano terjatev. Izjema so zavarovane, prednostne in podrejene terjatve, ki jih bomo predstavili v nadaljevanju.

2.2 ZAČETEK STEČAJNEGA POSTOPKA

O začetku stečajnega postopka odloči pristojno sodišče⁴ na predlog upravičenega predlagatelja. Upravičeni predlagatelji začetka stečajnega postopka so (231. čl. ZFPPIPP):

- dolžnik,

¹ Druge oblike so: redna likvidacija družbe, kjer premoženje družbe ob prenehanju družbe zadošča za poplačilo vseh njenih terjatev, izbris iz sodnega registra na podlagi ničnostne sodbe in izbris iz sodnega registra brez likvidacije v posebnih primerih.

² Prezadolženost podjetja pomeni, da je trajni kapital negativen, saj je nepokrita izguba podjetja višja od njegovega kapitala (Bergant, 2008, str. 18).

³ Nelikvidnost podjetja pomeni, da podjetje ne more sproti poravnati svojih obveznosti.

⁴ Za odločanje v postopku zaradi insolventnosti nad pravno osebo ali podjetnikom in zasebnikom je pristojno okrožno sodišče, na območju katerega ima insolventni dolžnik svoj sedež.

- osebno odgovorni družbenik⁵ dolžnika,
- upnik, ki verjetno izkaže svojo terjatev do dolžnika, proti kateremu predlaga začetek postopka in okoliščino, da dolžnik zamuja s plačilom te terjatve za več kot dva meseca,
- javni jamstveni, preživninski in invalidski sklad Republike Slovenije, ki verjetno izkaže terjatve delavcev do dolžnika, proti kateremu predlaga začetek postopka in okoliščino, da dolžnik zamuja s plačilom teh terjatev za več kot dva meseca.

Predlog, ki ga vloži eden izmed zgoraj navedenih upravičencev, mora vsebovati (232. čl. ZFPPIPP):

- identifikacijske podatke o dolžniku,
- opis dejstev in okoliščin, iz katerih izhaja, da je dolžnik postal insolventen, in dokaze o teh dejstvih,
- zahtevek, da sodišče nad dolžnikom začne stečajni postopek.

Če je predlagatelj začetka stečajnega postopka dolžnik sam ali njegov osebno odgovorni družbenik, mu skladno s 3. odstavkom 232. člena ZFPPIPP ni treba opisati dejstev in okoliščin, iz katerih izhaja, da je postal insolventen. Dolžniku tudi ni treba predložiti dokazov, ki bi potrjevali njegovo insolventnost.

Domnevo insolventnosti dolžnika lahko izpodbija samo družbenik dolžnika ali dolžnik, če je predlog za začetek stečajnega postopka vložil njegov osebno odgovorni družbenik. Dolžnik ali družbenik dolžnika lahko izpodbija domnevo insolventnosti s pritožbo proti sklepu o začetku stečajnega postopka, ki ji mora priložiti dokaze o tem, da dolžnik ni insolventen (234. čl. ZFPPIPP). To pomeni, da mora nasprotna stranka, ki ne želi, da gre dolžnik v stečaj, sama dokazati, da niso izpolnjeni pogoji za začetek stečajnega postopka nad dolžnikom.

Če je predlog za začetek stečajnega postopka vložil upnik, mora sodišče dolžniku v treh delovnih dneh po prejemu dolžnikove pritožbe vročiti upnikov predlog za začetek stečajnega postopka in ga opozoriti na pravne posledice, če ne bo odgovoril na upnikov predlog. Dolžnik lahko v 15 dneh po prejemu upnikovega predloga za začetek stečajnega postopka ugovarja, da ni insolventen ali da upnikova terjatev ne obstaja. Če dolžnik poda izjavo, da z upnikovim predlogom za začetek stečajnega postopka soglaša, ali če v 15 dneh po prejemu upnikovega predloga ne vloži ugovora ali zahteve za odložitev odločanja o uvedbi stečajnega postopka, velja, če se ne dokaže drugače, da je dolžnik insolventen (235. čl. ZFPPIPP).

Vsi ostali predlagatelji začetka stečajnega postopka nad dolžnikom morajo predlogu priložiti morebitne listinske dokaze o tem, da je dolžnik postal insolventen, in dokaz

⁵ Osebno odgovorni družbenik je družbenik osebne družbe ali druge pravne osebe, ki je po zakonu ali pravilih te pravne osebe odgovoren za njene obveznosti (ZFPPIPP).

o plačilu predujma za kritje začetnih stroškov stečajnega postopka, razen če so po zakonu oproščeni založitve predujma na podlagi odločbe o brezplačni pravni pomoči⁶. Po pravilniku o tarifi za odmero nagrade upravitelja v postopkih zaradi insolventnosti in prisilne likvidacije ter stroških, do povrnitve katerih je upravitelj v teh postopkih upravičen, višina predujma za stečajni postopek nad pravno osebo ali samostojnim podjetnikom znaša 3.374,50 €. V postopku osebnega stečaja ali stečaja zapuščine pa višina predujma znaša 1.954,00 €. Iz predujma se plačajo drugi stroški stečajnega postopka (preusmeritev pošte, finančno-računovodske storitve, potni stroški ipd.) v pavšalnem znesku 1.894,00 € (stečaj nad pravno osebo ali samostojnim podjetnikom) ali v pavšalnem znesku 473,50 € (postopek osebnega stečaja), nadomestilo upravitelju za izdelavo otvoritvenega poročila v višini 1.420,50 € ter stroški objave stečaja na spletni strani portala AJPES v višini 60,00 €. Če se stečaj zaključi brez razdelitve upnikom in ni bil porabljen ves založeni predujem, se preostanek vrne predlagatelju, ki ga je založil, ali v proračun sodišča, ki je izdalo sklep o začetku stečajnega postopka.

Skladno s sedmim odstavkom 233. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah ZFPPIPP-E (Ur. l. RS, št. 47/2013) dolжник ni dolžan založiti predujma za kritje začetnih stroškov stečajnega postopka.

Predlog za začetek stečajnega postopka se lahko umakne do izdaje sklepa o začetku stečajnega postopka.

2.3 VLOGA UPRAVITELJA V STEČAJNEM POSTOPKU

Z začetkom stečajnega postopka prenehajo pooblastila dolžnikovih zastopnikov, prokuristov in drugih pooblaščenecv za zastopanje dolžnika in pooblastila posloводства dolžnika za vodenje njegovih poslov. Vsa pooblastila za zastopanje dolžnika in vodenje njegovih poslov iz drugega odstavka 97. člena ZFPPIPP pridobi upravitelj, ki je bil določen s sklepom o začetku stečajnega postopka. Upravitelja določi računalniška aplikacija, katere skrbnik je pravosodno ministrstvo.

Za upravitelja je lahko imenovana oseba, ki je vpisana v seznam upraviteljev pri pravosodnem ministrstvu, ima veljavno dovoljenje za opravljanje funkcije upravitelja in ima sklenjeno zavarovanje, ki krije njegovo odškodninsko odgovornost za najnižjo zavarovalno vsoto 150.000,00 € za posamezno leto. Sodišče, ki izda sklep o začetku stečajnega postopka, mora biti v seznamu upraviteljev pri njem vpisano kot sodišče, pri katerem opravlja svojo funkcijo.

⁶ Za pridobitev odločbe je treba na pristojno okrožno sodišče vložiti prošnjo za dodelitev brezplačne pravne pomoči, ki ji je treba priložiti izjavo o premoženjskem stanju vlagatelja.

Upravitelj z začetkom stečajnega postopka prevzame tudi vso odgovornost za računovodske izkaze, izdelane po začetku stečajnega postopka, kar bomo podrobneje opisali v nadaljevanju diplomske naloge.

2.3.1 Redno poročilo upravitelja

Upravitelj mora za vsako koledarsko trimesečje pripraviti poročilo o poteku stečajnega postopka. Imenuje se redno poročilo, upravitelj ga mora izdelati za obdobje, na katero se nanaša, in predložiti sodišču v enem mesecu po koncu obdobja, na katero se nanaša. Če je obdobje od začetka postopka do konca prvega koledarskega trimesečja po začetku postopka krajše od enega meseca, mora upravitelj pripraviti poročilo za obdobje od začetka postopka do konca drugega koledarskega trimesečja po začetku postopka.

Redno poročilo upravitelja mora za obdobje, na katero se nanaša, vsebovati (295. člen ZPPIPP):

- opis poslov in drugih dejanj, ki jih je opravil upravitelj,
- stanje unovčene stečajne mase ob začetku in koncu obdobja,
- višino prihodkov od upravljanja stečajne mase, razčlenjeno po vrstah prihodkov,
- višino stroškov stečajnega postopka, razčlenjeno po vrstah stroškov,
- podatke o vrednosti stečajne mase, ki še ni unovčena, in o premoženju, ki jo sestavlja,
- druge podatke, potrebne za presojo:
 - ali upravitelj opravlja dejanja v skladu z načrtom poteka stečajnega postopka in
 - ali so stroški, vključeni v predračun stroškov stečajnega postopka, po vrsti ali obsegu še potrebni ali zadostni za izvedbo dejanj, ki jih je treba opraviti v stečajnem postopku.

2.3.2 Prijava in preizkus terjatev

V stečajnem postopku mora upnik prijaviti svojo terjatev do insolventnega dolžnika v treh mesecih po objavi oklica o začetku stečajnega postopka (drugi odstavek 59. člena ZFPPIPP). Če je stečajni postopek nadaljevanje prisilne poravnave in so upniki svoje terjatve prijavili že v postopku prisilne poravnave, jim tega ni treba storiti ponovno. Ta rok pa ne velja za prijavo terjatve v postopek osebnega stečaja, saj rok za prijavo terjatve v postopek osebnega stečaja ni prekluziven⁷. Upniki lahko ves čas do konca preizkusne dobe (največ 5 let) vlagajo svoje prijave terjatev v postopek osebnega stečaja

⁷ Prekluzivni ali zamudni rok določa čas, v katerem mora biti opravljeno dejanje. Če se je rok iztekel, dejanje pa ni opravljeno, nastopi zamuda (prekluzija). Stranka tega procesnega dejanja ne more več opraviti (pravna pomoč).

ZFPPIPP določa, da se v stečajni postopek lahko prijavi glavnica terjatve, obresti od dneva zapadlosti glavnice do uvedbe stečajnega postopka in morebitni stroški, nastali z uveljavljanjem terjatve v sodnem ali drugem postopku pred začetkom postopka zaradi insolventnosti. Upnik lahko uveljavlja tudi obresti od začetka stečajnega postopka do poplačila, ne more pa uveljavljati stroškov, nastalih s prijavo terjatve v stečajni postopek.

Upnik lahko v stečajni postopek svojo terjatev prijavi kot:

- prednostno,
- podrejeno ali
- navadno terjatev.

Prednostne terjatve so iz stečajne mase poplačane pred ostalimi; mednje štejemo naslednje nezavarovane terjatve (21. čl. ZFPPIPP):

- plače in nadomestila plač za zadnje tri mesece pred začetkom postopka zaradi insolventnosti,
- odškodnine za poškodbe, ki so povezane z delom pri dolžniku, in poklicne bolezni,
- neizplačane odpravnine za prenehanje delovnega razmerja pred začetkom stečajnega postopka, ki zaposlenim pripadajo po zakonu, ki ureja delovna razmerja, vendar največ v višini odpravnine, določene za delavca, ki mu delodajalec odpove pogodbo o zaposlitvi iz poslovnih razlogov,
- plače in nadomestila plač delavcem, katerih delo zaradi začetka stečajnega postopka postane nepotrebno, za obdobje od začetka stečajnega postopka do poteka odpovednega roka,
- odpravnine delavcem, ki jim je upravitelj odpovedal pogodbo o zaposlitvi, ker je njihovo delo zaradi začetka stečajnega postopka ali med postopkom postalo nepotrebno,
- davki in prispevki, ki jih mora izplačevalec obračunati ali plačati hkrati z izplačili iz 1., 3., 4. in 5. točke tega odstavka,
- nadomestilo za neizrabljen letni dopust za tekoče koledarsko leto.

V stečajnem postopku so prednostne terjatve tudi nezavarovane terjatve za plačilo prispevkov, ki so nastale v zadnjem letu pred začetkom stečajnega postopka.

V osebnem stečaju pa med prednostne terjatve spadajo tudi terjatve do stečajnega dolžnika na podlagi zakonite preživnine, odškodnine za škodo, nastalo zaradi zmanjšanja življenjskih aktivnosti ali zmanjšanja ali izgube delovne zmožnosti ter odškodnine za izgubljeno preživnino zaradi smrti tistega, ki jo je dajal.

Morebitni odpust obveznosti v postopku osebnega stečaja na prednostne terjatve ne učinkuje.

Podrejene terjatve so nezavarovane terjatve, ki se na podlagi pravnega razmerja med dolžnikom in upnikom, če postane dolžnik insolventen, plačajo šele po plačilu drugih nezavarovanih terjatev do dolžnika (21. čl. ZFPPIPP).

Sodin (2011) navaja, da med podrejene terjatve štejemo tudi posojila družbenikov, dana v času, ko bi ti kot dobri gospodarstveniki morali družbi zagotoviti lastni kapital. V stečajnem postopku ter postopku prisilne poravnave se taka posojila obravnavajo kot kapital družbe. Pri poplačilu terjatve z naslova kapitalskega posojila posojilodajalec v stečajnem postopku ali postopku prisilne poravnave nima pravnega položaja upnika z navadno terjatvijo, temveč je v pravnem položaju imetnika podrejene terjatve.

Navadne terjatve so nezavarovane terjatve, ki niso niti prednostne niti podrejene (21. čl. ZFPPIPP).

Upnik se po ZFPPIPP deli na:

- ločitveni upnik,
- izločitveni upnik.

Ločitveni upnik je tisti, ki si je pridobili pravico do posebnega poplačila iz dolžnikovega premoženja in je svojo terjatev zavaroval z zastavno pravico, pravico do poplačila ali pridržno pravico (19., 20., 22. čl. ZFPPIPP).

Izločitveni upnik ima pravico do izločitve stvari, ki ne pripada stečajnemu dolžniku, temveč njemu samemu ali tretjim osebam.

