

**Stečajni upravitelj Marko Žunić**  
**Strossmayerova 9, 51 000 Rijeka**  
**+385911610170**  
[zunic@zunic-law.com](mailto:zunic@zunic-law.com)

kao stečajni upravitelj u  
stečajnom postupku nad dužnikom  
Stečajna masa iza BASILCUM d.o.o. u stečaju  
Strossmayerova 9, Rijeka  
OIB: 11210222974, MBS: 130138006

Trgovački sud u Pazinu  
posl.br. St-21/2023

## **ZAVRŠNI RAČUN**

### **Stečajna masa iza BASILUCUM d.o.o. u stečaju**

**Rijeka, 3.2.2025. godine**

## Sadržaj

<b>1</b>	<b>UVODNE NAPOMENE .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RAČUN PRIHODA I RASHODA (IZRAČUN OSTATKA) .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ZAVRŠNO IZVJEŠĆE .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS .....</b>	<b>9</b>

## 1 UVODNE NAPOMENE

Naslovni sud je dana 23.1.2023. godine odredio nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe nad Stečajnom masom iza BASILICUM d.o.o. za poslovanje nekretninama i putnička agencija u stečaju, Strossmayerova 9, Rijeka, OIB: 11210222974, MBS: 130138006 (dalje u tekstu: **Dužnik i/ili Društvo**) te pozvao vjerovnike viših isplatnih redova da, u roku od 30 dana od objave rješenja, prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju.

Ispitno i izvještajno ročište u ovoj pravnoj stvari održano je dana 3.4.2023. godine.

Rješenjem Naslovnog suda posl.br. St-21/2023 od dana 5.4.2023. godine, za stečajnog upravitelja imenovan je Marko Žunić, Strossmayerova 9, Rijeka.

Stečajna masa sastoji se od nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Poreč-Parenzo, i to:

- nekretnina upisana u zk.ul.br. 963 k.o. Vabriga, k.č.br. 185/7, k.č.br. 197/5, k.č.br. 197/6, k.č.br. 197/8, k.č.br. 197/12, k.č.br. 198/4, k.č.br. 198/6 i k.č.br. 198/8, ukupne površine 4940 m<sup>2</sup>
- nekretnina upisana u zk.ul.br. 357. k.o. Vabriga, k.č.br. 197/11, ukupne površine 2260 m<sup>2</sup>.

(dalje u tekstu: **Nekretnine**)

Stečajni upravitelj prilaže završni račun, kako slijedi.

## 2 RAČUN PRIHODA I RASHODA (IZRAČUN OSTATKA)

### PRIMICI OD POSLOVANJA OD 23.1.2023. DO 3.2.2025.

Primici		
#	Stavka	Iznos
1.	- od kupaca	1.224.000,00 EUR
2.	- od kamata	22,20 EUR
	<b>Ukupno</b>	<b>1.224.022,20 EUR</b>

### IZDACI POSLOVANJA OD 23.1.2023. DO 3.2.2025.

#### A - Nastali troškovi stečajnog postupka

A - Nastali troškovi stečajnog postupka <b>do završnog izvještaja</b>				
#	Stavka	Količina	Ukupno	Opis
1	Vještak	1	959,97 EUR	Procjena nekretnine
2	Bankarske naknade	21	154,56 EUR	Razdoblje 5/23-1/25
3	Računovodstvo	21	2.730,00 EUR	Razdoblje 5/23-1/25
4	Javni bilježnik Marčinko	1	5,32 EUR	Tabularna ovjera
5	Porezno savjetovanje	1	400,00 EUR	Porezno mišljenje - Isplata dobiti (Slo rezidentnost)
6	Ostali troškovi	1	22,40 EUR	Pečat
7	Putni nalozi (nastali)	21	2.080,20 EUR	Sastanci/ročišta u razdoblju 5/2024 - 1/2025
	<b>Ukupno A</b>		<b>6.352,45 EUR</b>	

Neto iznos izdataka iznosi 6.352,45 EUR, dok će se za iznos uplaćenog pretporeza (PDV) zatražiti prijebroj s dugovanje s osnove poreza na dobit za 2024. godinu.

