

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Pazinu

Poslovni broj spisa : **St-433/2025**

Dužnik: STANOINVEST d.o.o. u stečaju, Pula, Mutilska ulica 5, OIB 41266265078

Stečajni upravitelj: Sanjin Dinko Dorčić

Adresa stečajnog upravitelja: Rijeka, Mosorska 9

e-mail : ddunko@gmail.com tel. 0993091300

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 14.01.2026 god.
DO 22.04.2026 god.**

1. Uvodni dio

Trgovački sud u Pazinu, odlučujući o prijedlogu predlagatelja Financijska agencija, RC Rijeka, Podružnica Pula od 25.11.2025 za otvaranje stečajnog postupka, rješenjem pod posl. br. St-433/2025-9 od 02.12.2025 pokrenuo je prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom STANOINVEST društvo sa ograničenom odgovornošću, Pula, Mutilska ulica 5, OIB 41266265078.

Do završetka prethodnog postupka sud je utvrdio kod dužnika postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje kao i imovine dostatne za pokriće troškova stečajnog postupka te je rješenjem naslovnog suda pod poslovnim br. St-433/2025-16 od 14.01.2026 god. nad dužnikom otvoren stečajni postupak.

Istim rješenjem za stečajnog upravitelja imenovan je Sanjin Dinko Dorčić iz Rijeke, Mosorska 9.

2. Osnovni podaci o stečajnom dužniku

2.1. Naziv/tvrtka : STANOINVEST d.o.o. društvo sa ograničenom
odgovornošću za posredovanje u prometu nekretnina

Sjedište i adresa: Pula, Mutilska ulica 5
OIB 41266265078

Datum osnivanja društva: 04.03.2014 god.

Upisani temeljni kapital: 2.654,46 EUR

Glavna djelatnost dužnika: poslovanje nekretninama i građenje zgrada stambene namjene

2.2. Ranije osobe ovlaštene za zastupanje

IVICA SALVADOR, Pula, Mutilska ulica 3, OIB 88918053954
Zastupa društvo samostalno i pojedinačno

2.3. Osnivači/članovi društva

IVICA SALVADOR

Napomena :

Podaci su preuzeti sa mrežne stranice Ministarstvo pravosuđa, Sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu

3. Uzroci gospodarskog položaja dužnika

Uzrok gospodarskog položaja dužnika odnosno njegove insolventnosti je blokada poslovnog računa dužnika u banci do kojeg je došlo u najvećem dijelu zbog nepodmirivanja duga za PDV i porez na promet nekretnina.

Račun dužnika blokirala je Porezna uprava, Područni ured Pazin radi prisilne naplate duga u iznosu od 94.268,00 EUR.

Račun dužnika u neprekinutoj je blokadi od 28.07.2025.

Osnovna djelatnost dužnika do nastupanja nesposobnosti za plaćanje je gradnja zgrada stambene namjene (višestambene zgrade) i prodaja stanova na tržištu.

Stečajni upravitelj je iz poslovnih knjiga utvrdio da je insolventnost odnosno nelikvidnost dužnika u najvećem dijelu nastupila i zbog prodaje nekretnina sa odgodom plaćanja, plaćanjem od strane kupaca kompenzacijom za izvršene radove na građevinskom objektu ili plaćanjem od strane kupaca stanova direktno izvođačima pojedinih obrtničkih radova na zgradi dok je obveza za plaćanje PDV-a po izdanim računima za iste prodane stanove nastupila nakon izdavanja računa kupcima.

Isto tako, uvidom u poslovne knjige dužnika stečajni upravitelj je utvrdio da je dužnik do otvaranja stečajnog postupka imao slijedeći financijski promet:

	2024 (EUR)	2025 (EUR)
POSLOVNI PRIHODI	1.215.800,00	1.745.860,00
POSLOVNI RASHODI	1.392.714,56	462.174,49
GUBITAK	181.511,05	-
DOBIT	-	1.283.685,51

Dužnik je u poslovnoj godini 2025 dužnik je ostvario dobit iz poslovanja od 1.283.685,51 EUR.

Uvidom u financijske izvještaje dužnika i financijsko stanje stečajni upravitelj je utvrdio da nekretnine u vlasništvu dužnika nisu evidentirane u bilanci dužnika, a niti su bile evidentirane nekretnine koje su u prethodnim poslovnim razdobljima bile otuđene od strane dužnika.

4. Poduzete radnje stečajnog upravitelja od trenutka preuzimanja dužnosti/ utvrđeno činjenično stanje

- Stečajni upravitelj je utvrdio da se sjedište dužnika nalazi u zgradi poslovno stambene namjene u Puli gdje se nalazi ured dužnika i koja nije u vlasništvu dužnika.

- Izvršen je uvid u dostupnu poslovnu dokumentaciju i financijske izvještaje te utvrđeno financijsko stanje i financijski promet dužnika
- Izvršena provjera statusa ranijih zaposlenika dužnika u sustavu HZMO i JOPPD obrazaca u sustavu E-porezna radi utvrđivanja obveza prema radnicima
- Utvrđeno početno stanje imovine stečajne mase u bilanci dužnika
- Izvršen uvid u z.k. izvatke i povijesne zemljišno knjižne izvatke za sve nekretnine u vlasništvu dužnika u zajedničkom informacijskom sustavu zemljišnih knjiga i katastra
- Od ZK odjela Pula pribavljeni Ugovori o kupoprodaji nekretnina na temelju kojih je izvršena uknjižba vlasništva u korist kupaca na pojedinim nekretninama kao i izvršen uvid u sklopljene predugovore za prodaju nekretnina u vlasništvu dužnika
- Otvoren žiro račun u IKB Umag dd
- Izvršena je odgovarajuća promjena u Registru stvarnih vlasnika
- Održana tri sastanka sa ranijim direktorom i osnivačem dužnika Ivicom Salvadorom i ranijim knjigovodstvom dužnika te su od istih dobiveni podaci o poslovanju dužnika i mogućnostima za nastavak poslovanja
- Izvršen uvid u stanje nekretnina u vlasništvu dužnika
- Od knjigovodstvenog servisa CONSULTUM KOMPARIĆ d.o.o. koje je za dužnika vodilo poslovne knjige stečajni upravitelj je pribavio poslovno knjigovodstvenu dokumentaciju za 2025 i analitičke konto kartice te je utvrdio stanje obveza i potraživanja dužnika.

- Stečajni upravitelj je od Auto Hrvatska STP d.o.o. ishodio uvjerenje o vlasništvu vozila te je utvrdio da dužnik nije vlasnik vozila.

- Stečajni upravitelj je zaključio ugovor sa Obrtom za knjigovodstvo DUNKO iz Rijeke radi dovođenja u red poslovnih knjiga dužnika, sastavljanja početne bilance dužnika i redovnog obavljanja knjigovodstvenih usluga za dužnika

- Sastavljeni i dostavljeni FINA-i godišnji financijski izvještaji (GFI POD) radi javne objave za poslovnu godinu 2025 i za razdoblje od 01.01-13.01.2026

- Stečajni upravitelj je ispitao prijave tražbina stečajnih vjerovnika te sastavio tablicu prijavljenih tražbina i izvješće za izvještajno ročište vjerovnika.