Upniki morajo v stečajnem postopku prijaviti svoje terjatve, nastale do dneva začetka stečajnega postopka, ne glede na njihovo zapadlost v plačilo, razen tistih, za katere ZFPPIPP določa, da se ne prijavijo (296. člen ZFPPIPP):

- prednostne terjatve iz 4., 5. in 6. točke prvega odstavka 21. člena ZFPPIPP, ta terjatev velja za pravočasno prijavljeno z dnem, ko nastane,
- terjatve za plačilo davka na podlagi obračuna davka na dan pred začetkom stečajnega postopka iz prvega odstavka 291. člena ZFPPIPP, ta terjatev velja za pravočasno prijavljeno z dnem predložitve obračuna davka davčnemu organu,
- terjatve za plačilo davka na podlagi obračuna davka ali popravljenega obračuna davka za obdobje pred začetkom stečajnega postopka, ki je bil davčnemu organu predložen po začetku stečajnega postopka, ta terjatev velja za pravočasno prijavljeno z dnem predložitve obračuna davka ali popravljenega obračuna davka davčnemu organu ter
- terjatve za plačilo davka za obdobje pred začetkom stečajnega postopka na podlagi odločbe davčnega organa, izdane po začetku stečajnega postopka v davčnem postopku, ki se je začel pred začetkom stečajnega postopka, ta terjatev velja za pravočasno prijavljeno z dnem vročitve odločbe upravitelju.

Upravitelj se mora v enem mesecu po poteku roka za prijavo terjatev izreči, ali jih priznava ali prereka, in sicer tako, da sodišču predloži osnovni seznam preizkušenih terjatev, ki je objavljen na spletnem portalu AJPES. Vsak upnik, ki je svojo terjatev prijavil v stečajni postopek, lahko ugovarja zoper osnovni seznam preizkušenih terjatev, in sicer lahko prereka objavljene podatke o svoji terjatvi (ne more pa ugovarjati iz razloga, ker se ne strinja z odločitvijo stečajnega upravitelja o priznanju njihove terjatve ali pravice), prereka pa lahko tudi terjatve drugih upnikov. Upravitelj mora na podlagi obvestila sodišča o morebitnih ugovorih proti osnovnemu seznamu iz 62. člena ZFPPIPP izdelati popravek osnovnega seznama, če je ugovor upnika utemeljen, v nasprotnem primeru mora utemeljiti, zakaj vztraja pri prerekanju terjatve. Če je bil proti osnovnemu seznamu preizkušenih terjatev vložen ugovor iz 62. ali 63. člena ZFPPIPP, mora upravitelj sodišču predložiti dopolnjeni seznam preizkušenih terjatev. Po preverbi vseh vloženih ugovorov stečajni upravitelj izdela končni seznam preizkušenih terjatev, ki je skupaj z izdanim sklepom sodišča o preizkusu terjatev ter ločitvenih in izločitvenih pravic objavljen na spletnem portalu AJPES. Če prijavljene terjatve oziroma ločitvene ali izločitvene pravice s sklepom o preizkusu terjatev niso priznane, lahko upnik v roku enega meseca od objave sklepa vložiti tožbo za ugotovitev obstoja ali neobstoja prerekane terjatve oziroma pravice.

2.3.3 Stečajna masa, njeno upravljanje in unovčenje

Stečajna masa je premoženje stečajnega dolžnika, ki se v stečajnem postopku unovči za kritje stroškov stečajnega postopka in plačilo terjatev upnikov (prvi odstavek 224. člena ZFPPIPP). Kot navaja Kos (2014), stečajna masa ni neki poseben pravni institut, temveč je zbirni izraz, ki se uporablja za premoženje, za katero veljajo posebna pravila stečajnega prava (ZFPPIPP) o tem, kako razpolagati s stečajno maso, njenim unovčevanjem in upravljanjem ter o namenu porabe stečajne mase za kritje stroškov postopka in plačilo terjatev upnikov. V stečajno maso vsakega stečajnega dolžnika, tako pravne kot fizične osebe, spada tako vse premoženje, ki ga ima imetnik ob začetku stečajnega postopka, kot tudi tisto, ki ga pridobi med trajanjem stečajnega postopka. V stečajno maso v postopku zapuščine spada vse premoženje zapustnika kot tudi terjatve do dedičev iz naslova njihove odgovornosti za zapustnikove dolgove po 142. členu Zakona o dedovanju (ZD).

Stečajna masa se deli na:

- splošno stečajno maso,
- posebne stečajne mase.

V splošno stečajno maso spada vse premoženje stečajnega dolžnika, razen premoženja, ki spada v posebne stečajne mase. Posebna stečajna masa pa je premoženje, ki je predmet ločitvene pravice ali denarno dobroimetje, doseženo z unovčevanjem tega premoženja. V zvezi z vsakim premoženjem, ki je predmet ločitvene pravice, je treba oblikovati posebno stečajno maso ter to premoženje voditi in upravljati ločeno od premoženja, ki spada v splošno stečajno maso, in ločeno od

premoženja, ki spada v druge posebne stečajne mase (225. člen ZFPPIPP). Posebna stečajna masa je namenjena prednostnemu plačilu terjatve, zavarovane z ločitveno pravico, katere predmet je to premoženje.

Razlikovanje med splošno stečajno maso in posebnimi stečajnimi masami je po navedbah Kosa (2014) posledica pravnega dejstva, da imajo posamezni upniki na posameznem premoženju ločitveno pravico.

Razdelitvena masa je unovčeni del stečajne mase, namenjen plačilu terjatev upnikov (1. odstavek 226. člena ZFPPIPP). Razdelitvena masa nastaja z unovčevanjem premoženja stečajnega dolžnika, ki spada v stečajno maso. Denarno dobroimetje, pridobljeno z unovčenjem tega, se najprej porabi za kritje stroškov stečajnega postopka, neporabljeni del pa je namenjen plačilu terjatev upnikov.

Splošna razdelitvena masa je denarno dobroimetje, nastalo z unovčevanjem splošne stečajne mase, zmanjšano za stroške postopka, razen stroškov, ki se krijejo iz posebnih stečajnih mas (2. odstavek 226. člena ZFPPIPP).

Posebna razdelitvena masa je denarno dobroimetje, nastalo z unovčevanjem posebne stečajne mase, zmanjšano za stroške v zvezi s tem unovčenjem (3. odstavek 226. člena ZFPPIPP).

V četrtem odstavku 226. člena ZFPPIPP je določeno, kateri stroški imajo značilnost stroškov v zvezi z unovčenjem posebne stečajne mase in se odštevajo pri izračunu posebne razdelitvene mase. To so:

- stroški ocene vrednosti premoženja, ki spada v posebno stečajno maso, in stroški izvedbe njegove prodaje,
- davek na promet nepremičnin ali drug davek ali obvezna dajatev, ki jo je treba plačati pri prodaji,
- sorazmerni del nadomestila upravitelju iz 3. točke četrtega odstavka 103. člena ZFPPIPP, ki se določi v sorazmerju z višino zneska, ki je predmet razdelitve posebne stečajne mase,
- če je predmet posebne stečajne mase onesnažena premičnina ali nepremičnina, stroški predpisanega ravnanja z odpadki, ki bremenijo stečajnega dolžnika po predpisih o varstvu okolja,
- sorazmerni del:
 - nadomestila upravitelju za izdelavo otvoritvenega poročila,
 - drugih stroškov v zvezi z izdelavo računovodskih izkazov iz 291. člena ZFPPIPP in
 - če je splošna stečajna masa neznatne vrednosti, tudi stroškov arhiviranja in drugih stroškov v zvezi s končanjem stečajnega postopka.

2.3.4 Izpodbijanje pravnih dejanj insolventnega dolžnika

Izpodbijanje pravnih dejanj stečajnega dolžnika ureja pododdelek 5.3.4 ZFPPIPP. Obdobje izpodbojnosti je od začetka 12 mesecev pred uvedbo stečajnega postopka do začetka stečajnega postopka. V postopku osebnega stečaja pa se to obdobje podaljša na 3 leta pred uvedbo postopka.

Pravno dejanje se lahko izpodbija pod naslednjimi pogoji (prvi odstavek 271. čl. ZFPPIPP):

- če se zmanjša čista vrednost premoženja stečajnega dolžnika, tako da zaradi tega drugi upniki lahko prejmejo plačilo svojih terjatev v manjšem deležu, kot če dejanje ne bi bilo opravljeno,
- če je oseba, v korist katere je bilo dejanje opravljeno, pridobila ugodnejše pogoje za plačilo svoje terjatve do stečajnega dolžnika,
- če je oseba, v korist katere je bilo dejanje opravljeno, vedela ali bi morala vedeti, da je dolžnik insolventen.

Po navedbah Kruharjeve (2003) morata biti za izpodbijanje dolžnikovih pravnih dejanj izpolnjeni dve predpostavki, to sta objektivni element (dejanje mora imeti za posledico neenakomerno ali zmanjšano poplačilo upnikov, kar pomeni, da se je zaradi izpolnitve obveznosti enemu od upnikov zmanjšalo dolžnikovo premoženje oziroma prihodnja stečajna masa) in subjektivni element (upnik, v korist katerega je bilo dejanje opravljeno, je vedel ali bi moral vedeti za dolžnikovo slabo finančno stanje).

Zahtevek za izpodbijanje dolžnikovih pravnih dejanj se lahko uveljavlja le sodno, v pravnem postopku. Za vložitev izpodbojne tožbe je aktivno legitimiran stečajni upravitelj v imenu stečajnega dolžnika ali vsak upnik v svojem imenu in za račun stečajnega dolžnika. Tožba se vložijo zoper prejemnika koristi oziroma pravne naslednike. Ugovor izpodbojnosti zavezovalnega posla je treba uveljaviti z nasprotno izpodbojno tožbo.

2.3.5 Sestava računovodskih izkazov v stečaju

Upravitelj mora voditi poslovne knjige in sestavljati računovodske izkaze stečajnega dolžnika v skladu z računovodskimi rešitvami za podjetja v stečaju, ki jih določajo slovenski računovodski standardi (v nadaljevanju SRS-1), (3. odstavek 290. čl. ZFPPIPP).

Po Zakonu o gospodarskih družbah (Ur. l. RS, št. 33/2011) mora stečajni dolžnik sestaviti zaključne računovodske izkaze, to je zaključno bilanco stanja (v nadaljevanju BS) in zaključni izkaz poslovnega izida (v nadaljevanju IPI) po stanju na dan pred začetkom stečajnega postopka. Obveznost upravitelja pa je sestaviti davčni obračun na dan pred začetkom stečajnega postopka z vsebino in v rokih, določenih z zakonom, ki ureja davčni postopek. V zvezi z računovodskimi izkazi pa

mora upravitelj v štirih mesecih po začetku stečajnega postopka pripraviti tudi otvoritveno bilanco stanja po stanju na dan začetka stečajnega postopka. Upravitelj mora ves čas stečajnega postopka tudi sestavljati in davčnemu organu predložiti obračune davka.

Upravitelj lahko sestavi verodostojno otvoritveno bilanco stanja le, če pozna vse potrebne vhodne podatke, kot so prijavljene terjatve upnikov in ocena vrednosti premoženja. Največkrat upravitelj na začetku vodenja stečajnega postopka ne pozna poslovanja dolžnika pred začetkom stečaja, niti ni seznanjen z njegovimi uporabljenimi metodami računovodskega evidentiranja, zato je vprašljivo, ali so podatki, ki jih upravitelj vnese v davčni obračun, pravilni.

Tretji odstavek 291. čl. ZFPPIPP govori o tem, da upravitelj ne odgovarja za nepravilnosti zaključnih računovodskih izkazov in na njihovi podlagi izdelanega zaključnega davčnega obračuna, če so vzrok teh nepravilnosti:

- napačni ali pomanjkljivi podatki, ki so jih upravitelju dale osebe iz 3. odstavka 292. čl. ZFPPIPP (to so osebe, ki so opravljale funkcijo članov posloводства stečajnega dolžnika),
- napake ali pomanjkljivosti poslovne dokumentacije stečajnega dolžnika do začetka stečajnega postopka ali
- druga ravnanja ali opustitve stečajnega dolžnika ali oseb iz 3. odstavka 292. čl. ZFPPIPP in
- če nepravilnosti ni mogel ugotoviti ali odpraviti, čeprav je ravnal z ustrezno profesionalno skrbnostjo.

Upravitelj lahko za računovodenje v stečajnem postopku aktivira obstoječo računovodsko službo, ki je vodila računovodstvo za stečajnega dolžnika že pred začetkom stečaja, in ji mora zaupati. Ker pa je upravitelj zakonsko odgovoren za izdelavo računovodskih izkazov v stečajnem postopku (in nima zakonskih ovir), ne več dotedanje vodstvo računovodstva, zaradi previdnosti v večini primerov najame oziroma organizira zunanjo računovodsko službo. Ta preverja obstoječe računovodstvo ali celo izdeluje računovodske izkaze za potrebe stečajnega postopka. Zaradi takega načina angažiranja računovodske službe pa se tudi hitreje porabi stečajna masa, saj se storitve računovodske službe plačajo kot strošek stečajnega postopka.

2.3.5.1 Otvoritveno poročilo in otvoritvena bilanca

Otvoritveno poročilo mora upravitelj izdelati v štirih mesecih po začetku stečajnega postopka v skladu s pravili iz 290. člena ZFPPIPP ter pripraviti otvoritveno bilanco stanja po stanju na dan začetka stečajnega postopka.

Otvoritveno poročilo sestavljajo (294. člen ZFPPIPP):

- opis stečajne mase, ki mora vključevati podatke o vrednosti stečajne mase in premoženju, ki jo sestavlja,
- predlog načrta poteka stečajnega postopka,
- predlog predračuna stroškov.

Otvoritvenemu poročilu morajo biti priloženi zaključni računovodski izkazi do začetka stečajnega postopka in otvoritvena bilanca stanja. Ker se mora upravitelj v enem mesecu po poteku roka za prijavo terjatve upnikov o vsaki pravočasno prijavljeni terjatvi določno izreči, ali jo priznava ali prereka, se istočasno z otvoritvenim poročilom izdelata tudi osnovni seznam preizkušenih terjatev, ločitvenih ter izločitvenih pravic, prijavljenih v stečajni postopek.