### IZRAČUN OSTATKA NA ŽR. NA DAN 3.2.2025.

Stanje na računu na dan 3.2.2025. godine iznosi 839.420,94 EUR.

Prilog:

- Izvod 2/2025 - preslika

B - Predvidivi troškovi stečajnog postupka

B - Predvidivi troškovi stečajnog postupka <b>nakon završnog izvještaja do okončanja stečaja - prije oporezivanja</b>				
#	Stavka	Količina	Ukupno	Opis
1	Putni nalozi (predvidivi)	2	152,75 EUR	Predvidivi broj sastanaka/ročišta do zaključenja stečaja
2	Bankarske naknade	5	75,00 EUR	Razdoblje 2/25-5/25
3	Računovodstvo	5	650,00 EUR	Razdoblje 2/25-5/25
4	Paušalna pristojba 2%	1	265,45 EUR	Tbr 25 Uredbe o sudskim pristojbama
5	Nagrada stečajnom upravitelju (bruto 2)	1	89.886,52 EUR	Neto = 60.756,67 EUR
6	Nagrada i troškovi prijašnjem st. upravitelju	1	788,28 EUR	TS Pazin platio. Treba naknaditi TS Pazinu
7	Ostalo	1	300,00 EUR	Nepredvidivo, zbog trajanja stečaja
	<b>Ukupno B</b>		<b>92.118,00 EUR</b>	

Predvidivi troškovi stečajnog postupka prije oporezivanja iznose **92.118,00 EUR**.

Stečajni upravitelj u zasebnom će podnesku dostaviti obračun stvarnih izdataka i nagrade stečajnog upravitelja.

<b>Ukupno A + B (prije oporezivanja)</b>		<b>98.470,45 EUR</b>
------------------------------------------	--	----------------------

### 3 ZAVRŠNO IZVJEŠĆE

#### Radnje stečajnog upravitelja

Stečajni upravitelj poduzeo je radnje kako slijedi:

- Izrađen je pečat Društva
- Otvoren novi račun Društva u Hrvatskoj poštanskoj banci d.d.
- sa računovodstvenim servisom HLB ADRIA SERVICES d.o.o. za iznos mjesečne naknade od 130,00 EUR (PDV uključen)
- Službena putovanja za potrebe uspješnog unovčenja imovine i vođenja stečajnog postupka
- Neposredni sastanci na gotovo tjednoj bazi stečajnim vjerovnicima i njihovim opunomoćenicima (preko 30 za vrijeme trajanja stečaja), razlučnim vjerovnicima i njihovim opunomoćenicima (preko 40 za vrijeme trajanja stečaja), kupcem i njegovim opunomoćenicima (preko 150 za vrijeme trajanja stečaja)
- Ostala komunikacija - preko 300 mailova za vrijeme stečaja, komunikacija putem mobitela (stečajni vjerovnici, razlučni vjerovnici, kupac, opunomoćenici); na tjednoj bazi tijekom cijelog trajanja stečaja
- Kontinuirana komunikacija, za vrijeme trajanja stečajnog postupka sa većinskim stečajnim vjerovnikom EDO PIRKMAJER UPRAVLJANJE d.o.o. Ljubljana K.D., Slovenija, Ljubljana, Cesta na Rožnik 19, OIB: 38794217534 (dalje u tekstu: **EDO PIRKMAJER UPRAVLJANJE K.D.**)
- Komunikacija sa zakonskim zastupnikom razlučnog vjerovnika F.I.N.M.A.V.I. d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i poslovanje nekretninama, OIB: 76642578753, Trg slobode 5, Poreč (dalje u tekstu: **F.I.N.M.A.V.I.**) u cilju brisanja razlučnog prava te maksimizacije unovčenja kroz prodaju Nekretnina neposrednom pogodbom
- Dana 16.10.2023. godine, društvo F.I.N.M.A.V.I. izdalo je brisovno očitovanje kojim se izričito dozvoljava da se na Nekretninama u vlasništvu Dužnika izvrši uknjižba brisanja založnog prava i zabilježbi
- Dana 20.12.2023. godine, a temeljem brisovnog očitovanja, stečajni upravitelj podnio je prijedlog za uknjižbu brisanja založnog prava na Nekretninama; te je isto i brisano
- Dana 23.2.2024. godine stečajni upravitelj je podnio Općinskom sudu u Pazinu, Stalna služba u Poreču-Parenzo, u ovršnom predmetu pod poslovnim brojem OVR-531/2022, prijedlog za postupanjem sukladno odredbi članka 169. stavak 6. i stavak 7. Stečajnog zakona, u kojem prijedlogu je predložio da se predmetni sud oglasi nenadležnim i ustupi predmet sudu koji vodi stečajni postupak
- Dana 4.3.2024. godine Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Poreču-Parenzo, u ovršnom predmetu pod poslovnim brojem OVR-531/2022, udovoljio je predmetnom prijedlogu te je predmet ustupljen sudu koji vodi stečajni postupak
- Nakon višemjesečnih pregovora i rada, dana 13.6.2024. godine sklopljen je Ugovor o uređenju međusobnih odnosa između DETTAGLI d.o.o., Vabriga, Općina TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA, Lokvarska 25, OIB: 18900977853 i HILARIS DOMUS d.o.o., Vabriga, Općina TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA, Lokvarska 9, OIB: 66241713170 i Rino Rojac, Rovinj, Rojci, Kaštelir-Labinci, Rojci 141, OIB: 38326077183 i Edo Pirkmajer, Ljubljana, Cesta na Rožnik 19, Slovenija, OIB: 86243028767 i EDO PIRKMAJER UPRAVLJANJE K.D. Stečajni upravitelj pripremio je tekst ugovora.