5. Podaci o radnicima

Uvidom u sustav E-porezna i JOPPD obrasce utvrđeno je da su radnicima koji su bili zaposleni kod dužnika isplaćene sve neto plaće za razdoblje prije otvaranja stečajnog postupka dok je iznos razlike doprinosa i poreza na dohodak do bruto II osnovice iskazala porezna uprava u svojoj prijavi.

6. Sudski postupci u tijeku

6.1. Postupak koji se vodi na Općinskom sudu u Puli po prigovoru stečajnog upravitelja protiv rješenja tog suda Z-469/2026 od 15.01.2026 kojim je dopušten upis vlasništva kupca na nekretnini dužnika 5. Suvlasnički dio: 2/5 , K.č. 3640/10 ULICA LOVEŽICA PAŠNJAK 300 m2, Z.k.ul. 124309, K.O. PULA (vidi dalje t.II/t.1)

6.2. Postupak koji se vodi na Općinskom sudu u Puli Ovrh-3707/2026 po prijedlogu za ovrhu N.T.D. GRAĐEVINSKI RADOVI j.d.o.o. radi tražbine ovrhovoditelja temeljem izdanog računa dužniku za obavljene građevinske radove u iznosu 21.050,00 EUR. U odnosu na navedenu tražbinu radi se o tražbini ovrhovoditelja koja je nastala prije otvaranja stečajnog postupka, a stečajni upravitelj je predložio sudu da odbije prijedlog za ovrhu. Sud još nije odlučio o prijedlogu stečajnog upravitelja. Ovrhovoditelj je prijavio svoju tražbinu u stečajnom postupku.

7. Mišljenje o izgledima za nastavak poslovanja i mogućnosti izrade stečajnog plana

Osnivač dužnika Ivica Salvador (dalje Interesent) je u razgovoru sa stečajnim upraviteljem izrazio mišljenje o postojanju realne mogućnosti nastavka poslovanja dužnika i iskazao interes da na osnovu Stečajnog plana nastavi poslovanje društva dužnika te da prihvati biti odgovorna osoba društva nakon zaključenja stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj je u odnosu na iskazani interes Interesenta utvrdio slijedeće:

Dužnik već dugi niz godina na lokalnoj i regionalnoj razini uspješno posluje u sektoru građevinarstva i to obavljajući društveno korisnu djelatnost stanogradnje odnosno građenja zgrada stambene namjene (višestambene zgrade) i prodajom stanova za tržište.

Analizom poslovanja stečajnog dužnika i njegova položaja na tržištu stečajni upravitelj je utvrdio da je dužnik u poslovnom razdoblju od 2024-2025 god. ostvario ukupan prihod od prodaje stanova i drugih nekretnina od 2.208.034,19 EUR te ostvario dobit iz poslovanja u 2025 od 1.283.685,51 EUR kao i da ima u svom vlasništvu nekretnine čija ukupna vrijednost dvostruko premašuje iznose prijavljenih i priznatih tražbina vjerovnika i troškova postupka.

Imovina stečajnog dužnika znatno je veća od obveza stečajnog dužnika u stečajnom postupku te je stoga nastavak profitabilnog poslovanja moguć.

Dužnik može nastaviti sa profitabilnim poslovanjem odnosno izgradnjom zgrada stambene namjene i prodajom stanova za tržište na kojem trenutno postoji velika potražnja.

Navedeno je temeljeno i na slijedećim činjenicama :

Za građevno zemljište k.č.2493/1, k.č. 2493/5 i 2490/3 (vidi t.II/1 red. br. 6 i 7) 29.12.2025 predan je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, a dužnik je na navedenom zemljištu namjeravao izgraditi višestambenu zgradu.

Za građevno zemljište k.č. 4995/8 (vidi t.II/1 red. br. 13) koje je u cijelosti vlasništvo dužnika 04.06.2025 izdana je građevinska dozvola za izgradnju višestambene zgrade, a dužnik je na navedenom zemljištu namjeravao započeti sa gradnjom i prodajom stanove za tržište.

Za građevno zemljište k.č. 5137/3 k.o.Pula izdana je pravomoćna građevinska dozvola za građenje zgrade stambene namjene. Na navedenoj čestici je osnovano pravo građenja. Dužnik nije ovlaštenik prava građenja već investitor.

Za građevno zemljište k.č. 1206/91 K.O. FAŽANA izdana je 21.06.2024 lokacijska dozvola za gradnju zgrade stambene namjene.

Slijedom navedenog opravdano je očekivati ne samo nastavak obavljanja osnovne djelatnosti dužnika već i značajno povećanje obima poslovanja kao i prihoda iz prodaje stanova te posljedično i profitabilan nastavak poslovanja.

Sa Interesentom je komunicirana mogućnost izrade stečajnog plana sa čime se isti složio te je sa istim obavljeno više razgovora radi upoznavanja sa zakonskom procedurom u svezi pripreme i provedbe stečajnog plana.

Postignut je dogovor o spremnosti Interesenta da na osnovu Stečajnog plana nastavi poslovanje društva-dužnika STANOINVEST d.o.o. u stečaju čiji je jedini član te da prihvati biti odgovorna osoba društva – direktor STANOINVEST d.o.o. iz Pule, Mutilska ulica 5, OIB 41266265078 nakon zaključenja stečajnog postupka (Prilog 2 – Izjava o spremnosti za nastavljanjem poslovanja)

Sa Interesentom je postignut dogovor o financiranju namirenja jedinog stečajnog vjerovnika 1.višeg isplatnog reda i pojedinih vjerovnika 2. višeg isplatnog reda koji bi se namirivali sukladno stečajnom planu u 100 % iznosu njihovih utvrđenih tražbina u roku od 8 dana od pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana kao i svih troškova stečajnog postupka ukoliko na računu stečajnog dužnika neće biti dovoljno sredstava na što se Interesent obvezao u svojoj izjavi (Prilog 2 – Izjava o spremnosti za uplatu nedostajućih sredstava)

Sa preostalim vjerovnicima 2.višeg isplatnog reda i koji se sukladno ovom planu namiruju u 100 % iznosu njihovih utvrđenih tražbina nakon pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana na način da se odgodi namirenje njihovih tražbina iskomunicirana je mogućnost da se namirenje njihovih utvrđenih tražbina u cijelosti provede u razdoblju od 5 godina i to u 60 jednakih uzastopnih mjesečnih rata bez kamata.

Temeljem provedenih radnji u svrhu stjecanja uvida u gospodarski položaj stečajnog dužnika i njegove uzroke te uzevši u obzir cjelokupno činjenično stanje u odnosu na trenutni poslovni položaj dužnika kao i izjavu osnivača i ranijeg direktora, stečajni upravitelj je mišljenja da postoje realni izgledi za nastavak poslovanja i mogućnost izrade stečajnog plana čijom provedbom bi se namirile tražbine stečajnih vjerovnika u cijelosti.