Po 383. čl. ZFPPIPP je otvoritveno bilanco stanja potrebno izdelati tudi v postopku osebnega stečaja. Tu pa nastane dilema, saj je v šestem odstavku 383. čl. ZFPPIPP določeno, da se za postopek osebnega stečaja zasebnika in potrošnika ne uporablja 291. člen ZFPPIPP, torej izrecno pravi, da za zasebnika in potrošnika ni treba sestaviti otvoritvene bilance stanja po stanju na dan začetka postopka osebnega stečaja. Glede na to, da 383. čl. ZFPPIPP ne izključuje uporabe pravil tudi v postopku osebnega stečaja nad podjetnikom, je v tem primeru za stečajnega dolžnika kot podjetnika potrebno izdelati otvoritveno bilanco stanja. Ker status podjetnika in zasebnika preneha z začetkom postopka osebnega stečaja, je posledica prenehanja izbris iz Poslovnega registra Slovenije. Po navedbah Breznikove (2014) s prenehanjem statusa za opravljanje dejavnosti, nove obveznosti, vezane na ta status, ne morejo več nastajati in zato je vprašanje, ali je podjetnik (zanj upravitelj) še zavezan, poleg zaključnega davčnega obračuna na dan pred začetkom postopka osebnega stečaja, sestaviti tudi obračune med postopkom osebnega stečaja in izdelati otvoritveno bilanco, ki je podlaga za vodenje poslovnih knjig.

Izbris zasebnika ali podjetnika iz poslovnega registra opravi AJPES, ko ga pristojno sodišče obvesti, da je sklep o začetku postopka osebnega stečaja nad zasebnikom ali podjetnikom postal pravnomočen. V praksi se zgodi, da AJPES izbrisa ne opravi takoj, ko so za to izpolnjeni pogoji, temveč dolžnika izbriše kasneje (lahko tudi do mesec dni ali več). Če AJPES podjetnika iz poslovnega registra ne izbriše pravočasno, je ta še vedno dolžan plačevati obvezne prispevke, ki jih mora tudi ustrezno obračunati. Če bi bil stečajni dolžnik pravočasno izbrisan, to ne bi bilo potrebno. V takem primeru se nam zastavi vprašanje: ali se lahko dolžniku naloži dodatne aktivnosti in dodatna ravnanja samo zato, ker pristojna institucija ni pravočasno izbrisala stečajnega dolžnika kot zasebnika ali podjetnika iz poslovnega registra?

2.3.6 Poplačilo upnikov

Kot smo že predhodno omenili, je stečajni postopek oblika prenehanja poslovanja insolventnega dolžnika na način, da se v okviru samega postopka unovči celotno premoženje stečajnega dolžnika ter se izoblikuje stečajna masa. Iz slednje se po pravilih in v vrstnem redu, kot ga določa zakonodaja, poplačajo vsi upniki dolžnika, ki so pravočasno prijavili svojo terjatev v stečajni postopek in jim je bila ta priznana.

Iz kupnine od prodaje dolžnikovega posebnega premoženja, ki je zavarovano z ločitveno pravico, se oblikuje posebna stečajna masa, iz katere se najprej pokrijejo stroški, povezani z unovčenjem tega premoženja, iz preostalih sredstev pa se poplačajo ločitveni upniki, katerih terjatve in ločitvene pravice so priznane. Če je ločitvena pravica prerekana ali pa je terjatev povezana s pogojem, ki se do prve razdelitve še ni uresničil, se iz kupnine rezervirajo sredstva za zavarovanje plačila te terjatve.

Premoženje, ki ostane po plačilu vseh zavarovanih terjatev, se prenese v splošno razdelitveno maso. Iz kupnine za preostalo dolžnikovo premoženje, ki ni zavarovano, se oblikuje splošna stečajna masa, iz katere se poplačajo stroški stečajnega postopka, iz preostalih sredstev pa se poplačajo upniki z nezavarovanimi terjatvami. Iz splošne razdelitvene mase se najprej poplačajo prednostne terjatve, nato navadne terjatve in nazadnje podrejene terjatve.

Če splošna razdelitvena masa zadošča za celotno plačilo terjatev ene skupine upnikov iz zgoraj navedenega vrstnega reda, se lahko začnejo plačevati terjatve naslednje skupine upnikov. Če pa splošna razdelitvena masa ne zadošča za celotno plačilo terjatev posamezne skupine upnikov iz vrstnega reda, se terjatve te skupine plačajo v enakem deležu, izračunanem iz razmerja med skupnim zneskom vseh terjatev v skupini in razpoložljivo splošno razdelitveno maso.

Delitev splošne razdelitvene mase za plačilo navadnih terjatev se lahko začne, ko so poravnane vse prednostne terjatve. Ob prvi razdelitvi se plačajo priznane terjatve, za plačilo prerekanih terjatev in terjatev, povezanih s pogojem, ki se do izdelave načrta prve razdelitve še ni uresničil, pa se sredstva rezervirajo in se terjatve poplačajo, ko se v sodnih postopkih ugotovi, da terjatev obstaja in je izpolnjen odložni pogoj⁸. Če se ugotovi, da terjatev ne obstaja oziroma če odložni pogoj do končne razdelitve ni izpolnjen, se rezervirana sredstva razdelijo med druge upnike. Prvo splošno razdelitev je treba opraviti (361. čl. ZFPPIPP):

- ko splošna razdelitvena masa zadošča za plačilo polovice zneska navadnih terjatev, ki jih je treba upoštevati pri razdelitvi, če ta položaj nastopi prej kot v šestih mesecih po začetku stečajnega postopka,
- v drugih primerih, ko splošna razdelitvena masa zadošča za plačilo desetih odstotkov zneska navadnih terjatev, ki jih je treba upoštevati pri razdelitvi.

⁸ Izpolnitev pogoja ima za posledico, da prerekana terjatev obstoji ali neobstoji.

Poznejše razdelitve se opravijo, ko splošna razdelitvena masa zadošča za plačilo dodatnih deset odstotkov zneska prednostnih ali navadnih terjatev, ki jih je treba upoštevati pri razdelitvi. Ko je unovčena vsa stečajna masa, se opravi še končna razdelitev stečajne mase.

Če po popolnem plačilu vseh upnikov ostanejo na računu stečajnega dolžnika sredstva, se razdelijo delničarjem oziroma lastnikom deležev, in sicer sorazmerno z nominalno vrednostjo njihovih delnic oziroma deležev, razen v primeru, če akt o ustanovitvi dolžnika za posamezne razrede delnic oziroma deležev določa prednostno poplačilo.

2.3.7 Končanje stečajnega postopka

Stečajni postopek nad pravno osebo se zaključi, ko upravitelj opravi vsa opravila, ki so potrebna za vodenje in zaključek stečajnega postopka oziroma en mesec po opravljeni končni razdelitvi. Upravitelj sodišču predloži končno poročilo, v katerem opiše svoje delo, skupni znesek unovčene mase, končni delež plačila terjatev upnikov in poda izjavo, da je izvedel vsa dejanja, ki jih je treba opraviti skladno z določili ZFPPIPP. Sodišče na podlagi končnega poročila upravitelja in mnenja upniškega odbora izda sklep o končanju stečajnega postopka ter razreši stečajnega upravitelja. Končno poročilo je objavljeno na spletnem portalu AJPES hkrati s sklepom o končanju stečajnega postopka.

Stečajni postopek se lahko zaključi tudi brez razdelitve upnikom, če je bilo med postopkom ugotovljeno, da je stečajna masa neznatne vrednosti ali ne zadošča niti za stroške stečajnega postopka. Založeni predujem se porabi za kritje stroškov stečajnega postopka oziroma se vrne na proračun sodišča ali upniku, ki je predujem založil. Proti sklepu o končanju stečajnega postopka brez razdelitve upnikom lahko ugovarja upnik, če meni, da je vrednost premoženja stečajnega dolžnika ocenjena prenizko ali pa so stroški ocenjeni previsoko, če je verjetno, da spada v stečajno maso premoženje, ki ni bilo upoštevano ali če je verjetno, da bi bilo mogoče z izpodbijanjem dolžnikovih pravnih dejanj povečati premoženje, ki spada v stečajno maso.

Postopek osebnega stečaja se zaključi, ko sodišče izda sklep o odpustu obveznosti dolžnika in ko upravitelj opravi vsa opravila potrebna za končanje postopka osebnega stečaja ter sodišču predloži končno poročilo. Tudi v tem primeru sodišče na podlagi končnega poročila upravitelja izda sklep o končanju stečajnega postopka in razreši upravitelja.

2.4 PRODAJA PREMOŽENJA STEČAJNEGA DOLŽNIKA

Prodaja dolžnikovega premožnega in nepremičnega premoženja je ena temeljnih nalog stečajnega upravitelja. Sam način unovčevanja za upnika ni zanimiv in pri njem ne more aktivno sodelovati, kar pa ne velja za upnika, ki je član upniškega odbora⁹. Prodajo namreč opravlja stečajni upravitelj pod nadzorstvom stečajnega sodišča in tudi upniškega odbora. Temeljni cilj unovčevanja dolžnikovega premoženja je pridobitev čim večje stečajne mase, iz katere bodo kasneje upniki čim bolj poplačani.

Prodajo premoženja stečajnega dolžnika ureja pododdelek 5.8.2 ZFPPIPP.

Upravitelj mora za vsako premoženje, ki sestavlja stečajno maso, dobiti oceno vrednosti zaradi prodaje (prvi odstavek 327. čl. ZFPPIPP). Večino premoženja večje vrednosti (nad 15.000,00 €) oceni vrednost pooblaščen cenilec stroke, na katero se premoženje nanaša, za premoženje manjše vrednosti, pa lahko oceno, skladno z drugim odstavkom 346. čl. ZFPPIPP, pripravi upravitelj sam.

Poročilo o oceni vrednosti, ki ga izdelata pooblaščen cenilec mora vsebovati tržno¹⁰ in likvidacijsko¹¹ vrednost ocenjenega premoženja.

Prodaja premoženja stečajnega dolžnika se začne s sklepom sodišča o prodaji (prvi odstavek 330. čl. ZFPPIPP) na predlog upravitelja in na podlagi mnenja upniškega odbora.

Sodišče s sklepom o prodaji določi:

1. način prodaje (javna dražba, zavezujoče zbiranje ponudb, nezavezujoče zbiranje ponudb),
 - izklicno ceno (pri prodaji na javni dražbi) ali izhodiščno ceno (pri zavezujočem zbiranju ponudb),
 - varščino.

Pogodba o prodaji premoženja stečajnega dolžnika se lahko sklene samo na podlagi javne dražbe ali zavezujočega zbiranja ponudb. Če javna dražba ali postopek zavezujočega zbiranja ponudb nista bila uspešna, se pogodba o prodaji lahko sklene tudi na podlagi neposrednih pogajanj s kupcem, ki je svojo ponudbo dal v postopku nezavezujočega zbiranja ponudb, opravljenega pred začetkom neposrednih pogajanj (329. čl. ZFPPIPP).

Javna dražba

⁹ Upniški odbor je organ upnikov, ki v postopku zaradi insolventnosti opravlja procesna dejanja, za katera zakon določa, da jih je pristojen opraviti upniški odbor, za račun vseh upnikov, ki so stranke v tem postopku (67. čl. ZFPPIPP).

¹⁰ Tržna vrednost predstavlja ceno, po kateri bi se določena stvar prodala na določen dan na prostem trgu.

¹¹ Likvidacijska vrednost je v določenem odstotku nižja od tržne vrednosti, saj se upošteva dejstvo, da je treba premoženje hitro prodati.

Javna dražba se lahko izvede kot javna dražba z zviševanjem izklicne cene ali kot javna dražba z zniževanjem izklicne cene (prvi odstavek 329. čl. ZFPPIPP). Začne se s sklepom sodišča o prodaji. Po pravnomočnosti sklepa o prodaji se na spletnem portalu AJPES objavi razpis javne dražbe, v katerem so navedeni pogoji, pod katerimi se javna dražba lahko izvede, in pogoji, ki jih morajo izpolnjevati kupci, da lahko na javno dražbo pristopijo. Na javni dražbi lahko sodelujejo vsi zainteresirani kupci (razen oseb, s katerimi po 337. čl. ZFPPIPP ni dovoljeno skleniti pogodbe), ki so pravočasno vplačali varščino za udeležbo na dražbi. Na dražbenem razglasu so navedeni: način javne dražbe, dan, ura in mesto poteka dražbe ter informacije o tem, kje si dolžnik lahko predmet prodaje ogleda. Javno dražbo vodi stečajni upravitelj ali pooblaščen oseba. Ves čas javne dražbe se vodi zapisnik. Po koncu dražbe upravitelj razglasi uspelega dražitelja in ga obvesti o času sklenitve pisne pogodbe. Preostalim dražiteljem, ki na dražbi niso uspeli, se vplačana varščina vrne, uspelemu kupcu pa se všteje v kupnino. Neuspeli kupci imajo neposredno po zaključku dražbe možnost na zapisnik podati ugovor oziroma morebitne pripombe na izvedbo same dražbe.

Zavezujoče zbiranje ponudb

Tudi prodaja v postopku zavezujočega zbiranja ponudb se opravi na podoben način kot javna dražba, le da se na podlagi pravnomočnega sklepa o prodaji na spletnem portalu AJPES objavi vabilo k dajanju zavezujočih ponudb. Rok za oddajo ponudb, ki ne sme biti krajši od enega meseca od dne objave vabila na spletnem portalu AJPES, določi upravitelj. Če je izhodiščna cena višja od 100.000,00 €, pa rok za oddajo ponudb ne sme biti krajši od dveh mesecev od dne objave. Pravila, pogoji ter dodatne informacije o tem, kje si dolžnik lahko predmet prodaje ogleda, so opisani na samem vabilu. Tam je določen tudi rok, do katerega bodo ponudniki obveščeni o izidu javnega zbiranja ponudb.

Nezavezujoče zbiranje ponudb

Če je bil postopek prodaje na javni dražbi ali v postopku zavezujočega zbiranja ponudb neuspešen, lahko sodišče na predlog upravitelja izda sklep o prodaji, s katerim se izvede nezavezujoče zbiranje ponudb. V tem postopku upravitelj lahko po opravljenih pogajanjih z najboljšim ponudnikom sklene neposredno prodajno pogodbo, h kateri pa mora sodišče podati soglasje. V tem postopku izhodiščna cena ni določena in je obveznost stečajnega dolžnika skleniti pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najvišjo ceno, izključena (drugi odstavek 328. čl. ZFPPIP).