- Dana 13.6.2024. godine, istodobno sa sklapanjem Ugovora o uređenju međusobnih odnosa, sklopljen je i Ugovor o kupoprodaji Nekretnina BASILICUM, između Dužnika i DETTAGLI d.o.o., Vabriga, Općina TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA, Lokvarska 25, OIB: 18900977853. Stečajni upravitelj pripremio je tekst ugovora, tekst tabularne isprave kao i svu dokumentaciju za potrebe javnog bilježnika.
- Dana 17.6.2024. godine stečajni upravitelj podnio je požurnicu u predmetu koji se vodio pred Općinskim sudom u Pazinu, Stalna služba u Poreču, pod posl.br. Ovr-531/2022 (prilog)
- Dana 18.6.2024. godine stečajni upravitelj je napravio Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina broj 1558-06-24 od dana 18.6.2024. godine po ovlaštenom procjenitelju Nevenu Čačiću (dalje u tekstu: **Procjembeni elaborat**)
- Dana 18.6.2024. godine stečajni upravitelj podnio je Naslovnom sudu prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika
- Dana 27.6.2024. godine održana je skupština vjerovnika, na kojoj se skupštini raspravljalo o donošenju odluke za odobrenje sklapanja Ugovora o kupoprodaji Nekretnina BASILICUM od dana 13.6.2024. godine
- Dana 5.7.2024. godine Stečajni upravitelj je zajedno sa stečajnim vjerovnikom uputio podnesak Trgovačkom sudu u Pazinu, na posl.br. Ovr-9/2024
- Dana 20.8.2024. godine rješenjem Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Poreč od brisana je Zabilježba ovrhe na Nekretninama
- Nakon sklapanja Ugovora o uređenju međusobnih odnosa te Ugovora o kupoprodaji Nekretnina (13.6.2024. godine), stečajni je upravitelj održao više sastanaka te slao višestruke pozive na plaćanje (ukupno preko 30-ak sastanaka i poziva), a sve u cilju realizacije Ugovora o kupoprodaji Nekretnina
- Dana 11.10.2024. godine, nastavno na neplaćanje ostatka kupoprodajne cijene, kao i na održane sastanke i pregovore s kupcem i većinskim stečajnim vjerovnikom EDO PIRKMAJER UPRAVLJANJE K.D., sklopljen je Dodatak 1. ugovora o kupoprodaji nekretnina
- Dana 15.10.2024. godine stečajni upravitelj je podneskom obavijestio Naslovni sud da je suglasan s podneskom stečajnog vjerovnika EDO PIRKMAJER UPRAVLJANJE d.o.o. Ljubljana K.D., Slovenija, Ljubljana, Cesta na Rožnik 19, OIB: 38794217534
- Stečajni je upravitelj održao više sastanaka, a sve u cilju realizacije Ugovora o kupoprodaji Nekretnina. Na temelju navedenih radnji, uplaćen je cjelokupni iznos kupoprodajne cijene od 1.224.000,00 EUR
- Dana 20.11.2024. godine stečajni upravitelj predložio je da Naslovni sud pozove stečajne vjerovnike nižih isplatnih redova na prijavu tražbina (odredba članka 257. stavak 6. Stečajnog zakona)
- Dana 29.11.2024. godine stečajni upravitelj izvršio je isplatu svih stečajnih vjerovnika 2. višeg isplatnog reda
- Dana 7.1.2025. godine stečajni upravitelj ispitao je i utvrdio tražbine (1) stečajnih vjerovnika nižeg isplatnog reda
- Dana 24.1.2025. godine održana je skupština vjerovnika