Koncept stečajnog plana izlaže se kako slijedi:

Cilj stečajnog plana je namirenje svih stečajnih vjerovnika u cijelosti, uklanjanje nesposobnosti za plaćanje te nastavak poslovanja stečajnog dužnika na profitabilnim osnovama pri čemu bi stečajni dužnik ponovno stekao pravo raspolaganja imovinom stečajne mase.

Stečajni plan se bazira na konceptu iskazane namjere Interesenta da ponovno preuzme vođenje poslovanja stečajnog dužnika nakon potvrde stečajnog plana i zaključenja stečajnog postupka sa ciljem namirenja utvrđenih tražbina 1. višeg isplatnog reda u 100 % iznosu utvrđenih tražbina u roku od 8 dana od pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana i to namirenje tražbina slijedećih vjerovnika

- RH, MIN FIN, Porezna uprava

namirenja utvrđenih tražbina 2. višeg isplatnog reda u 100 % iznosu utvrđenih tražbina u roku od 8 dana od pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana i to namirenje tražbina slijedećih vjerovnika

- RH, MIN FIN, Porezna uprava
- FINANCIJSKA AGENCIJA
- NTD GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o.

te namirenja sukladno ovom planu preostalih utvrđenih tražbina 2. višeg isplatnog reda u 100 % iznosu utvrđenih tražbina sve u vremenskom razdoblju od 60 mjeseci od potvrde stečajnog plana i to namirenje slijedećih vjerovnika

- PULA ISTOK d.o.o.
- ROMA REAL ESTATE d.o.o.
- KAPITAL NEKRETNINE d.o.o.
- SALVADOR ACADEMY d.o.o.
- IPSILON NEKRETNINE d.o.o.
- NEW YORK REAL ESTATE d.o.o.
- ALFA NEKRETNINE d.o.o.
- PANAMERA d.o.o.
- SALVADOR INVESTMENT d.o.o.
- WASHINGTON REAL ESTATE d.o.o.
- STANOINVEST OBRT vl. Ivica Salvador
- SALVADOR BLOK d.o.o.

kao i namirenje svih troškova stečajnog postupka u 100% iznosu u roku od 8 dana od pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana sve sukladno stečajnom planu.

Imovina stečajnog dužnika ne bi se prodavala, a stečajni dužnik bi nakon zaključenja stečajnog postupka nastavio obavljati svoju djelatnost.

Stečajni plan jamči:

- namirenje svih troškova stečajnog postupka

- namirenje stečajnih vjerovnika RH, MINFIN, Porezna uprava, FINANCIJSKA AGENCIJA i NTD GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o. i to u 100% iznosu njihovih utvrđenih tražbina 1. i 2. višeg isplatnog reda u roku od 8 dana od pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana

U pogledu daljnjeg poslovanja dužnika stečajni plan omogućava:

- nastavak profitabilnog poslovanja stečajnog dužnika
- mogućnost raspolaganja imovinom stečajne mase nakon zaključenja stečajnog postupka
- namirenje preostalih stečajnih vjerovnika u 100 % iznosu njihovih utvrđenih tražbina 2. višeg isplatnog reda sve u vremenskom razdoblju od 60 mjeseci od potvrde stečajnog plana.

Stečajni vjerovnici i to

- RH, MIN FIN, Porezna uprava
- FINANCIJSKA AGENCIJA
- NTD GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o.

sukladno stečajnom planu namirili bi se u 100 % iznosu njihovih utvrđenih tražbina 1. i 2. višeg isplatnog reda i to u roku od 8 dana od dana pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana iz novčanih sredstava na računu dužnika i nedostajućih sredstava koje bi na račun dužnika uplatio Interesent ukoliko na računu dužnika neće biti dovoljno sredstava na šta se Interesent obvezao u svojoj izjavi (Prilog 2 – Izjava o spremnosti za uplatu nedostajućih sredstava)

Namirenje preostalih stečajnih vjerovnika i to

- PULA ISTOK d.o.o.
- ROMA REAL ESTATE d.o.o.
- KAPITAL NEKRETNINE d.o.o.
- SALVADOR ACADEMY d.o.o.
- IPSILON NEKRETNINE d.o.o.
- NEW YORK REAL ESTATE d.o.o.
- ALFA NEKRETNINE d.o.o.
- PANAMERA d.o.o.
- SALVADOR INVESTMENT d.o.o.
- WASHINGTON REAL ESTATE d.o.o.
- STANOINVEST OBRT vl. Ivica Salvador
- SALVADOR BLOK d.o.o.

sukladno ovom planu provelo bi se u 100 % iznosu njihovih utvrđenih tražbina 2. višeg isplatnog reda nakon pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana i to u 60 jednakih uzastopnih mjesečnih rata bez kamata.

Svi troškovi stečajnog postupka bi se namirili u 100% iznosu u roku od 8 dana od pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana iz novčanih sredstava na računu dužnika i iz uplate Interesenta na račun dužnika ukoliko na računu dužnika neće biti dovoljno sredstava na što se interesent obvezao u svojoj izjavi (Prilog 1)

Stečajni plan ne zadire u prava razlučnih vjerovnika na odvojeno namirenje.

Stečajni vjerovnici se pri utvrđivanju njihovih prava razvrstavaju u skupine. Vjerovnici sa različitim pravnim položajem razvrstavaju se u stečajnom planu u posebne skupine.

Stečajni upravitelj će u naknadno sa stečajnim planom dostaviti obrazloženo i dokumentirano izvješće o troškovima stečajnog postupka i prijedlog za određivanje nagrade i naknade troškova stečajnog upravitelja.

Prijedlog stečajnog plana sa svim priložima biti će dostavljen u spis i na očitovanje stečajnim vjerovnicima.

Prije potvrde stečajnog plana moraju se ispuniti određene činidbe i stečajni plan smije se potvrditi samo ako su te pretpostavke ispunjene. Sud će po službenoj dužnosti uskratiti potvrdu ako se ne ispune slijedeće pretpostavke:

Prije potvrde stečajnog plana Interesent mora najkasnije 3 (tri) dana prije dana održavanja ročišta za glasanje o stečajnom planu na žiro račun stečajnog dužnika uplatiti predujam za nedostajuća sredstva za potpuno namirenje vjerovnika koji se namiruju u 100 % iznosu njihovih utvrđenih tražbina u roku od 8 dana od dana pravomoćnosti rješenja o potvrdi stečajnog plana kao i za namirenje svih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase sve sukladno stečajnom planu.

Nakon što skupština vjerovnika na ročištu za raspravu i glasanje o stečajnom planu koji će sazvati sud prihvati stečajni plan sud će potvrditi od stečajnih vjerovnika i dužnika prihvaćeni stečajni plan čime bi se stekli uvjeti za zaključenje stečajnog postupka sukladno čl.344 Stečajnog zakona.

Sukladno odredbama iz čl.345 st.1 Stečajnog zakona donošenjem rješenja o zaključenju stečajnog postupka u predmetnom postupku prestala bi služba stečajnog upravitelja, a stečajni dužnik bi ponovno stekao pravo slobodnog raspolaganja stečajnom masom.