2.4.1 Prodaja nepremičnega premoženja stečajnega dolžnika

Nepremičnine se v stečajnem postopku prodajajo na način, opisan v poglavju 2.4 te diplomske naloge. Ne glede na to, na kakšen način je bila v stečajnem postopku nepremičnina prodana, mora stečajni upravitelj v zakonsko določenem roku z uspelim kupcem skleniti prodajno pogodbo za nepremičnino. Prodajna pogodba je

sklenjena pod odložnim pogojem, da bo sodišče k njej dalo soglasje in pod razveznim pogojem¹², ki se uresniči, če sodišče zavrne soglasje (prvi odstavek 341. čl. ZFPPIPP). Če je ocenjena vrednost premoženja, ki je predmet prodajne pogodbe, nižja od 100.000,00 €, ni potrebno soglasje sodišča, skladno z določili 5. odstavka 341. čl. ZFPPIPP. V stečajnem postopku vse davčne in druge javne obveznosti bremenijo kupca, zato sta višina in stopnja davčne obveznosti v pogodbi točno določeni in jo je dolžan plačati kupec.

Lastninska pravica v korist kupca se vpiše v zemljiško knjigo, skladno z določilom 342. čl. ZFPPIPP, na podlagi pravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu, ki ga izda stečajno sodišče na predlog upravitelja, ko so izpolnjeni vsi pogoji za vpis, to pomeni: da je soglasje k sklenitvi prodajne pogodbe pravnomočno, da je plačana celotna kupnina po pogodbi ter da je plačan davek na nepremičnino.

3 OBDAVČITEV NEPREMIČNIN V STEČAJNEM POSTOPKU

Vse, kar je povezano z nepremičninami, to je gradnja, obnova, prodaja in najem nepremičnin, je zavezano k obračunavanju davka na dodano vrednost (v nadaljevanju DDV). Kadar se pri prodaji ne obračuna DDV, je treba plačati davek na promet nepremičnin. Kadar gre za prodajo nepremičnin v stečajnem postopku, veljajo popolnoma enaka pravila in določila kot pri prodaji nepremičnin na prostem trgu.

Pri prodaji nepremičnin v stečajnem postopku pa se stečajni upravitelj pogosto sreča z vprašanjem, ali je nepremičnina, ki se podaja, obdavčena z DDV ali pa bo od prodane nepremičnine plačan davek na promet nepremičnin. Zgodi se, da stečajni upravitelj ob začetku stečajnega postopka od nekdanjega poslovodstva ne pridobi dovolj računovodske in ostale dokumentacije, potrebne za presojo in določitev pravilne zakonsko določene stopnje obdavčitve nepremičnine, ki se prodaja v stečajnem postopku. V takem primeru stečajni upravitelj poskuša pridobiti potrebno dokumentacijo iz arhiva pristojnih institucij oziroma mu pri tem pomaga računovodska služba, ki opravlja tovrstne posle za stečajnega dolžnika. Če ne pridobi konkretnega odgovora in ostaja v dilemi, za pojasnilo lahko zaprosi tudi pristojni davčni urad.

3.1 DAVEK NA PROMET NEPREMIČNIN

Področje davka na promet nepremičnin ureja Zakon o davku na promet nepremičnin ZDPN-2 (v nadaljevanju ZDPN-2). Po ZDPN-2 se davek plačuje na promet

¹² Neizpolnitev pogoja ima za posledico prenehanje veljavnosti pogodbe.

nepremičnin, kar je vsak odplačen prenos¹³ lastninske pravice na nepremičnini, in prav tako od odplačne ustanovitve¹⁴, prenosa ali oddajanja v najem stavbne pravice. Davčni urad Republike Slovenije (v nadaljevanju DURS) v splošnih pojasnilih o ZDPN-2 navaja, da se davek na promet nepremičnin plačuje od prometa nepremičnin ter od odplačne ustanovitve in odplačnega prenosa ali oddajanja v najem stavbne pravice.

Za prenos nepremičnin po ZDPN-2 se ne šteje prenos lastninske pravice na nepremičninah, od katerega je bil obračunan DDV. Davek na promet nepremičnin se ne plača od ustanovitve ali prenosa stavbne pravice, od katerega je bil plačan DDV.

Davek na promet nepremičnin je oproščen v naslednjih primerih:

- prenos nepremičnin na diplomatska in konzularna predstavništva, akreditirana v Republiki Sloveniji, če velja vzajemnost, in na mednarodne organizacije, če to določajo mednarodne pogodbe, ki obvezujejo Republiko Slovenijo;
- prenos nepremičnin iz naslova razlastitev ali drugih zakonskih ukrepov oziroma na podlagi prodajne pogodbe, ki je bila sklenjena namesto razlastitve;
- prenos nepremičnin, ki imajo status kulturnega spomenika, pod pogojem, da je kulturni spomenik dostopen za javnost ali da je namenjen izvajanju kulturne dejavnosti, o čemer lastnik sklene z ministrstvom, pristojnim za kulturo, sporazum z neomejenim trajanjem;
- prenos zemljišč v okviru komasacij v skladu s predpisi o urejanju prostora in prenosa kmetijskih zemljišč v okviru drugih agrarnih operacij v skladu s predpisi o kmetijskih zemljiščih;
- prenos nepremičnin v postopkih prisilne izterjave obveznih dajatev v skladu z zakoni;
- prenos nepremičnin pri razdelitvi premoženja med zakonci in zunajzakonskimi partnerji ob prenehanju ali v času trajanja zakonske zveze oziroma zunajzakonske skupnosti ali registrirane istospolne partnerske zveze;
- prenos nepremičnin pri razprtju pogodbe o prenosu nepremičnine;
- prenos nepremičnin pri razdelitvi premoženja – nepremičnin med družbenike ali delničarje v postopkih likvidacije družbe;
- prenosa nepremičnin v okviru materialnih statusnih preoblikovanj, kot jih ureja Zakon o gospodarskih družbah;
- prenos nepremičnin kot stvarnega vložka ob ustanovitvi ali dokapitalizaciji pravne osebe.

¹³ Za odplačen prenos se šteje vsak prenos lastninske pravice, za katerega je bilo potrebno plačati kupnino.

¹⁴ Ustanovitev stavbne pravice pomeni poseg v lastnikovo upravičenje rabe stvari. Za odplačno ustanovitev se šteje uporaba, za katero je potrebno plačati uporabnino ali najemnino.

Zavezanec za plačilo davka je prodajalec nepremičnine, se pravi, da je davčni zavezanec praviloma tisti, ki nepremičnino prodaja, izjema je, kadar kupec prevzame obveznost tega plačila in je v pogodbi to tudi izrecno navedeno, ter pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestevanja, kjer je davčni zavezanec priposestvovalec.

V stečajnih postopkih, kjer vse stroške, povezane z nakupom nepremičnine in prenosom lastninske pravice nosi kupec, je zavezanec za plačilo davka na nepremičnino kupec.

Obveznost plačila davka nastane, ko je pogodba sklenjena in ko jo podpišejo vse pogodbene stranke. Davčni zavezanec mora vložiti napoved v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti pri davčnem organu, na območju katerega nepremičnina leži. Napovedi mora priložiti listine, na podlagi katerih se prenaša lastninska pravica na nepremičninah.

Posebnost v zvezi z obračunom davka pri prodaji nepremičnin pa se pojavi, kadar je bila nepremičnina prodana na javni dražbi v izvršilnem postopku¹⁵. V tem primeru zavezanec, katerega nepremičnina je bila prodana na javni dražbi v izvršilnem postopku, ne vloži davčne napovedi. Davek odmeri davčni organ po uradni dolžnosti v 30 dneh po prejemu pravnomočnega sklepa o domiku¹⁶, ki ga sodišče pošlje davčnemu organu na območju katerega nepremičnina leži. Pri prodaji nepremičnine na javni dražbi v izvršilnem postopku je davčna osnova dosežena prodajna cena, zmanjšana za davek na promet nepremičnin, vračunan v ceno (Splošna pojasnila o ZDPN-2, RS, MF, DURS).

Navedeno pa ne velja, kadar je bila nepremičnina prodana na javni dražbi ali v postopku zbiranja ponudb v stečajnem postopku. V tem primeru mora prodajalec (zanj upravitelj) vložiti napoved v zakonsko določenem 15-dnevem roku, katerega pa se v določenih primerih ne more držati, saj mora napovedi priložiti tudi pravnomočni sklep o soglasju k sklenitvi prodajne pogodbe, ki pa je daljši od 15 dni. Upravitelj namreč pogodbo, ki je podpisana s strani obeh pogodbenih strank, predloži stečajnemu sodišču v soglasje najkasneje v treh dneh, sodišče pa soglasje izda, ko so izpolnjeni vsi procesni pogoji za izdajo. Pravnomočnost soglasja nastopi po 15 dneh, če ni bilo ugovorov. Tu pa se pojavi problem, saj postopek pridobitve pravnomočnega soglasja traja več kot 15 dni in je zato napoved za odmero davka na promet nepremičnin vložena po izteku roka.

¹⁵ Kadar dolžnik ne izpolni prostovoljno svojih obveznosti do upnika, lahko upnik na sodišču vloži predlog za izvršbo, s kateri doseže izpolnitev obveznosti dolžnika v sodnem – izvršilnem postopku.

¹⁶ Ko je dražba končana, sodišče ugotovi, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno, in razglasi, da je temu ponudniku domaknjena nepremičnina (189. čl. ZIZ).

Davčni organ po vložitvi napovedi izda odločbo o odmeri davka v roku 30 dni. Davčna osnova, od katere se odmeri in plača davek, je prodajna cena nepremičnin, davek pa se plačuje po stopnji 2 % od davčne osnove.

3.2 DAVEK NA DODANO VREDNOST – DAVČNE STOPNJE

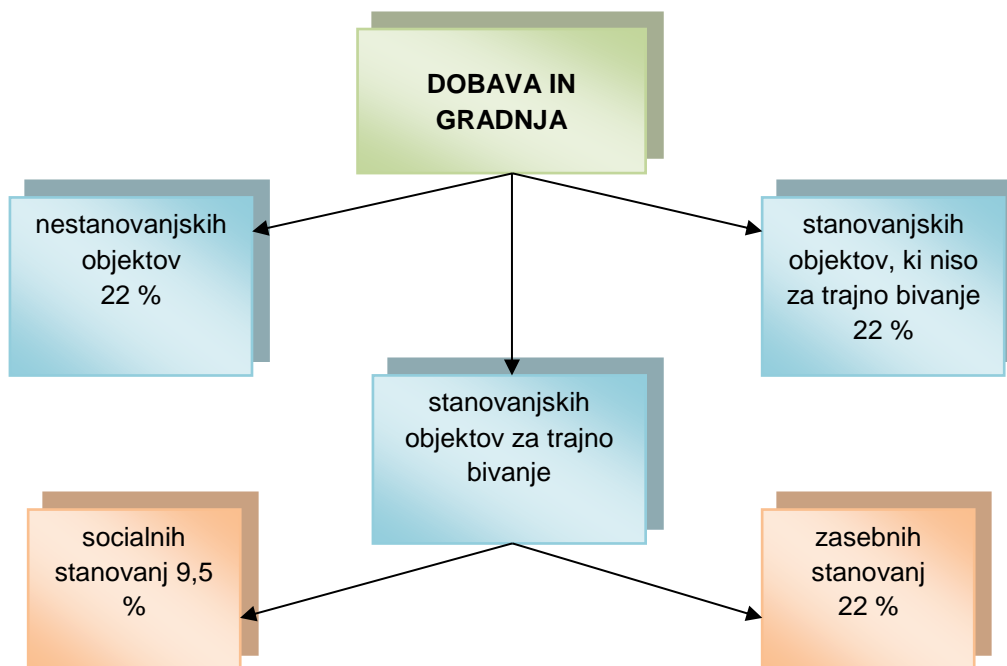
Kot je bilo omenjeno že zgoraj, moramo ob prenosu lastninske pravice na nepremičnino plačati davek na promet nepremičnin. Po navedbah Verbajsa (2010) izjemo predstavlja prenos lastninske pravice od pravne osebe na novo pravno osebo. Pogoji pa je, da ima pogodba sestavine računa, torej navedeno vrednost nepremičnine, višino DDV in prodajno ceno skupaj z DDV. Ker je v pogodbi obračunan DDV, v času sklepanja pogodbe ni treba plačati davka, ampak se ga poravnava, ko prodajalec plača DDV.

Področje davka na nepremičnine ureja Zakon o davku na dodano vrednost – ZDDV-1 (v nadaljevanju ZDDV-1). Po ZDDV-1 se DDV skladno z določili 60.a člena ZIPRS1314-A¹⁷ obračunava po splošni 22-odstotni stopnji, razen za dobave blaga in storitev, za katere se obračunava po nižji 9,5-odstotni stopnji. Nižja davčna stopnja se uporablja za stanovanja, stanovanjske in druge objekte, namenjene za trajno bivanje in dele teh objektov, če so del socialne politike, kot tudi za njihovo gradnjo, obnovo in popravila ter za obnovo in popravila zasebnih stanovanj, razen materialov, ki so bistveni del vrednosti dobave.

Stanovanje štejemo za del socialne politike, če stanovanje v večstanovanjski hiši ne presega 120 m² in če stanovanje v individualni hiši ne presega 250 m² uporabne površine, ta pa je seštevek površin bivalnih prostorov (54. čl. P-ZDDV-1).

Ali je stanovanje namenjeno trajnemu bivanju, se presoja glede na to, ali je v njem mogoče bivati oziroma se v takem objektu običajno biva. Pomemben je torej namen, ne pa, kaj se bo v stanovanju potem dejansko dogajalo. Če se kasneje spremeni namembnost objekta in stanovanje še ni prešlo v končno potrošnjo, se v nadaljnjem prometu obračunava DDV po stopnji 22 % (Prislan, 2010, str. 278).

¹⁷ Z 10. členom ZIPRS1314-A je v ZIPRS1314 dodan nov 60.a člen. S 1. 7. 2013 se dvigne splošna stopnja DDV na 22 % in nižja stopnja DDV na 9,5 % (Pojasnilo DURS, št. 4230-360780/2013-2 01-620-05, 5. 6. 2013).