8. Vjerovnici su prijavili tražbine u ukupnom iznosu od 1.085,906,71 EUR od čega tražbine I višeg isplatnog reda u iznosu od 7.874,35 EUR, a tražbine II višeg isplatnog reda u iznosu od 1.078.032,36 EUR.

Vjerovnik RH, MIN FIN, Porezna uprava podnijela je prijavu tražbine koja na dan otvaranja stečajnog postupka 14.01.2026 iznosi 315.194,19 EUR od čega tražbine 1. višeg isplatnog reda u iznosu od 7.874,35 EUR i tražbine 2. višeg isplatnog reda u iznosu od 307.319,84 EUR.

Osnivač dužnika koji ima pravni interes je nepozvan nakon otvaranja stečajnog postupka dana 20.01. i 21.01.2026 za račun dužnika temeljem ovršnih isprava - rješenja o ovrsi koje je prethodno donio vjerovnik RH, MIN FIN, Porezna uprava uplatio tom vjerovniku dio iznosa tražbine koji vjerovnik prijavio u stečajnom postupku te na taj način smanjio dužnikovu obvezu prema vjerovniku za ukupan iznos od 96.824,67 EUR te stvarni iznos ukupnog duga dužnika prema tom vjerovniku iznosi 218.369,52 EUR. Naknadno uplaćeni iznosi evidentirani su u informacijskom sustavu i porezno knjigovodstvenim karticama (PKK) vjerovnika porezne uprave (prilog 7)

Nastavno na navedeno prikazani su iznosi prijavljene tražbine na dan otvaranja stečaja i stvarno stanje duga prema vjerovniku Porezna uprava kako slijedi :

TRAŽBINE VJEROVNIKA RH, MIN FIN, POREZNA UPRAVA U STEČAJNOM POSTUPKU

PRIJAVLJENA TRAŽBINA I STVARNO STANJE DUGA:

OSNOVA TRAŽBINE I viši isplatni red	Prijavljena, priznata i utvrđena tražbina na dan 14.01.2026 (EUR)	Podmireno dugovanje nakon otvaranja stečajnog postupka / rješenja o ovrsi (EUR)	Stvarno stanje duga stečajnog dužnika prema vjerovniku (EUR)
POREZ NA DOHODAK	860,42	351,16 <i>(20.01.2026)</i>	509,26
MIO II	1.042,33	403,98 <i>(20.01.2026)</i>	638,35
MIO I	2.531,87	1.005,77 <i>(20.01.2026)</i>	1.526,10
ZO	3.439,73	1.333,12 <i>(20.01.2026)</i>	2.106,61
UKUPNO I VIŠI	7.874,35	3.094,03	<u>4.780,32</u>

OSNOVA TRAŽBINE II viši isplatni red	Prijavljena, priznata i utvrđena tražbina na dan 14.01.2026 (EUR)	Podmireno dugovanje nakon otvaranja stečajnog postupka / rješenja o ovrsi (EUR)	Stvarno stanje duga stečajnog dužnika prema vjerovniku (EUR)
PDV	90.426,68	85.261,46 <i>(20.01.2026)</i>	5.165,22
POREZ NA DOBIT	206.369,81	-	206.369,81
POREZ NA PROMET NEKRETNINA	6.967,80	7.026,46 <i>(21.01.2026)</i>	- 58,66
ČLANARINA TZ	3.495,55	1.442,72 <i>(20.01.2026)</i>	2.052,83
TROŠKOVI PRISILNE NAPLATE	60,00	-	60,00
UKUPNO II VIŠI	307.319,84	93.730,64	<u>213.589,20</u>
UKUPNO	315.194,19	96.824,67	<u>218.369,52</u>

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Imovina stečajne mase

1.1. Nekretnine

Nekretnine navedene u tablici predstavljaju slobodnu imovinu stečajne mase **osim nekretnina k.č. 2307/3 KUĆA, MEDULINSKA CESTA 29 70 m2 z.k.ul. 124724 K.O. PULA i k.č. 2494/1 DVORIŠTE 496 m2 z.k.ul. 122770 K.O. PULA** pod red. Br. 9 i 10 na kojima postoji uknjiženo založno pravo.

Red. br.	Nekretnina	Namjena	Napomena	Prosječna vrijednost kupoprodaje prema Izvješću o tržištu nekretnina 2025
1.	K.č. 1206/91 ORANICA 1205 m2, Z.k.ul. 1306 K.O. FAŽANA	Građevno zemljište	Lokacijska dozvola od 21.06.2024	120.713,00
2.	59. Suvlasnički dio: 7/33, K.č. 1868/3 PAŠNJAK 1724 m2, Z.k.ul. 22410, K.O. PULA	U naravi 7 stanova u zgradi sagrađenoj na k.č. 1868/3, Monvidal, Pula, Ulica Bože Gumpca Za zgradu nije proveden etažni elaborat u zemljišnim knjigama.	Dužnik nije u posjedu stanova. Za sve navedene stanove sklopljeni su sa kupcima predugovori o kupoprodaji nekretnine u idealnom suvlasničkom dijelu od 1/33 u naravi stanovi u visokoj roh bau izvedbi sa obvezom kupaca da dovrše stan do faze ključ u ruke. Glavni ugovor nije sklopljen. Pet stanova su u cijelosti plaćena po predugovorima (Ljubičić 2 stana, Kalčić, Pletikosa, Tišljarec) Dva stana su djelomično plaćena, a dužnik potražuje od kupaca sukladno stanju u poslovnim knjigama slijedeće iznose: Labaš 25.000,00 EUR Debeljaković 10.000,00 EUR	Nije utvrđivano
3.	3. Suvlasnički dio: 1/4 - K.č. 5166/2 VALKANE PAŠNJAK 1918 m2, - K.č. 5166/4 VALKANE PAŠNJAK 1873 m2, Z.k.ul. 108786, K.O. PULA	Građevno zemljište	Izdana građevinska dozvola 2022 god.	552.614,00

4.	3. Suvlasnički dio: 1/4 - K.č. 5166/3 VALKANE PAŠNJAK 2072 m2, Z.k.ul. 115913, K.O. PULA	Građevno zemljište	Izdana građevinska dozvola 2022 god.	302.035,00
5.	3. Suvlasnički dio: 1/4 - K.č. 5165/4 VALKANE PAŠNJAK 2060 m2, Z.k.ul. 119005, K.O. PULA	Građevno zemljište	Izdana građevinska dozvola 2022 god.	300.286,00
6.	K.č. 2490/3 MEDULINSKA CESTA PUT 473 m2, Z.k.ul. 122446, K.O. PULA	Građevno zemljište /put	Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole od 30.12.2025 Ugovor o kupoprodaji nekretnina pod red. br. od 6-10 i to k.č. 2490/3, k.č. 2493/1, k.č. 2493/5, k.č. 2494/1, k.č. 2494/4 i k.č. 2307/3 od 21.05.2024 nije ispunjen u cijelosti/ dužnik je sukladno Ugovoru obvezan prodavatelju isplatiti još 118.300,00 EUR, a ostatak dužnog iznosa od 60.000,00 EUR kompenzirati za stan od 50 m2 u prizemlju novogradnje. Dužnik nije u posjedu nekretnine.	68.949,00
7.	- K.č. 2493/1 MEDULINSKA CESTA 29/A DVORIŠTE, DJEČJI VRTIĆ 532 m2, - K.č. 2493/5 MEDULINSKA CESTA PAŠNJAK 113 m2, Zk.ul. 110609, K.O. PULA	Građevno zemljište Kuća	Za k.č. 2493/1 predan zahtjev za izdavanje građevinske dozvole od 30.12.2025 Dužnik nije u posjedu nekretnine.	132.958,00
8.	K.č. 2494/4 MEDULINSKA CESTA ORANICA 100 m2, Z.k.ul 122809, K.O. PULA	Građevno zemljište	Dužnik nije u posjedu nekretnine.	14.577,00
9.	K.č. 2307/3 MEDULINSKA CESTA 29 KUĆA 70 m2, Z.k.ul. 124724, K.O. PULA	Kuća	Dužnik nije u posjedu nekretnine. <u>Na nekretnini postoji upisano založno pravo.</u>	31.010,00
10.	K.č. 2494/1 MEDULINSKA CESTA DVORIŠTE 496 m2, Z.k.ul. 122770, K.O. PULA	Građevno zemljište	Dužnik nije u posjedu nekretnine. <u>Na nekretnini postoji upisano založno pravo.</u>	72.301,00
11.	K.č. 3723/599 ULICA LOVEŽICA PAŠNJAK 143 m2, Z.k.ul. 124459, K.O. PULA	Građevno zemljište		20.845,11

12.	4. Suvlasnički dio: 1/6 K.č. 3639/4 ULICA LOVEŽICA PAŠNJAK 334 m2, Z.k.ul. 124521, K.O. PULA	Građevno zemljište	Izdana građevinska dozvola 28.05.2025. Ugovor o kupoprodaji između dužnika kao prodavatelja i kupca Ismeta Čatića vl. obrta Lekoplast, građevinski obrt iz Pule sklopljen 16.05.2025. Dužnik nije u posjedu nekretnine. Sukladno poslovnim knjigama (otvorene stavke kupaca) kupoprodajna cijena nije isplaćena u cijelosti. Kupac je u obvezi isplatiti preostali iznos kupoprodajne cijene od 30.000,00 EUR. Tabularna isprava nije izdana.	Nije utvrđivano
13.	K.č. 4995/8 ULICA VIDIKOVAC ORANICA 2870 m2, Z.k.ul. 127269 K.O. PULA	Građevno zemljište	Izdana građevinska dozvola 04.06.2025. <u>Nekretnina K.č. 4995/4</u> ORANICA 1311 m2 ranije utnuli z.k.ul. 14363 je poništena i spojena sa k.č. 4995/8 temeljem rješenja OS u Puli Z-1555/2026 od 03.02.2026	418.359,90
	UKUPNO (EUR)			2.034.648,00

Nekretnine otuđene nakon otvaranja stečajnog postupka

Nekretnina 5.Suvlasnički dio: 2/5 , K.č. 3640/10 ULICA LOVEŽICA PAŠNJAK 300 m2, Z.k.ul. 124309, K.O. PULA je prodana temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina od 15.01.2026 sklopljenog između prodavatelja STANOINVEST d.o.o. i kupca SALVADOR ACADEMY d.o.o. i to nakon otvaranja stečajnog postupka 14.01.2026.

Ugovor je sklopio raniji direktor koji u trenutku sklapanja ugovora više nije bio osoba ovlaštena za zastupanje dužnika. Vrijednost nekretnine iz Ugovora je 50.000,00 EUR.

Stečajni upravitelj je izjavio dana 22.02.2026 prigovor protiv rješenja Općinskog suda u Puli ZK odjel Pula Z-469/2026 od 15.01.2026 kojim je dopušten upis vlasništva kupca na predmetnoj nekretnini. (Prilog 3)

Sud još nije odlučio o prigovoru stečajnog upravitelja.

Vrijednost

U poslovnim knjigama i bilanci dužnika nije iskazana vrijednost nekretnina u vlasništvu dužnika te bi za utvrđivanje njihove tržišne vrijednosti bilo potrebno angažirati sudskog vještaka.

Stečajni upravitelj je izvršio uvid u Izvješće o tržištu nekretnina za 2025 za područje Grada Pula od 18.03.2026. Navedeno Izvješće temelji se na podacima preuzetim iz sustava E-nekretnine koji koriste i sudski vještaci za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnina, a isti odražavaju evidenciju o prometu nekretnina na području Grada Pule prijavljenih nadležnoj ispostavi Porezne uprave odnosno prosječne cijene nekretnina iskazanih u sklopljenim i realiziranim kupoprodajnim ugovorima.

Navedeno Izvješće dužno je do 31.03. svake godine za prethodnu godinu izraditi Upravno tijelo velikih gradova i županija temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnikna.

Vrijednost svake pojedine nekretnine iskazana u prosječnim vrijednostima kupoprodaje iskazana je u tablici iz t. II/ t. 1.1. i to na temelju **prosječne** postignute kupoprodajne cijene na području grada Pule i to za građevinsko zemljište od 145,77 EUR/m² i 443,09 EUR/m² za stambene zgrade i ista ne odražava nužno tržišnu vrijednost nekretnina u vlasništvu dužnika.

Vrijednost kupoprodaje nekretnine - građevinskog zemljišta upisane u zemljišnu knjigu za K.O. Fažana navedena je prema podacima postignute kupoprodajne cijene iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2025 za područje Istarske županije od 92,43 EUR/m².

Stečajni upravitelj je mišljenja da tržišna vrijednost nekretnina u vlasništvu dužnika zbog svog položaja premašuje vrijednost iskazanu na temelju prosječne postignute kupoprodajne cijene.

Razlučna prava

Na nekretninama u vlasništvu dužnika

- k.č. 2307/3 KUĆA, MEDULINSKA CESTA 29 70 m² z.k.ul. 124724 (red. Br. 9) i

- k.č. 2494/1 DVORIŠTE 496 m² z.k.ul. 122770 (red.br.10) postoji uknjiženo založno pravo i to:

Zaprimljeno 07.01.2026 pod br. Z-96/2026

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA 07.01.2026 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 110.000,00 EUR sa rokom dospjeća 07.06.2026 za korist VRATOVIĆ ZDENKA, OIB 56180190020, GERVAISOVA ULICA 58, PULA

Radi se o založnom pravu koje je upisano na nekretnini založnog dužnika STANOINVEST d.o.o. radi osiguranja povrata pozajmice zajmodavatelja Vratović Zdenke zajmoprimatelju Nekretnine Šestar d.o.o. iz Pule u navedenom iznosu. Razlučni vjerovnik nije prijavio svoja prava.

Izlučna prava

Stečajnom upravitelju vjerovnici nisu prijavili izlučna prava.

U odnosu na nekretninu 4. Suvlasnički dio: 1/6 K.č. 3639/4 ULICA LOVEŽICA PAŠNJAK 334 m², Z.k.ul. 124521, K.O. PULA u naravi građevno zemljište koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasništvo dužnika utvrđeno je da postoji Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 16.05.2025 između dužnika kao prodavatelja i kupca Ismeta Čatića vl. obrta Lekoplast, građevinski obrt iz Pule za kupoprodajnu cijenu od 80.000,00 EUR.