Slika 1: Slikovna ponazoritev davčnih stopenj glede na namembnost
(Vir: prirejeno po: Revija IKS, 2010, str. 279)

3.2.1 Oproščen promet po 44. členu ZDDV-1

Po ZDDV-1 so oproščeni DDV:

- najem oziroma zakup nepremičnin (tudi lizing) razen:
 - nastanitve v hotelih ali podobnih nastanitvenih zmogljivostih (obdavčeno z 8,5-odstotnim DDV),
 - dajanja garaž in površin za parkiranje vozil v najem (obdavčeno z 20-odstotnim DDV),
 - dajanje trajno inštalirane opreme in strojev v najem (obdavčeno z 20-odstotnim DDV),
 - najem sefov (obdavčeno z 2-odstotnim DDV);
- dobava objektov ali delov objektov in zemljišč, na katerih so objekti postavljeni, razen če je dobava opravljena, preden so objekti ali deli objektov prvič vseljeni oziroma uporabljeni ali še nista pretekli 2 leti od prve uporabe oziroma vselitve,
- dobava zemljišč, razen stavbnih (Prislan, 2010, str. 282).

3.2.2 Izjava po 45. členu ZDDV-1

45. čl. ZDDV-1 določa:

- Davčni zavezanec, ki opravlja transakcije, za katere je oprostitev DDV določena v 2., 7. in 8. točki 44. člena tega zakona, se lahko dogovori z najemnikom, zakupnikom, lizingojemalcem oziroma kupcem nepremičnine – davčnim zavezancem, ki ima pravico do odbitka celotnega DDV, da bo od navedenih transakcij, ki bi morale biti oproščene plačila DDV, obračunal DDV po predpisani stopnji.
- Davčni zavezanec obračuna DDV v skladu s prvim odstavkom tega člena, če z najemnikom oziroma kupcem nepremičnine pred opravljeno dobavo davčnemu organu predloži vsak svojo izjavo v elektronski obliki.

To pomeni, da lahko davčni zavezanec, ki ima namen kupiti nepremičnino, za katero je zavezan plačati 2-odstotni davek na promet nepremičnin, možnost, da v dogovoru s prodajalcem, ki je prav tako davčni zavezanec, na nepremičnino obračuna DDV po stopnji 9,5 ali 22 %. Pred opravljenim pravnim poslom morata tako prodajalec kot kupec davčnemu uradu predložiti izjavo v elektronski obliki. Do 1. 7. 2012 je bilo treba izjavo poslati na pristojni DURS v papirni obliki, po tem datumu pa preko spletnega portala e-Davki.

Zgled: IZJAVA

Davčna uprava Republike Slovenije, Davčni urad Ljubljana, Dunajska cesta 22, Ljubljana,
in

Davčna uprava Republike Slovenije, Davčni urad Maribor, Svetozarevska ulica 9, Maribor

Družba ABC, sedež Ljubljanska cesta 1, Ljubljana, ki jo zastopa...,

ID-številk za DDV.....(odslej prodajalec),

in

Družba DBA, sedež Mariborska cesta 1, Maribor, ki jo zastopa...,

ID-številk za DDV.....(odslej kupec)

dajeta skupno

IZJAVA

**o obračunavanju DDV pri prodaji nepremičnine
po 45. členu Zakona o davku na dodano vrednost
(Ur.l. RS, št. 10/10 s spremembami; odslej ZDDV-1)**

1.

Prodajalec in kupec sta 30. januarja 2011 sklenila kupoprodajno pogodbo številka 26/11, v kateri so predmet pogodbe poslovni prostori v IV. nadstropju na naslovu Dunajska cesta 106 v Ljubljani.

2.

Kupec izjavlja, da

- je identificiran za DDV,
- bo kupljene prostore uporabljal za obdavčeno dejavnost oziroma dejavnost, ki se po ZDDV-1 uvršča med pravne oprostitev, in
- ima na dan podpisa te izjave pravico do odbitka vsega DDV

3.

Prodajalec je na podlagi kupčeve izjave iz prejšnje točke prevalil davčno obveznost na kupca po 76. a členu ZDDV-1. Od kupnine za poslovni prostor bo obračunal DDV kupec kot plačnik davka.

4.

Prodajalec in kupec se zavezujeta to izjavo poslati usak svoji davčni upravi pred dobavo (prenosom pravice do razpolaganja) nepremičnine iz 1. točke te pogodbe.

5.

Izjava je sestavljena v 4 izvodih. Vsak davčni urad prejme enega, po enega pa prodajalec in kupec .

Podpis prodajalca

xxxx

Podpis kupca

xxxx

Kraj in datum: Ljubljana, 30. januarja 2011

**Slika 2: Izjava po 45. čl. ZDDV v papirni obliki
(Vir: Revija IKS, 2010, str. 283)**

3.2.3 Dobave blaga in storitve po 76.a členu ZDDV-1

V 76.a členu ZDDV-1 je določen mehanizem obrnjene davčne obveznosti. Ta velja za dobave blaga in storitve, ki jih davčni zavezanec z identifikacijsko številko za DDV v Sloveniji opravi drugemu davčnemu zavezancu, ki je prav tako identificiran za DDV v Sloveniji.

Ta ukrep je bil določen na podlagi 199. člena Direktive Sveta 2006/112/ES z dne 28. 11. 2006 o skupnem sistemu DDV in naj bi poenostavil pravila ter preprečeval davčne utaje in izogibanje plačilu davka v določenih sektorjih in pri določenih transakcijah, predvsem pri prodaji nepremičnin.

Mehanizem obrnjene davčne obveznosti se v skladu s 76.a členom ZDDV-1 uporablja za naslednje skupine:

- gradbena dela, ki se uvrščajo pod šifro F/Gradbeništvo standardne klasifikacije dejavnosti,
- storitve najemanja delavcev, ki bodo opravljali storitve v gradbenem sektorju,
- dobave zemljišč in zgradb, za katere je dobavitelj uporabil opcijo obdavčitve v skladu s 45. členom ZDDV-1 (davčni zavezanec se lahko dogovori z najemnikom, zakupnikom, lizingojemalcem oziroma kupcem nepremičnine, ki je davčni zavezanec in ima pravico do odbitka celotnega DDV, da bo od navedenih transakcij, ki bi morale biti oproščene plačila DDV, obračunal DDV po predpisani stopnji),
- dobave odpadkov, ostankov in rabljenega materiala iz Priloge III a ZDDV-1.

Za storitve iz te skupine DDV ne plača izvajalec storitev (dobavitelj/prodajalec), pač pa ga po načelu samoobdavčitve obračuna in hkrati poračuna naročnik teh storitev (kupec). Izvajalec teh storitev je dolžan davčnemu organu prijaviti začetek tako opravljenih dobav (v roku 30 dni od prve dobave) kot tudi prenehanje opravljanja teh dobav. Če zavezanec ponovno začne opravljati take dobave, mora o tem ponovno obvestiti davčni organ v roku 30 dni. Priglasitev oziroma oddaja obvestila se opravi preko sistema e-Davki.

Plačnik DDV na podlagi 76.a člena ZDDV-1 je vsak davčni zavezanec z identifikacijsko številko za DDV, kadar mu dobavi blago ali opravi storitev iz 76.a člena ZDDV-1 davčni zavezanec z identifikacijsko številko za DDV. Ta obveznost pa se ne prenaša na male zavezance brez identifikacijske številke za DDV, male zavezance z identifikacijsko številko za DDV, za potrebe samoobdavčitve pridobitev blaga in storitev od tujcev, zavezance s tujo identifikacijsko številko ter zavezance s slovensko identifikacijsko številko za DDV, če jim storitev opravi tujec. Obveznost za obračun DDV se tudi ne prenese na državne organe in organizacije, organe lokalnih skupnosti ter druge osebe javnega prava.

Namen 76.a člena ZDDV-1 je torej prenos obračuna in plačila davka na prejemnika blaga ali storitve, vendar le v primeru, ko je slednji tudi identificiran za namene DDV v Sloveniji (Pojasnilo DURS, št. 4230-188/2010-1, 2. 4. 2010).

3.2.4 Gradnja in prodaja nepremičnin (objekti in zemljišča)

Vsaka prodaja novih objektov je zavezana obračunu DDV. Iz ZDDV-1 izhaja, da se kot novi objekti štejejo tisti, ki se dobavijo:

- preden so se uporabljali ali bili vseljeni,
- so se uporabljali ali bili vseljeni, vendar manj kot 2 leti od začetka prve uporabe.

Dveletni rok začne teči z dnem vselitve. Datuma začetka prve vselitve ni mogoče vezati izključno na pridobitev uporabnega dovoljenja, saj se v praksi dogaja, da se objekt uporablja že pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja. Zato je treba ugotoviti dejanski datum vselitve v vsakem posameznem primeru posebej.

Pri dobavi objektov, ki niso novi, se lahko obračuna DDV le, če ima kupec pravico do odbitka DDV ter sta s prodajalcem podpisala skupno izjavo po 45. čl. ZDDV-1 in jo pred dobavo predložila davčni upravi. Če kupec nepremičnine pred dobavo nepremičnine ne poda te izjave, se na kupnino obračuna 2-odstotni davek. Prodajalec (v stečajnem postopku kupec) je v tem primeru dolžan plačati tudi poračun DDV-ja. To pomeni, da bo kupec plačal razliko v DDV, ki je nastala med tem višjim davkom, ki si ga je prodajalec (ki je nepremičnino kupil z DDV-jem) obračunal kot vstopni davek in med tem nižjim davkom, ki ga bo plačal ob prenosu nepremičnine na novega kupca.

Ko gre za prodajo nepremičnine v stečaju nad premoženjem izbrisane pravne osebe, je treba pred samo prodajo nepremičnine preveriti, kakšen davek se bo pri prodaji te nepremičnine obračunal, saj premoženje izbrisane pravne osebe ni identificirano za namene DDV. Upravitelj mora v primeru prodaje z DDV pred prodajo pridobiti za izbrisano pravno osebo davčno številko in ga identificirati za namene DDV, nato pa pri prodaji nepremičnine obračunati davek po določilih ZDDV-1.

V zvezi z obdavčitvijo zemljišč je pomembno razlikovanje stavbnih zemljišč, ki se delijo na zazidana in nezazidana.

3.2.5 Prodaja nezazidanega stavbnega zemljišča

Za obdavčitev ob prodaji nezazidanih stavbnih zemljišč se upoštevajo določila ZDDV-1 in Pravilnik o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. od 17/04 do 10/06, v nadaljevanju pravilnik).

Kot je bilo opisano v poglavju 3.2.1, je promet zemljišč, razen stavbnih zemljišč, načeloma oproščen plačila DDV. Nezazidana stavbna zemljišča (gradbene parcele, na katerih je dopustna graditev objekta) so obdavčena po splošni 22-odstotni stopnji DDV.

Promet z nezazidanim stavbnim zemljiščem, ki ga opravi fizična oseba, je lahko obdavčen z DDV ali pa z davkom na promet nepremičnin, odvisno od tega, ali je fizična oseba davčni zavezanec, ki opravlja dejavnost, ali ne. Po določilih ZDDV je davčni zavezanec vsaka oseba, ki kjerkoli samostojno opravlja katerokoli dejavnost, ne glede na namen ali rezultat opravljanja dejavnosti.

3.2.6 Prodaja zazidanega stavbnega zemljišča (zemljišča, objekti)

Zazidano stavbno zemljišče praviloma ni predmet samostojnega prometa, ampak se prodaja skupaj z objektom, ki stoji na njem, in je predmet dobave. Za obdavčitev zazidanega stavbnega zemljišča posledično velja 7. točka 1. odstavka 27. člena ZDDV-1. Zazidano stavbno zemljišče se obdavčuje na enak način kot objekt, ki je postavljen na tem zemljišču. Usodo objekta delijo tiste zemljiške parcele, na katerih objekt stoji.

Kot je bilo obrazloženo v poglavju 3.2.1 te naloge, ZDDV-1 določa, da je promet objektov ali delov objektov in zemljišč, na katerih so postavljeni, oproščen plačila DDV, razen če je promet opravljen, preden so objekti ali deli objektov prvič vseljeni oziroma uporabljeni, ali če je promet opravljen, preden potečeta dve leti od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve.

ZDDV-1 tudi določa, da se ne glede na določene njegove določbe davčni zavezanec lahko dogovori s kupcem nepremičnine, ki je davčni zavezanec s pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV, da bo od prometa, ki bi moral biti oproščen plačila DDV v skladu s 45. čl. ZDDV-1, obračunal DDV po predpisani stopnji.

Od prometa objektov in zemljišč, na katerih so postavljeni, ki je opravljen pred prvo vselitvijo oziroma uporabo, ali če je promet opravljen, preden potečeta dve leti od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve, je torej treba obračunati in plačati DDV. Stopnja davka je odvisna od vrste objekta, ki je predmet prometa, kot je opisano v poglavju 3.2 te diplomske naloge.

3.3 POPRAVEK ODBITKA PRI NEPREMIČNINAH

V ureditvi DDV davčni zavezanec pridobi pravico do odbitka DDV, če izpolnjuje predpisane pogoje. Ker davčni zavezanci pri presojanju pravice do odbitka DDV upoštevajo predpostavke o velikosti plačila in namenu uporabe, ki se lahko kasneje

spremenijo, ureditev DDV v takšnih primerih zahteva tudi poznejši popravek odbitka DDV. Tako se prvotno predvideno stanje uskladi z dejanskim.

Pri nepremičninah obdobje presoje pravice do odbitka traja 20 let. Če se v tem obdobju spremeni namen uporabe, se DDV poračunava v letnih zneskih do poteka 20-letnega obdobja.

Postopek popraviljanja odbitka DDV od nepremičnin je zahteven, saj se DDV poračunava med letom, v obračunskem obdobju, v katerem se je prvotno spremenil namen uporabe sredstva. Zahtevna je tudi računovodska obravnava popravka odbitka DDV. Prilagoditi je treba vrednost osnovnih sredstev oziroma nepremičnin in v velikosti spremembe izkazati dodatno obveznost oziroma terjatev za DDV.

V ZDDV-1 je poleg časovne razmejčitve popravka odbitka pri nepremičninah določeno tudi, da:

- začne 20-letno obdobje teči z začetkom uporabe osnovnega sredstva;
- se za začetek uporabe šteje davčno obdobje, v katerem je opravljen ali ni opravljen odbitek DDV;
- letni popravek znaša $1/20$ zneska DDV, ki je bil zaračunan za nepremičnino;
- se popravek opravi na podlagi sprememb v upravičenosti do odbitka v naslednjih letih glede na upravičenost v letu, v katerem je bilo blago prvič uporabljeno;
- se odbitek DDV ne popravi, če znaša razlika do 10 €.

Popravek odbitka DDV se tako ne opravi v celoti takoj, temveč se znesek popravka razporedi na naslednja leta, v katerih davčni zavezanec nepremičnine ne bo več uporabljal pri opravljanju obdavčene dejavnosti oziroma nasprotno, jo bo pričel uporabljati za obdavčeno dejavnost (Prislan, 2010, str. 26).

3.4 DOBIČEK IZ KAPITALA Z NASLOVA PRODAJE NEPREMIČNINE

Dobiček, ki ga fizična oseba doseže z odsvojitvijo nepremičnine (nepremičnine se uvrščajo med kapital) se po 1. januarju 2002 obdavčuje z dohodnino. To pride do izraza predvsem v postopku osebnega stečaja, v katerem se prodaja nepremično premoženje dolžnika kot fizične osebe in mora stečajni dolžnik (zanj upravitelj) izpolniti in v 15 dneh od dneva odsvojitve kapitala oddati na pristojni davčni organ, na območju katerega je nepremičnina, napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala pri odsvojitvi nepremičnine. Tu pa se pojavi podoben problem, kot je opisan v sedmem odstavku poglavja 3.1 te diplomske naloge.

Dobiček iz kapitala obravnava Zakon o dohodnini (v nadaljevanju ZDoh-2). ZDoh-2 določa, da rezidenti Slovenije plačujejo dohodnino od vseh svojih dohodkov, kar pomeni, da ga plačajo tudi od dobička, ustvarjenega z odsvojitvijo nepremičnine. Če

ima torej rezident Slovenije v lasti nepremičnino in jo je prodal ter ustvarili presežek oz. dobiček, je ta obdavčen. Davek se obračuna od razlike med prisvojitvijo (npr. nakupom) in odsvojitvijo (npr. prodajo). To je davčna osnova, torej ustvarjeni dobiček. Kadar je razlika negativna (posebnost v postopku osebnega stečaja, saj se nepremičnina v postopku osebnega stečaja največkrat proda pod ocenjeno tržno vrednostjo), se lahko v letu, za katero se odmerja dohodnina, za navedeno izgubo zmanjšuje pozitivna davčna osnova za dobiček iz kapitala, vendar ne več kot znaša pozitivna davčna osnova. V vrednost kapitala ob pridobitvi se upoštevajo nabavna vrednost in stroški, ki so določeni z ZDoh-2.

Davčna stopnja je 25-odstotna, vendar se vsakih 5 let imetništva kapitala zniža in znaša:

- po dopolnjenih 5 letih 15 %,
- po dopolnjenih 10 letih 10 % in
- po dopolnjenih 15 letih 5 % (Zupančič, 2013, str. 132–133).

Kot navaja Zupančičeva (2013, str. 133), je zavezanec za plačilo dohodnine od dobička iz kapitala lahko oproščen plačila, če je bilo odsvojeno stanovanje ali stanovanjska hiša (z največ dvema stanovanjema s pripadajočim zemljiščem), kjer je imel zavezanec prijavljeno stalno prebivališče, ga je imel v lasti in je tam dejansko prebival vsaj zadnja tri leta pred odsvojitvijo.

3.5 DAVEK NA DOBIČEK ZARADI SPREMEMBE NAMEMBNOSTI ZEMLJIŠČ

Davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč je bil uveden z zakonom za uravnoteženje javnih financ (v nadaljevanju ZUJF) leta 2012.

Kot navaja Zupančičeva (2013, str. 135), se davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišča, ki se ob prodaji šteje za zemljišče za gradnjo stavb, plačuje na kapitalski dobiček. Pri ugotavljanju davčne obveznosti se upoštevajo prodaje zemljišč od dneva uveljavitve ZUJF (31. maja 2012), ne glede na to, kdaj je bilo zemljišče pridobljeno ali kdaj se je spremenila namembnost.

Zemljišča za gradnjo stavb so zemljišča, ki so:

- kot taka evidentirana v registru nepremičnin v skladu s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin ali
- stavbna zemljišča, za katera občina potrdi, da ustrezajo merilom za določitev zemljišč za gradnjo stavb.

Davčni zavezanec za davek od dobička zaradi spremembe namembnosti zemljišč je prodajalec zemljišča, tako fizična kot pravna oseba. Davčna osnova je razlika med vrednostjo zemljišča ob odsvojitvi, zmanjšana za stroške odsvojitve, in vrednostjo zemljišča ob pridobitvi, povečano za stroške pridobitve. Kot stroški pridobitve

oziroma stroški odsvojitve se štejejo stroški, ki se po ZDoh-2 priznajo kot stroški odsvojitve oziroma stroški pridobitve kapitala.

Kot vrednost ob pridobitvi se načeloma upošteva pogodbeno vrednost, lahko pa tudi vrednost, ki jo zavezanec dokaže z listinami; kot vrednost ob odsvojitvi pa se upošteva pogodbeno vrednost. Izjema velja za zemljišča, pridobljena pred 1. junijem 2012, in tista, ki se prodajajo po vrednosti, manjši od posplošene tržne vrednosti, kar pa pride v veljavo tudi v stečajnem postopku, kjer se nepremičnine največkrat prodajo pod ocenjeno tržno ali likvidacijsko vrednostjo.

4 KAKO V PRAKSI POTEKA PRODAJA NEPREMIČNIN V STEČAJNEM POSTOPKU

Primer, ki ga opisujemo v diplomski nalogi, je skupek več primerov iz prakse, s katerim želimo prikazati, kako v praksi izvajamo zakonska določila in kako poskušamo reševati dileme, ki se pojavljajo v takih primerih.

Predmet prodaje v stečajnem postopku (v nadaljevanju prodaje) je nepremičnina, ki v naravi predstavlja poslovni prostor v poslovni stavbi s tremi etažnimi lastniki. Da bi se izognili dvomu glede pravilne obdavčitve, je pred samim začetkom prodaje potrebno preveriti, kako je stečajni dolжник pridobil nepremičnino v last in posest in nato nadaljevati z ustaljenim postopkom prodaje. Največkrat se pridobitev lastninske pravice preveri v poslovni dokumentaciji, ki jo je upravitelj prevzel od nekdanjega posloводства. Če je dokumentacija popolna, je v njej mogoče najti tudi prodajno pogodbo za nepremičnino, iz katere je razvidno, ali je bil pri opravljenem pravnem poslu obračunan in plačan davek na promet nepremičnin ali DDV. Če je bil obračunan in plačan DDV, je treba v nadaljevanju še preveriti, ali je stečajni dolжник uveljavljal vstopni DDV¹⁸ v obračunu davka na dodano vrednost (DDV-O), tako da ga je odbil od izstopnega DDV. To dejstvo igra pomembno vlogo, če bo pri prodaji nepremičnine v stečajnem postopku obračunan 2-odstotni davek na promet nepremičnin. V tem primeru mora kupec nepremičnine v stečaju poleg davka na promet nepremičnin plačati še poračun DDV. Če upravitelj ne razpolaga z vso potrebno listinsko dokumentacijo, se v prvi fazi obrne na računovodsko službo stečajnega dolžnika, ki v e-Davkih preveri, ali si je stečajni dolжник obračunal DDV od prodaje nepremičnine kot vstopni DDV. Za lažje iskanje je dobrodošlo, da je znan podatek o tem, kdaj je bil pravni posel opravljen. Če upravitelj s tem podatkom ne razpolaga, se za mnenje o višini davka na nepremičnino lahko obrne tudi na pristojni davčni urad, na območju katerega leži nepremičnina.

¹⁸ Vstopni DDV je tisti DDV, ki je obračunan od prejetih računov ali pogodb (če ima pogodba sestavine računa), torej računov, ki jih podjetje prejme od svojih dobaviteljev oziroma od prodajalca po pogodbi.

Ko upravitelj pridobi potrebne podatke o višini davka pri prodaji nepremičnine, nadaljuje s pridobivanjem ostale dokumentacije, ki je potrebna, da se v nadaljnjem postopku prodaje ne bi znašel v dilemi ali situaciji, ko zainteresiranim kupcem ne bi mogel pravilno odgovoriti na zastavljeno vprašanje ali pa bi bil celo prisiljen prekiniti prodajo in preklicati dražbo.

Ker je nepremičnina, ki je predmet prodaje, po podatkih, pridobljenih na spletnem portalu Prostor Geodetske Uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS), vredna več kot 15.000,00 €, je bila za nepremičnino izdelana cenitev sodnega cenilca za gradbeno stroko. Cenitev vsebuje identifikacijske podatke o nepremičnini, lokacijo nepremičnine, opis okolja in ocenjevanje nepremičnine, omejitve pri razpolaganju z nepremičnino ter izračun tržne in likvidacijske vrednosti na podlagi primerljivih prodaj. K cenitvi je priloženo tudi potrdilo o namenski rabi zemljišča¹⁹, na katerem objekt stoji. Če potrdilo ni priloženo cenitvi, ga mora pred samo prodajo upravitelj pridobiti sam.

Z uveljavitvijo Zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/2003) se prenehajo uporabljati 85.–89. člen Zakona o urejanju prostora za prodajo samostojnega dela v etažni lastnini, kar pomeni, da za prodajo stanovanja ali poslovnega prostora v etažni lastnini ni potrebno potrdilo, da občina ne uveljavlja predkupne pravice. Je pa v stečajnem postopku, skladno z določil 347. člena ZFPPIPP, treba upoštevati določena pravila, namenjena prodaji premoženja, ki je predmet zakonite predkupne pravice ali pogodbene predkupne pravice, vpisane v zemljiško knjigo ali drug javni register. Predvsem je treba biti pazljiv, kadar gre za etažno lastnino. Če ima nepremičnina dva ali več etažnih lastnikov in nima več kot pet posameznih delov, imajo pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini drugi etažni lastniki predkupno pravico (124. člen Stvarnopravnega zakonika – SPZ-A). Predkupne upravičence je potrebno obvestiti o prodaji nepremičnine v stečajnem postopku, kakor to določa insolvenčni zakon, ter jih pozvati k možnosti uveljavljanja predkupne pravice, kar bomo podrobneje opisali v nadaljevanju.

Prodaja nepremičnine v stečajnem postopku se prične z izdajo sklepa o prodaji, ki ga stečajno sodišče izda na predlog upravitelja in na podlagi mnenja ločitvenega upnika.²⁰ S sklepom o prodaji sodišče določi: način prodaje nepremičnine, izklicno ceno pri javni dražbi ali izhodiščno ceno pri zavezujočem zbiranju ponudb ter znesek varščine.

¹⁹ Potrdilo o namenski rabi zemljišča ima značaj potrdila iz uradne evidence in nadomešča prej veljavno lokacijsko informacijo za potrebe prometa z nepremičninami. Čeprav pridobitev potrdila o namenski rabi zemljišča ni več obvezna v nobenem postopku, predstavlja pomemben vir informacij za lastnike zemljišč oziroma za investitorje o namenski rabi zemljišča ter prostorskih ukrepih po predpisih s področja urejanja prostora (e-uprava).

²⁰ Ločitveni upnik mora skladno z določili 331. člena in v povezavi z 1. točko 2. odst. 345. člena ZFPPIPP, v primeru, da namerava sodišče izklicno oziroma izhodiščno ceno določiti v znesku, ki je nižja od njihove zavarovane terjatve, v 15 dneh po objavi zahteve za mnenje ločitvenega upnika, sodišču sporočiti svoje mnenje o nameravani odločitvi sodišča o prodaji.

Po pravnomočnosti sklepa o prodaji (stečajno sodišče upravitelja obvesti o tem, kdaj je sklep o prodaji postal pravnomočen) mora upravitelj izdelati in sodišču posredovati razpis javne dražbe ali vabilo k dajanju zavezujočih ponudb, katerega mora sodišče na spletnem portalu AJPES objaviti naslednji delovni dan po prejemu. Razpis javne dražbe mora skladno z določili 334. člena ZFPPIPP vsebovati: opis premoženja, ki se prodaja, vrsto javne dražbe, izklicno ceno in znesek, za katerega se ta v posameznem koraku dražbe zvišuje ali znižuje, znesek varščine in številko transakcijskega računa stečajnega dolžnika, v dobro katerega mora dražitelj ta znesek plačati. Prav tako mora razpis vsebovati tudi podatke o tem, kdaj in kje bo dražba potekala ter mesto, na katerem si je mogoče ogledati premoženje, ki se prodaja, in čas, v katerem je mogoče opraviti ogled. Vabilo k dajanju ponudb ima identično vsebino, le da je namesto podatkov o času in kraju dražbe treba navesti rok za oddajo ponudb (podrobneje opisano v poglavju 2.4 te diplomske naloge).

Ker je v našem primeru predmet prodaje poslovni prostor, ki se nahaja v poslovni stavbi s tremi etažnimi lastniki, je treba pri prodaji upoštevati tudi posebna pravila o uveljavitvi predkupne pravice. Upravitelj mora predkupnega upravičenca hkrati z objavo razpisa dražbe obvestiti o dražbi. Pri tem ga mora opozoriti na pogoje za uveljavitev predkupne pravice in na to, da bo predkupna pravica prenehala, če je ne uveljavi, tako da: A) plača varščino za udeležbo na dražbi, B) na dražbi izjavi, da uveljavlja predkupno pravico, C) podpiše prodajno pogodbo in D) plača celotno kupnino v 15 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe. V postopku zbiranja ponudb je postopek uveljavljanja predkupne pravice nekoliko drugačen. Predkupni upravičenec o prodaji ni obveščten, mu je pa po končanem postopku zbiranja ponudb poslano besedilo pogodbe s smiselno enako vsebino, kot jo ima pogodba, ki jo je upravitelj pošlje ponudniku, uspelemu v postopku zbiranja ponudb. Upravitelj mora predkupnega upravičenca tudi opozoriti, da predkupna pravica preneha, če je ne uveljavlja tako, da upravitelju v 15 dneh po prejemu pogodbe vrne podpisan izvod pogodbe in plača celotno kupnino v skladu s pogodbo.

Skladno z zgoraj navedenim sta oba predkupna upravičenca (etažna lastnika) v našem primeru obveščena o dražbi hkrati z objavo razpisa javne dražbe na spletnem portalu AJPES.