Dužnik nije u posjedu nekretnine.

Kupac nije u cijelosti ispunio ugovor odnosno kupoprodajna cijena nije isplaćena u cijelosti.

Kupac je u obvezi isplatiti preostali iznos kupoprodajne cijene od 30.000,00 EUR.

1.2. Novčana sredstva na računu

PRIHODI /PRILJEVI	IZNOS (EUR)	RASHODI /ODLJEVI	IZNOS (EUR)	SALDO (EUR)
Prijenos ADDIKO BANK dd – povrat sredstava	5.987,20			
Prijenos FINA Zapljena za troškove stečajnog postupka	1.976,77			
		Naknada banka	5,67	
		Elektronički računi d.o.o.	54,25	
UKUPNO	7.963,97		59,92	7.904,05

Napomena:

Stečajni upravitelj je podnio zahtjev ADDIKO BANK dd za povrat sredstava koji su se nalazili na prijelaznom računu u banci nakon otvaranja stečajnog postupka.

1.3. Potraživanja

Dužnik ima ukupna potraživanja prema svojim dužnicima u iznosu od 2.489.267,66 EUR od čega potraživanje prema kupcima nekretnina iznosi 1.267.887,42 EUR, a potraživanja sa osnova danih pozajmica povezanim društvima iznosi 1.221.380,24 EUR.

Potraživanja prema kupcima nekretnina se odnose na potraživanja po ugovorima o kupoprodaji nekretnina sklopljene sa povezanim društvima u 2025 god. sa ugovorenom odgodom plaćanja od 2 godine i to u ukupnom iznosu od 346.000,00 EUR i potraživanja prema fizičkim osobama za prodane nekretnine.

Stečajni upravitelj je pozvao kupce nekretnina - povezana društva dužnika da ispune svoje ugovorne obveze i uplate kupoprodajnu cijenu nekretnina koje su bile predmetom ugovora o kupoprodaji.

U preostalom dijelu potraživanja od kupaca nekretnina odnose se na potraživanja prema fizičkim osobama za šest prodanih stanova u zgradi na adresi Pula, Bože Gumpca i dva građevna zemljišta u Puli sve temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina, a koje su kupci prema evidentiranom stanju u poslovnim knjigama (otvorene stavke kupaca) ispunili samo djelomično.

Naknadnom provjerom i uvidom u ugovore o kupoprodaji nekretnina za pet stanova u zgradi na adresi Pula, Bože Gumpca (kupci Obrt ALUTRADE vl. Vozila Dalibor, Elvis Majdandžić, Fureš Višnja, Nikolovski Olga i Počuča Sandra) prodanih u tijeku 2024 stečajni upravitelj je iz pribavljenih ugovora o kupoprodaji nekretnina utvrdio da je dužnik uredno izdao tabularnu izjavu nakon što su kupci ispunili svoje ugovorne obveze te se u odnosu na potraživanjima prema ovim kupcima radi o neprovedenom knjiženju.

U odnosu na otvorena potraživanja prema kupcu stana u zgradi na adresi Pula, Bože Gumpca Goranu Cerovac (71.000,00 EUR) koji je sklopio ugovor o kupoprodaji sa dužnikom u 2025 god. kada je račun dužnika bio blokiran iz odredbi ugovora proizlazi da je isti ugovornu obvezu ispunio uplatom kupoprodajne cijene na račun treće osobe te je dužnik istom uredno izdao tabularnu ispravu te se u odnosu na potraživanja prema ovom kupcu radi o neprovedenom knjiženju.

U odnosu na otvorena potraživanja prema kupcu građevnog zemljišta (k.č. 3723/581) Jeleni Malić (50.000,00 EUR) iz odredbi ugovora od 15.07.2025 koji je sklopljen kada račun nije bio u blokadi proizlazi da je dužnik kupcu uredno izdao tabularnu ispravu, a ugovornu obvezu je u cijelosti za kupca ispunila treća osoba uplatom na račun dužnika 20.06.2025 te se u odnosu na potraživanjima prema ovom kupcu radi o neprovedenom knjiženju.

U odnosu na ugovor o kupoprodaji nekretnina - građevnog zemljišta sklopljen 16.05.2025 sa kupcem Ismetom Čatićem (nekretnina 1/6 dijela k.č. 3639/4 vidi t.II/t.1.1./t.12 tablica) i otvorena potraživanja prema istom za prodanu nekretninu u iznosu od 30.000,00 EUR stečajni upravitelj je uvidom u kupoprodajni ugovor utvrdio da kupcu nije izdana posebna tabularna isprava. Nekretnina je upisana u zemljišnim knjigama kao vlasništvo dužnika.

Isto tako, prema stanju u poslovnim knjigama (obaveze za primljene predugjmove od kupaca) dužnik za predugovore sklopljene u 2023 i 2024 god. za prodaju 1/33 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine k.č. 1868/3 u naravi stanova u zgradi na adresi Pula, Bože Gumpca potražuje ostatak iznosa kupoprodajne cijene za tri stana (od ukupno sedam sklopljenih predugovora) u ukupnom iznosu od 110.000,00 EUR (kupci Dubravko Labaš, Krištof Debeljaković, Darko Tišljarec).

Naknadnom provjerom utvrđeno je da je Darko Tišljarec koji je sklopio predugovor o kupoprodaji nekretnina ispunio svoju obvezu prije sklapanja predugovora uplatom preostalog iznosa kupoprodajne cijene od 75.000,00 EUR na račun treće osobe.

Međutim, u odnosu na postojanje obveze dužnika za sklapanje glavnog ugovora nakon ispunjenja obveza kupca za uplatu kupoprodajne cijene napominje se da dužnik nije izvršio svoju obvezu provedbe etažnog elaborata u zemljišnim knjigama za navedenu zgradu kupci nisu mogli sklopiti sa dužnikom glavni ugovor kojeg bi predmet prodaje bio etažni dio stan.

Ukoliko se u daljnjem tijeku postupka ne ostvari opcija provedbe koncepta stečajnog plana kako je izloženo u Izvješću stečajni upravitelj će ispitati stvarno ispunjenje ugovornih obveza kupca nekretnina Ismeta Čatića prema kojem je evidentirano potraživanje u poslovnim knjigama dužnika (otvorene stavke kupaca) te po potrebi pokrenuti sudske postupke radi naplate navedenih potraživanja.

Napominje se da je rješenjem VTS-a posl. br. PŽ-6845/18-2 od 28.11.2018 prihvaćena pravna praksa da nenaplaćena potraživanja ne predstavljaju imovinu stečajnog dužnika već eventualno buduću imovinu.

1.4. Rekapitulacija imovine i obveza stečajnog dužnika

2. Red. br.	Imovina stečajne mase	Knjigov. vrijednost (EUR)	Tržišna vrijednost /vrijednost kupoprodaje (EUR)	Red.br.	Opis obveze/ tražbine	Pravna osnova obveze/ tražbine	Iznos obveze/ tražbine (EUR)
1.	Dugotrajna materijalna imovina – nekretnine sve kao pod t. II/t.1	nije iskazano	2.034.648,00	1.	Tražbine I viši isplatni red	Ovršne i vjerodostojne isprave	7.874,35
2.	Novac na računu		7.904,05	2.	Tražbine II viši isplatni red	Ovršne i vjerodostojne isprave	1.045.174,06
				3.	Trošak stečajnog postupka	Obračun troškova postupka / Izvješće stečajnog upravitelja	4.876,11
				4.	Ostale obveze stečajne mase	Obračun troškova postupka / Izvješće stečajnog upravitelja	405,69
	UKUPNO		2.042.552,05				1.058.330,21

Napomena:

Navedeni iznos tražbina I i II višeg isplatnog reda odnosi se na prijavljene i priznate tražbine.

2. Obračun nastalih i predvidivih troškova postupka (nastalih i predvidivih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase)

Vidi popis računa Prilog br. 1 i br.5.

TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

	OPIS I OSNOVA TROŠKA	IZNOS (EUR)
I.	Troškovi stečajnog upravitelja	<u>298,66</u>
Red. br. u Prilogu	<u>Nastali troškovi</u>	
	<i>Troškovi poštarine</i>	<i>18,50</i>
1.	Zahtjev dostava preslika isprava ZK odjel Pula HP dd rč. br.197-51103-4 od 17.01.2026	6,50
2.	TS u Pazinu/ sudski registar – zahtjev za dostavu Izjave o osnivanju dužnika HP dd rč. br. 175-51103-4 od 15.01.2026	2,25
3.	Zahtjev dostava preslika isprava ZK odjel Pula HP dd rč. br. 253-51103-4 od 21.01.2026	6,50
4.	Dostava prijedloga ZK odjel Pula Z-469/26 HP dd rč. br. 831/51101/105 od 30.01.2026	3,25
	<i>Ostali troškovi</i>	<i>32,16</i>
5.	Ishodovanje uvjerenja o vlasništvu vozila Rč. AUTO HRVATSKA STP d.o.o. br. 6024- H014-25056 od 23.01.2026	2,73
6.	Izdavanje preslike ugovora ZK odjel Pula uplata od 12.02.2026	3,00
7.	Izdavanje preslika iz zbirki isprava ZK odjel Pula uplata od 27.01.2026	10,95
8.	Izdavanje preslika iz zbirki isprava ZK odjel Pula uplata od 27.01.2026	3,00

9.	Izdavanje preslika iz zbirki isprava ZK odjel Pula uplata od 28.01.2026	3,00
10.	Sudska pristojba za presliku Izjava o osnivanju uplata od 22.01.2026	9,48
11.	<i>Putni troškovi stečajnog upravitelja</i>	<i>248,00</i>
	<p>- Sastanak sa ranijim direktorom i knjigovodstvom dužnika/utvrđivanje činjeničnog stanja</p> <p><i>Putni nalog 2/26 124,00 Eur</i></p> <p>- Preuzimanje poslovne dokumentacije, obilazak nekretnina</p> <p>Sastanak sa ranijim direktorom i odvjetnikom Nedom Milotić/ stečajni plan komunikacija</p> <p><i>Putni nalog 3/26 124,00 Eur</i></p> <p>Izračun relacija Rijeka-Pula-Rijeka 103 km x 2 = 206 km x 0,50 Eur = 103,00 Eur Cestarina 21,00 Eur</p>	
II	Troškovi knjigovodstva	<u>600,00</u>
12.	<ul style="list-style-type: none"> - Dovođenje u red knjigovodstvenih podataka / sastavljanje početne bilance - Sastavljanje i predaja FINA-i financijskih izvještaja – javna objava (GFI POD) za poslovno razdoblje 2025 god. - Sastavljanje i predaja FINA-i financijskih izvještaja – javna objava (GFI POD) za poslovno razdoblje od 01.01.2026 do 13.01.2026 - Obračun JOPPD putni troškovi stečajni upravitelj <p>Rč. DUNKO Obrt za knjigovodstvo br. 37/1/1 od 28.02.2026 300 EUR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redovno knjigovodstvo za 02/2026 <p>Rč. DUNKO Obrt za knjigovodstvo br. 38/1/1 od 28.02.2026 300 EUR</p>	

	<u>Predvidivi troškovi</u>	
	Troškovi knjigovodstva	<u>3.300,00</u>
	<ul style="list-style-type: none"> - Redovno vođenje knjigovodstva za dužnika / predaja PDV obrazaca <p>300,00 Eur / mjesečno (11 mjeseci)</p> <p>Sastavljanje i predaja porezne prijave (PD Obrazac) za 2026 i event. dalje razdoblje</p> <p>Dodatno</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sastavljanje i predaja FINA-i financijskih izvještaja – javna objava (GFI POD) za poslovno razdoblje 2026 god. i event. dalje razdoblje <p>Paušalno / poslovno razdoblje 300,00 Eur</p>	3.300,00
	Troškovi kancelarijskog materijala / troškovi kopiranja i printanja	<u>40,00</u>
	Nagrada stečajnog upravitelja /ukupno	-
	Utvrđuje se na temelju rješenja suda	
	Putni troškovi stečajnog upravitelja	<u>372,00</u>
	<ul style="list-style-type: none"> - Ispitno i izvještajno ročište - 1x ročište vjerovnika - Glasanje stečajni plan /završno ročište 	
III.	Paušalna sudska pristojba	<u>265,45</u>
	UKUPNO NASTALI I PREDVIDIVI TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA	4.876,11

OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE

	OPIS I OSNOVA TROŠKA	IZNOS (EUR)
	<i>Predvidive obveze</i>	
13.	Drugi dohodak / putni troškovi stečajnog upravitelja/ doprinosi i porez na DOH - Osnovica isplata drugi dohodak <i>620,00 Eur</i> - Porezi i doprinosi iz i na osnovicu <i>305,69 Eur</i> Izračun Kalkulator RRF (Prilog)	<u>305,69</u>
	Naknade banke za vođenje računa (prema izvodima banke- predvidivo)	<u>100,00</u>
	UKUPNO OBVEZE STEČAJNE MASE	405,69
	UKUPNO NASTALI I PREDVIDIVI TROŠKOVI POSTUPKA (Troškovi stečajnog postupka + ostale obveze stečajne mase)	5.281,80

Napomena:

1. Predvidivi troškovi postupka predstavljaju troškove i radnje koji se nužno poduzimaju u razdoblju od 12 mjeseci i iste nije bilo moguće u trenutku sastavljanja ovog Izvješća u cijelosti i točno predvidjeti. Ukoliko se stečajni postupak zaključi prije isteka 2026 god. tada će pojedini troškovi biti razmjerno manji (troškovi knjigovodstva, naknade banke i sl.).
2. Nastali troškovi stečajnog postupka predstavljaju stvarno nastale troškove stečajnog upravitelja i troškove knjigovodstva od dana otvaranja stečajnog postupka do dana sastavljanja Izvješća.
3. Nagrada stečajnom upravitelju biti će naknadno određena rješenjem suda.
4. Iznos paušalne pristojbe predvidivo obračunat u najvećem propisanom iznosu.