Javna dražba z zviševanjem izklicne cene se opravi v prostorih stečajnega upravitelja in se je udeležita dva dražitelja. Eden izmed dražiteljev je tudi predkupni upravičenec. Pred pričetkom dražbe upravitelj preveri vplačila varščin in prisotnost dražiteljev ter njihovo istovetnost. Eden izmed dražiteljev je pravna oseba, ki jo zastopa njen zakoniti zastopnik – direktor družbe, drugi dražitelj pa je fizična oseba. Ker pred samim pričetkom prodaje ne moremo določiti višine davka na premoženje pri prodaji, saj ne poznamo statusa morebitnega dražitelja na dražbi, ta podatek tudi ne more biti naveden v razpisu javne dražbe. Razpis sicer vsebuje podatek o tem, da vse davčne in druge javne obveznosti nosi kupec, ni pa navedena točna višina davka, ki se obračuna na prodano nepremičnino. Zaradi navedenega upravitelj razčisti in pojasni stopnjo obdavčitve pred samim pričetkom draženja, ko mu je znan

morebitni končni kupec. Za pravilno interpretacijo obdavčitve glede na status kupca pa se je upravitelj temeljito pripravil že pred samo prodajo, ko je pridobil vso potrebno dokumentacijo o nepremičnini, kot je to podrobneje opisano zgoraj.

Pri nakupu nepremičnine, ki je predmet te prodaje, stečajni dolжник ni imel pravice do odbitka vstopnega DDV, zato se bo na prodano nepremičnino v stečajnem postopku obračunal 2-odstotni davek na promet nepremičnin. S tem dejstvom sta pred samim pristopom na dražbo seznanjena oba dražitelja. Ko so pojasnjene vse okoliščine glede prodaje, upravitelj pozove oba dražitelja, naj pristopita k dražbi. Prvi dražitelj, ki je fizična oseba, pristopi k dražbi in ponudi izklicno ceno. Drugi dražitelj, ki je pravna oseba in je tudi predkupni upravičenec, v tem rednem koraku dražbe izjavi, da uveljavlja predkupno pravico. V nadaljnjem koraku prvi dražitelj ne ponudi višje cene in odstopi od dražbe. Po preteku desetih minut upravitelj razglasi uspelega dražitelja in ga seznanji o času sklenitve pisne pogodbe, ki pa ne sme biti pozneje kot tri delovne dne po koncu dražbe. Ves čas dražbe se vodi zapisnik. Po koncu dražbe upravitelj vse prisotne pozove, naj podajo morebitne pripombe na potek dražbe. Ker pripomb ni, se dražba zaključi. Dražitelju, ki na dražbi ni uspel, se varščina za udeležbo na dražbi vrne najkasneje v roku treh delovnih dni.

Čeprav je pred dražbo znan podatek o tem, da je kupec zavezan plačati 2-odstotni davek na promet nepremičnin, se prodajalec (zanj upravitelj) in kupec dogovorita, da se na nepremičnino v skladu z določili 45. in 76.a člena ZDDV-1 obračuna DDV po stopnji 22 %. Za mehanizem obrnjene davčne stopnje (podrobneje opisan v poglavju 3.2.3 te diplomske naloge) sta se stranki odločili, ker imata za to zakonsko podlago in ker je tak način nakupa za kupca ugodnejši. V tem primeru kupcu DDV ne predstavlja stroška, kar pa ne drži v primeru nakupa z davkom na promet nepremičnin. Obe stranki se tudi dogovorita, da bosta pred izvedbo pravnega posla na davčni urad preko portala e-Davki oddali izjavo po 45. členu ZDDV-1.

V nadaljevanju upravitelj pripravi prodajno pogodbo, ki poleg višine kupnine in roka za plačilo kupnine vsebuje tudi podatek o tem, da sta se stranki dogovorili, da se na kupnino skladno z določili 45. in 76.a člena ZDDV-1 ter 60.a člena ZIPRS1314-A obračuna 22-odstotni DDV, in da bosta izjavo po 45. členu ZDDV predhodno oddali na pristojni DURS. Če kupec izjave ne bo podal, se na kupnino obračuna 2-odstotni davek na promet nepremičnin, ki ga je dolžan plačati kupec. Pogodba vsebuje tudi podatek o tem, da se plačana varščina za udeležbo na dražbi všteje v kupnino ter da stečajni dolжник ne odgovarja za stvarne napake na nepremičnini, ki je predmet prodajne pogodbe.

Ker je ocenjena vrednost nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe, nižja od 100.000,00 €, ni potrebno soglasje stečajnega sodišča k sklenitvi predmetne pogodbe. Kupec mora v roku, dogovorjenem v prodajni pogodbi, plačati celotno kupnino. V primeru uveljavljanja predkupne pravice na javni dražbi mora predkupni upravičenec plačati celotno kupnino v petnajstih (15) dneh po sklenitvi prodajne pogodbe. V ostalih primerih je najdaljši zakonsko določen rok za plačilo kupnine tri

mesece po sklenitvi prodajne pogodbe. Stečajni upravitelj lahko odstopi od prodajne pogodbe, če zamuda kupca s plačilom traja več kot petnajst (15) dni.

Po plačilu celotne kupnine stečajno sodišče na predlog upravitelja izda sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, s katerim sklene, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca. Pravnomočni sklep o izročitvi nepremičnine kupcu je tudi podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca v zemljiški knjigi. Po 342. členu ZFPPIPP se z vpisom lastninske pravice v zemljiško knjigo brišejo tudi zastavne pravice, hipoteke ali zemljiški dolg, pravica do prepovedi odtujitve in obremenitve ter osebne služnosti, stvarno breme ali stavbna pravica, če so bile pridobljene po začetku stečajnega postopka.

Večina nepremičnin, ki niso tržno zanimive, se v stečajnem postopku proda šele na drugi ali tretji javni dražbi, kasnejšem postopku zavezujočega zbiranja ponudb ali celo v postopku nezavezujočega zbiranja ponudb. Neuspešne prve prodaje so predvsem posledica relativno visoke izklicne cene, ki je nezanimiva za morebitne kupce, ali neprilagojene cene trenutni situaciji na nepremičninskem trgu. Pri prodaji v stečajnem postopku smo velikokrat tudi priča različnim špekulacijam, ko zainteresirani kupci poskušajo pridobiti podatke o tem, koliko je zainteresiranih kupcev in ali obstaja možnost za prodajo na prvi dražbi. Če dražitelj, ki je pravočasno plačal varščino za sodelovanje na dražbi, ugotovi, da je na dražbi prisoten kot edini dražitelj, k dražbi ne pristopi in se mu plačana varščina vrne. V tem primeru ima možnost, da na naslednji dražbi kupi premičnino ali nepremičnino za nižjo ceno. Pri tem pa se mora zavedati, da obstaja možnost, da bo na naslednji dražbi pristopilo več dražiteljev in se bo izklicna cena lahko ponovno dvignila.

5 ETIKA V STEČAJNEM POSTOPKU

Etika je filozofski nauk o nramnosti, o dobrem in zlu. Razumemo jo lahko kot filozofsko disciplino, ki raziskuje temeljne kriterije moralnega vrednotenja, pa tudi splošno utemeljitev in izvor morale, kot skupek moralnih principov. Po nekaterih filozofih pa je etika filozofska disciplina, ki se ukvarja s tematiko človeškega hotenja in ravnanja z vidika dobrega in zla, moralnega in nemoralnega (Veber/Wikipedija).

Morala, moralnost označuje obliko človekovega odnosa do sveta, drugih ljudi in do sebe. Manifestira se v motivaciji postopanja, ocenjevanju moralno relevantnih dejanj, dobrih in slabih. Nanaša se torej na tisto, kar je dobro in kar je slabo, kar je pravilno in kar je napačno pri človekovi osebnosti in njegovem postopanju. Je potemtakem lahko celota moralnih vrednot in običajev v neki družbi (Bekoff/Wikipedija).

Id facere laus est, quod decet, non quod licet.

(Odlika je delati tisto, kar je dostojno,
ne pa le tisto, kar je dovoljeno.)

/Seneka/

Kot opisuje Jelovac v svojem delu *Poslovnež ima moč* (2010, str. 89), je ne glede na predispozicijo osebe, vpletene v poslovno odločanje, poslovnež tisti, kateremu je dodeljena moč in možnost uporabe ali zlorabe svojega položaja. Vsekakor nosi odgovornost in posledice dobrega ali slabega gospodarjenja. Ta moč poslovnežu predstavlja pravi sirenski izziv, zaradi katerega potrebuje "kompas", če želi najti pravo pot med čermi svoje usode. To je dober razlog, da se začne opirati na moralni čut kot svoje vodilo na zemljevidu vsakdanjega poslovnega življenja na poti k odličnosti.

Tudi stečajnega upravitelja lahko v primeru stečajnega postopka imenujemo poslovnež, saj z dnem začetka stečajnega postopka prevzame vsa pooblastila nekdanjega posloводства in zastopa poslovni subjekt, kakor mu to zapoveduje insolvenčni zakon. Pri tem pa se mora opirati tudi na svoja moralna načela. Ta niso vedno skladna z zakoni, ki mu ne dovoljujejo etično neoporečnega vodenja stečajnega postopka. Etika upravitelju zapoveduje, da mora v otvoritvenem poročilu in nadaljnjih rednih poročilih opisovati dejanja, ki jih opravlja v stečajnem postopku, vse z namenom nadzora njegovega dela s strani sodišča, upnikov in širše javnosti. Res je, da ima vsak posameznik pravico dostopa do informacij, ki jih potrebuje, bodisi zaradi tega, ker je upnik in ga zanima, ali obstaja možnost, da bo v stečajnem postopku poplačan, bodisi zato, "ker ima vsak pravico spoznati tiste poteze drugih, ki bodo prizadele tudi njega" (De George, 2006, str. 225–226). Pa je tudi vedno res tako? Zastavljamo si vprašanje: ali naj stečajni upravitelj vsej javnosti res razkrije, da ima namen zoper bivše posloводство sprožiti kazenske sankcije zaradi nepravilnosti, ki jih je ugotovil med stečajnim postopkom in s tem stranki omogočiti, da se pred tem zavaruje? Ob tem se poraja tudi vprašanje moralne dileme

računovodij in ostalih vpletenih (poslovodstva, pravne službe ipd.), ki so svoje delo v gospodarski družbi opravljali pred začetkom stečajnega postopka in so vedeli za nečedne posle v gospodarski družbi. Kaj in v kolikšni meri lahko računovodje in ostali vpleteni razkrijejo nepravilnosti, saj so med drugim tudi oni podvrženi ohranjanju poslovnih skrivnosti? Njihovo ravnanje se lahko razume kot lojalnost do svoje poslovne dejavnosti in gospodarske družbe ali pa kot nelojalnost do stečajnega upravitelja.

Tudi v stečajnem postopku se je, zaradi prej navedenega, treba posvetiti trem vprašanjem, ki jih De George jemlje kot pomembne za vsako sodobno moralno navdihnjeno razpravo o razkrivanju (Jelovac, 2014, str. 26–27):

- a) zakaj morajo biti (z moralnega vidika) razkrite nekatere informacije,
- b) komu mora biti dostopno razkritje informacij,
- c) kakšno obliko bi morale imeti tovrstno razkritje?

Pri vseh dilemah, ki se pojavijo v zvezi s posredovanjem informacij, je prav upravitelj tisti, ki mora presoditi, v kateri obliki in v kakšni meri bodo informacije posredovane udeležencem v postopku in tudi javnosti. Pri tej odločitvi pa mora upoštevati zakone, ki ščitijo pred nezakonitimi delovanji, interese upnikov in ostalih, ki igrajo pomembno vlogo pri samem stečajnem postopku.

Kaj je uspeh? Biti sposoben vsako
noč leči v posteljo z mirno vestjo.
/Paulo Coelho/

"Poslovnež ima interes. Poslovno življenje je neskončna borba, v kateri tekmujejo konkurenti. Za zmago v tej tekmi ima poslovnež možnost preferiranja in favoriziranja. Lahko v ospredje postavi profit, denar, dobrine, lahko pa kvaliteto življenja, duševni mir in srečo" (Jelovac, 2010, str. 89–90).

V stečajnem postopku morajo biti na prvem mestu vedno interesi upnikov, ki stremijo k temu, da bi bile njihove terjatve v največji možni meri poplačane. Upravitelj bi moral vedno ravnati v duhu dobrega gospodarja, opravljati svoje delo strokovno, etično in v skladu z insolvenčno zakonodajo, ne pa varovati svojih interesov, ki so mnogokrat predvsem naklonjeni premoženjski koristi. Ali mu njegova moralna načela dopuščajo, da v ospredje postavi svoje interese pred interese drugih, pa je odvisno od vsakega posameznika, njegovih vrednot, vzgoje in izobraženosti.

*Človeško dostojanstvo mora biti osnova vseh zakonov,
vseh dolžnosti in tudi vseh pravic.
Človeško dostojanstvo ima v sebi nadnaravne značilnosti, je sveto.
/Škof Peter Štumf/*

"Odločitve poslovneža prizadenejo ljudi. To pomeni, da imajo poslovneži močan vpliv na življenje in dobrobit posameznikov in skupin. Ta vpliv je lahko delni ali celovit, kratkotrajen ali dolgoročen. V vsakem primeru pušča posledice ne le na počutje ljudi, temveč tudi na njihovo eksistenco" (Jelovac, 2010, str. 89).

Upravitelj ima v postopku osebnega stečaja nadzor nad življenjem subjekta – dolžnika v meri, kot mu to dovoljuje insolvenčni zakon. To je predvsem v delu, ki se nanaša na dolžnikovo finančno in premoženjsko stanje ter upravljanje z njim. Dolžniku, zoper katerega je začel postopek osebnega stečaja, sicer ni v celoti odvzeta poslovna sposobnost, je pa omejena, tako da slednji ne more prosto sklepati pogodb in opravljati drugih pravnih poslov ali dejanj, katerih predmet je razpolaganje s premoženjem, ki spada v stečajno maso.

Dolžniki, ki so se znašli v postopku osebnega stečaja, se mnogokrat počutijo in tudi so stigmatizirani²¹. Menijo, da jim je bilo odvzeto dostojanstvo in pravica do svobode odločanja in razpolaganja s svojim premoženjem. Hkrati menijo, da ima upravitelj vso moč nad njimi in njihovo usodo. Upravitelj mora tako v primeru osebnega stečaja delovati z visoko mero morale. Znati mora presoditi, kdaj in ali deluje v korist dolžnika v meri, ki ne ogroža njegovega dostojanstva ter delovati v smeri zadoščanja glavnega namena postopka, to je delovati v korist upnikov in doseči njihovo poplačilo v čim večji meri.

²¹ Stigmatizacija je strokovni sociološki izraz, ki označuje poseben odziv okolja na drugačnost/različnost. Ameriški sociolog Goffman jo je opredelil kot »nezaželena drugačnost«. Domneval je, da je vse človeške razlike mogoče stigmatizirati. V nekaterih okoljih je lahko drugačnost (barva kože, etnična pripadnost, veroizpoved, politično prepričanje, starost, izobrazba ipd.) nezaželena oz. stigmatizirana, okolje pa stigmatizirane osebe dojema kot manjvredne. Ti so lahko tarča posmeha, zaničevanja, opravljanja, psihičnega in fizičnega nasilja, dostop do družbenih dobrin, npr. izobrazba, delovno mesto, politično odločanje ipd. jim je pogosto otežen (Goffman/Wkpedija).

6 ZAKLJUČEK

Poslovno življenje gospodarskega subjekta je podobno človeškemu življenju, ki se začne z rojstvom in konča s smrtjo. Tudi gospodarski subjekti se ustanovijo, imajo različne faze uspešnega ali manj uspešnega poslovnega življenja in po preteku določenega časa tudi prenehajo delovati.

Ob prenehanju poslovanja gospodarskega subjekta upravitelj vodi posle insolventnega dolžnika v skladu s potrebami postopka, ga zastopa pri procesnih in drugih pravnih dejanjih.

V stečajnem postopku nastopa več deležnikov, pri katerih se prepleta vrsta različnih interesov, ki so lahko pogosto povsem nasprotni. Zato je pomembno, da se omogoči vsem zainteresiranim in upravičenim osebam ali družbam ter hkrati tudi neodvisni javnosti vpogled v potek vodenja postopka, možnosti uveljavitve oziroma zavarovanja njihovih interesov in nadzor nad delom upravitelja. Hkrati je potrebno upravitelju dopustiti določeno mero avtonomije in svobode pri opravljanju svoje funkcije, ter mu s tem omogočiti ustrezno vodenje stečajnega postopka.

Zaključimo lahko, da na podlagi poročil in ostalih sklepov, ki so objavljeni na spletnem portalu AJPES in so dostopni celotni javnosti, dobijo upniki in zainteresirana javnost redno oziroma vsake tri mesece vpogled v vsa pomembna dogajanja in spremembe v določenem stečajnem postopku za preteklo obdobje, upravitelju pa v vmesnem času omogoči nemoteno delovanje in opravljanje svojih nalog v skladu z zakonom.

V diplomski nalogi smo se dotaknili tudi nekaj dilem, s katerimi se sooča stečajni upravitelj pri svojem delu, in pri tem ugotovili, da je v prihodnje treba nekatera področja insolvenčne zakonodaje bolje urediti. Ena od teh dilem se pojavi pri oddaji napovedi za odmero davka na promet nepremičnin, kjer upravitelj zaradi procesnih dejanj napovedi ne more oddati v zakonsko določenem roku. Način reševanja te problematike se zdi v izvršilnem postopku bolj urejen in v prihodnje se bo treba zgledovati po njem.

V praksi velikokrat prihaja do dileme tudi zaradi neurejene in neuskrajene zakonodaje. Stečajni oddelek sodišča in drugi oddelki sodišča (izvršilni oddelek, pravdni oddelek, zapuščinski oddelek, zemljiška knjiga ipd.) sodelujejo prepočasi ali pa sploh ne. Dober primer za to je, da izvršilni oddelek ni pravočasno obveščen o začetku stečajnega postopka nad dolžnikom. Zakonsko je določeno, da se mora izvršilni postopek, ki se vodi nad dolžnikom in v katerem upnik dokazuje obstoj svoje terjatve, ustaviti z dnem začetka stečajnega postopka nad dolžnikom. Podobno velja tudi v pravdnem postopku, kjer se mora pravda zaradi začetka stečajnega postopka nad dolžnikom prekiniti in jo mora upravitelj prevzeti, v kolikor je bila terjatev upnika (upnik mora terjatev, ki jo uveljavlja v pravdi, v zakonsko določenem roku prijaviti v

stečajni postopek), prerekana. Če je bila prijavljena terjatev priznana, ni več pravnega interesa za vodenje pravde in se pravdni postopek konča.

Praktični primer, ki ga prikazujemo v diplomski nalogi, nazorno prikaže celoten potek prodaje nepremičnine v stečajnem postopku: pridobitev potrebne dokumentacije o nepremičnini, ki v nadaljevanju stečajnemu upravitelju omogoča pravilno določitev višine davka, obračunanega na nepremičnino, potek prodaje na javni dražbi, sklenitev prodajne pogodbe z uspelim dražiteljem in nazadnje prenos lastninske pravice na kupca ter vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo in izbris bremen na nepremičnini.

V tej diplomski nalogi smo podali pomembne informacije za vsakega posameznika, tako pravne kot fizične osebe, ki se znajde v situaciji nakupa ali prodaje nepremičnine v stečajnem postopku.

Ob zaključku diplomskega dela se nam zastavi le še vprašanje o etični in moralni vpletenosti stečajnega upravitelja v postopku. Ta lahko javnosti in deležnikom poroča podatke prirejene interesom ene ali druge vpletene stranke. To dejstvo pa izkazuje moč stečajnega upravitelja v stečajnem postopku, vezano na njegovo integriteto²².

²² Integriteta je celovitost, skladnost, pristnost, poštenost, verodostojnost. Oseba z integriteto je oseba, ki govori to, kar misli, in dela to, kar govori, skladno z moralnimi normami in veljavnim pravom (KPK, 2011–2014).

LITERATURA IN VIRI

Knjige in članki:

- Bergant, Ž. (2008). *Izvedbeni vidiki ZFPPIPP v okviru Kodeksa poslovnofinančnih načel*. Ljubljana. ABECEDA Revizija d.o.o.: Seminar o ZFPPIPP.
- De George, R. (2006). *Business Ethics, sixth edition*. Upper Saddle River: Person Prentice Hall.
- Jelovac, D. (2014). Članek. *Poslovno računovodstvo*, 7(2), strani 22–47.
- Jelovac, D. (2010). *Poslovna etika kot nujni pogoj odličnosti*. 22. forum odličnosti in mojstrstva, Otočec 2010.
- Kebrič, M. (1995). *Prisilna poravnava, stečaj in likvidacija*. Ruše: AGA.
- Kranjc, A. (1992). Članek, ki obravnava temo stečaj in reorganizacija podjetij. *Podjetje in delo, Ljubljana*, 92(3), stran 184.
- Pristan, B. (2010). Članek, ki obravnava temo obdavčitev nepremičnin. *Revija IKS*, XXXVII (11–12), strani 278–285.
- Zupančič, M. (2013). Članek, ki obravnava temo obdavčitev nepremičnin v Sloveniji *Revija IKS*, XL (08–09), strani 129–151

Magistrsko delo:

- Novak, I. (2011). *Računovodenje podjetja v stečaj na primeru izbranega podjetja*. Magistrsko delo, Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta.

Pravni viri:

- Bergant, Ž., Plavšak, N. in Prelič, S. (2000). *Zakon o prisilni poravnavi, stečaju in likvidaciji s komentarjem in zakon o finančnem poslovanju podjetij s komentarjem*. Ljubljana: Gospodarski vestnik.
- Plavšak, N. (2011). *Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP) z novelami ZFPPIPP-A do ZFPPIPP-D. Uvodna pojasnila*. Ljubljana: GV Založba.

- Plavšak, N. (2010). *Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP)*. Uradni list RS, št. 126/07, 40/90, 59/09 in 52/10. ISSN 1318-0576. Neuradno prečiščeno besedilo.
- Zakon o davku na dodano vrednost – ZDDV-1. *Uradni list RS*, št. 13/11-UPB3, 18/11, 78/11, 83/12. ISSN 1318-0576.
- Zakon o davku na promet nepremičnin – ZDPN-2. *Uradni list RS*, št. 117/06. ISSN 1318-0576.
- Zakon o dohodnini – Zdoh-2. *Uradni list RS*, št. 117/2006. ISSN 1318-0576.
- Zakon o izvršbi in zavarovanju – ZIZ, *Uradni list RS*, št. 3/2007, ISSN 1318-0576.

Spletne strani:

- Bekoff M., Pierce J., Wild justice. Wikipedija. Pridobljeno 7. 11. 2014 z naslova: <http://sl.wikipedia.org/wiki/Morala>.
- Berginc, B. (2014). *Postopek stečaja družbe z omejeno odgovornostjo (d.o.o.)*. Pridobljeno dne 9. 11. 2014 z naslova: <http://www.pravnitelefon.si/pravna-podrocja/izvrse-terjatve-in-stecaji/postopek-stecaja-druzbe-z-omejeno-odgovornostjo-doo>.
- Breznik, M. (2014). *Vloga upraviteljev v insolvenčni postopkih*. Pridobljeno dne 9. 11. 2014 z naslova: <http://www.planetgv.si/upload/htmlarea/files/8.DFK/breznik-mojca.pdf>.
- E-uprava. Državni portal Republike Slovenije. *Pridobivanje lokacijske informacije*. Pridobljeno 13. 11. 2014 z naslova: <http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=845&sid=1309>.
- Goffman E. Stigmatizacija, Wikipedija. Pridobljeno 7. 11. 2014 z naslova: <http://sl.wikipedia.org/wiki/Stigmatizacija>.
- Kos, M. (2014). *Stečajni postopek*. Pridobljeno dne 11. 11. 2014 z naslova: http://www.svetovanje-kos.si/podrocje_dela.php?pod_s=11.

- Kruhar, R. (2003) *Izpodbijanje pravnih dejanj v primeru stečaja*. Pridobljeno 1. 11. 2014 z naslova: http://www.racunovodja.com/clanki.asp?clanek=m193/IZPODBIJANJE_PRAVNIH_DEJANJ_V_PRIMERU_STECAJA_A.
- *Obdavčitev dobav v skladu s 76.a členom ZDDV-1, Pojasnilo DURS, št. 4230-188/2010-1. (2. 4. 2010)*. RS, MF, DURS. Pridobljeno 13. 11. 2014 z naslova: http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/davek_na_dodano_vrednost_pojasnila/gradbenistvo_in_oskrba_z_elektriko_plinom_in_vodo/obdavcitev_dobav_v_skladu_s_76a_clenom_zddv_1/.
- *Povečanje stopnje DDV po ZIPRS1314-A, Pojasnilo DURS št. 4230-360780/2013-2 01-620-05. (5. 6. 2013)*. RS, MF, DURS. Pridobljeno 12. 11. 2014 z naslova: http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/davek_na_dodano_vrednost_pojasnila/stopnja_ddv/povecanje_stopenj_ddv_po_ziprs1314_a/.
- *Pravilnik o tarifi za odmero nagrade upravitelja v postopkih zaradi insolventnosti in prisilne likvidacije ter stroškov, do povrnitve katerih je upravitelj v teh postopkih upravičen* (Uradni list RS, št. 91/08, 119/08 in 53/09). Pridobljeno 21. 11. 2014 z naslova: <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV9099>.
- *Pravna pomoč. Prekluzivni rok*. Pridobljeno 22. 11. 2014 z naslova: <http://www.pravna-pomoc.info/upravno-pravo/roki-v-upravnem-postopku/>.
- *Pridobitev potrdila o namenski rabi zemljišča*. E-uprava, Državni portal Republike Slovenije. Pridobljeno 13. 11. 2014 z naslova: <http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=845&sid=1308>.
- *PRINA d.o.o., Dobave blaga in storitve po 76.a členu ZDDV-1*. Pridobljeno 13. 11. 2014 z naslova: <http://www.racunovodstvo-prina.si/dobave-blaga-in-storitve-po-76-a-clenu-zddv-1>.
- *Prodaja nezazidanega stavbnega zemljišča, Pojasnilo DURS št. 4227-14/2006. (26. 5. 2006)*. RS, MF, DURS. Pridobljeno 7. 11. 2014 z naslova: http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/arhiv_pojasnil_ddv_od_1_52004_do_31_12_2006/nepremicnine/prodaja_nezazidanega_stavbnega_zemljisca.
- *RS, KPK (2011–2014). Preventiva in načrt integritete, Etični kodeksi*. Pridobljeno 22. 11. 2014 z naslova: <https://www.kpk-rs.si/sl/preventiva-in-nacrt-integritete/eticni-kodeksi>.

- Sodin. R. (2011). *Kapitalsko posojilo*. Pridobljeno dne 22. 11. 2014 z naslova: <http://www.insolventno-svetovanje.si/upload/file/Kapitalsko%20posojilo.pdf>.
- *Splošna pojasnila o ZDPN-2*. RS, MF, DURS. Pridobljeno 12. 11. 2014 z naslova: http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/davek_na_promet_nepremicnin_pojasnila/splosna_pojasnila_o_zdpn_2/.
- *Stečajni dolžnik in odbitek DDV, Pojasnilo DURS št. 4230-101/2009 (18. 5. 2009)*. RS, MF, DURS. Pridobljeno 12. 11. 2014 z naslova: http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/arhiv_pojasnil_ddv_od_1_1_2007_do_31_12_2009/odbitek_ddv/stecajni_dolznik_in_odbitek_ddv/.
- Veber F. *Etika*. Wikipedija. Pridobljeno 7. 11. 2014 z naslova: <http://sl.wikipedia.org/wiki/Etika>.
- Verbajs, G. (2010). *Koliko boste plačali davka pri prometu (prodaji) nepremičnine ?* Pridobljeno 7. 11. 2014 z naslova: <http://www.ius-optima.com/koliko-boste-placali-davka-pri-prometu-prodaji-nepremicnine/>.
- Zakonodaja.com. *Stvarno pravni zakonik SPZ-A. Omejitve etažne lastnine*. Pridobljeno 23. 11. 2014 z naslova: <https://zakonodaja.com/zakon/spz/5-oddelek-omejitve-etazne-lastnine>.