5. Putni troškovi stečajnog upravitelja obračunati su temeljem odredbi Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o porezu na dohodak NN 143/23 i naknade za korištenje osobnog vozila u službene svrhe od 0,5/km.

Predvidivi putni troškovi koji će se isplatiti stečajnom upravitelju predstavljaju drugi dohodak stečajnog upravitelja iz razloga što isti nije u radnom odnosu u dužniku te je potrebno prilikom isplate putnih troškova od strane dužnika iz stečajne mase sukladno Zakonu o porezu na dohodak (ZPDOH) sastaviti i dostaviti poreznoj upravi JOPPD obrazac za isplaćene iznose putnih te u skladu sa Zakonom o doprinosima i ZPDOH obračunati porez na dohodak i doprinose za MIO i ZO.

Obračun predvidivih obveza stečajne mase za troškove poreza i doprinosa nastale zbog isplate putnih troškova kao drugog dohotka je izvršen primjenom RRIF kalkulatora plaća i drugog dohotka. (Prilog 4)

6. Kod stečajnog upravitelja nalaze se svi računi kao i poslovne knjige dužnika sa svim izvršenim knjiženjima i sastavljenim JOPPD obrascima i obračunima plaća, knjigom ulaznih i izlaznih računa u koji svaki vjerovnik ima pravo uvida.

Preslike računa za nastale troškove nalaze se u prilogu 1 i 5 Izvješća.

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Prijedlog odluka i dnevnog reda za skupštinu vjerovnika (izvještajno ročište)

1. Donošenje odluke o prihvatanju izvješća stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka, gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima i stanju stečajne mase.

Stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika prihvati izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka, gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima i stanju stečajne mase.

2. Donošenje odluke o odobravanju predračuna nastalih i predvidivih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase

Prijedlog odluke

Odobrava se predračun nastalih i predvidivih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase .

3. Donošenje odluke o nastavku poslovanja stečajnog dužnika i izradi stečajnog plana

Prijedlog odluke

Stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika donese odluku da će se poslovanje dužnika nastaviti.

Stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika donese odluku kojom će se naložiti stečajnom upravitelju izrada stečajnog plana sukladno konceptu stečajnog plana izloženog u Izvješću stečajnog upravitelja i izjavama osnivača dužnika Ivice Salvadora koje se nalaze u prilogu Izvješća..

4. Donošenje odluke o osnivanju odbora vjerovnika

Prijedlog odluke

Odbor vjerovnika neće se osnivati.

5. Donošenje odluke o utvrđivanju vrijednosti imovine stečajne mase procjenom od strane sudskog vještaka

Prijedlog odluke

Stečajni upravitelj predlaže da ukoliko skupština vjerovnika donese odluku iz t.3 da se nalaže stečajnom upravitelju izrada stečajnog plana, da u tom slučaju skupština vjerovnika donese odluku da se tržišna vrijednost imovine dužnika neće utvrđivati procjenom od strane sudskog vještaka do glasanja vjerovnika o stečajnom planu.

Ukoliko vjerovnici na ročištu za glasovanje ne prihvate stečajni plan obvezuje se stečajni upravitelj da na istoj skupštini vjerovnika predloži donošenje odluka

- *o daljnjem postupanju sa imovinom dužnika sve sukladno odredbama iz čl. 229 SZ-a*
- *o utvrđivanju vrijednosti imovine dužnika procjenom od strane sudskog vještaka*
- *o eventualnom angažiranju odvjetnika radi mogućeg pokretanja sudskih postupaka u odnosu na potraživanja prema kupcima za prodane nekretnine i potraživanja za dane pozajmice sve sukladno stanju u poslovnim knjigama dužnika*

6. Donošenje odluke o eventualnoj izjavi žalbe na rješenje zemljišno knjižnog suda Općinskog suda u Puli kojim se odbija prigovor stečajnog upravitelja protiv rješenja suda o uknjižbi prava vlasništva kupca na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine odnosno eventualno pokretanju sudskog postupka radi utvrđenja da su raspolaganja poduzeta nakon otvaranja stečajnog postupka od strane ranijeg direktora bez pravnog učinka i povrata u prvobitno stanje sve u odnosu na Ugovor o kupoprodaji nekretnine 5.Suvlasnički dio: 2/5 , K.č. 3640/10 ULICA LOVEŽICA PAŠNJAK 300 m2, Z.k.ul. 124309, K.O. PULA od 15.01.2026 koji je sklopio raniji direktor nakon otvaranja stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika donese odluke kako slijedi:

Ukoliko rješenje kojim se odbija prigovor stečajnog upravitelja protiv rješenja suda o uknjižbi prava vlasništva kupca na temelju navedenog Ugovora o kupoprodaji sud donese prije glasanja vjerovnika o stečajnom planu odnosno potvrde stečajnog plana skupština vjerovnika daje stečajnom upravitelju suglasnost za angažiranje odvjetnika radi izjave žalbe na navedeno rješenje kojim se odbija prigovor stečajnog upravitelja.

Ukoliko sud ne potvrdi stečajni plan skupština vjerovnika daje suglasnost stečajnom upravitelju da angažira odvjetnika radi izjave žalbe na navedeno rješenje kojim se odbija prigovor stečajnog upravitelja na rješenje suda o uknjižbi prava vlasništva kupca osim ako isto rješenje sud već nije donio prije glasanja vjerovnika o stečajnom planu odnosno potvrde stečajnog plana kao i suglasnost za angažiranje odvjetnika radi eventualnog pokretanja sudskog postupka za utvrđenje da su raspolaganja poduzeta nakon otvaranja stečajnog postupka od strane ranijeg direktora bez pravnog učinka i povrata u prvobitno stanje.

7. Donošenje odluke o davanju naknadne suglasnosti za angažiranje odvjetnika Dušana Trifunovića iz Rijeke radi izjave prigovora stečajnog upravitelja na rješenje suda o uknjižbi prava vlasništva kupca na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine 5.Suvlasnički dio: 2/5 , K.č. 3640/10 ULICA LOVEŽICA PAŠNJAK 300 m2, Z.k.ul. 124309, K.O. PULA od 15.01.2026 iz razloga što je stečajni upravitelj poduzimao pravne radnje u svrhu zaštite i ostvarenja prava dužnika koja ulaze u stečajnu masu, a nije mogao tražiti suglasnost od skupštine vjerovnika u prekluzivnom roku za izjavu prigovora.

Prijedlog odluke

Stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika donese odluku kojim daje naknadnu suglasnost stečajnom upravitelju za angažiranje odvjetnika Dušana Trifunovića radi izjave prigovora stečajnog upravitelja na rješenje suda o uknjižbi prava vlasništva kupca na temelju navedenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine

U Rijeci, 03.04.2026

Stečajni upravitelj

Prilozi:

- 1- Računi
- 2- Izjave osnivača dužnika Ivice Salvadora
- 3- Prigovor na rješenje OS u Puli Z-469/26
- 4- Obračun drugog dohotka – putni troškovi
- 5- Računi troškovi knjigovodstvo
- 6- Putni nalozi