## Imovina Društva

Kako je navedeno, Imovina Dužnika sastoji se od nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Poreč-Parenzo, i to:

- nekretnina upisana u zk.ul.br. 963 k.o. Vabriga, k.č.br. 185/7, k.č.br. 197/5, k.č.br. 197/6, k.č.br. 197/8, k.č.br. 197/12, k.č.br. 198/4, k.č.br. 198/6 i k.č.br. 198/8, ukupne površine 4940 m<sup>2</sup>
- nekretnina upisana u zk.ul.br. 357. k.o. Vabriga, k.č.br. 197/11, ukupne površine 2260 m<sup>2</sup>.

(u tekstu: **Nekretnine**)

Nekretnine su procijenjene na iznos od 792.000,00 EUR.

Prilog:

- Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina broj 1558-06-24 od dana 18.6.2024. godine - preslika

## Razlučna prava

Na početku stečajnog postupka, navedene nekretnine bile su opterećene upisanim razlučnim pravom u korist F.I.N.M.A.V.I. d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i poslovanje nekretninama, OIB: 76642578753, Trg slobode 5, Poreč.

Navedeno razlučno pravo je brisano tijekom stečajnog postupka (*supra*).

## Izlučna prava

Na imovini Društva nije bilo izlučnih prava.

## Unovčenje imovine Društva

Nekretnine su procijenjene na iznos od 792.000,00 EUR.

Stečajni upravitelj unovčio je predmetnu imovinu za 1.224.000,00 EUR; dakle, **za 432.000,00 EUR više od procijenjene vrijednosti (54% više)**. Ovo dodatno jer Nekretnine same po sebi i bez prodaje kao cjelina sa susjednim nekretninama nemaju gotovo nikakvu vrijednost.

Kako je navedeno u Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnina broj 1558-06-24 od dana 18.6.2024. godine:

*'Svojim karakteristikama čestice nisu pogodne za samostalnu gradnju, ne samo što nemaju dovoljne gabarite ili što neke nemaju dovoljnu površinu za gradnju, već i zato što se dio čestica nalazi unutar područja zaštitnog obalnog pojasa (ZOP-a) u kojem je dozvoljena samo sadnja maslina, odnosno postavljanje staklenika i plastenika bez pratećih građevina. Osim toga, predmetne čestice ne čine međusobnu cjelinu već su razbacane po lokaciji pa se ne mogu sagledavati niti kroz mogućnost okrupnjivanja zemljišta u jedinstvenu česticu i sl.'*



## 4 ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

### Utvrđene tražbine

1. Dioba (vjerovnici 2. višeg isplatnog reda)					
#	Stečajni vjerovnik	Isplatni red	Iznos utvrđene tražbine	Iznos za isplatu	% isplate
1	COMTRADE d.o.o. Umag, Babići 1/D, OIB: 40051063178	II. viši	398,17 EUR	398,17 EUR	100%
2	EDO PIRKMAJER UPRAVLJANJE d.o.o. Ljubljana K.D., Slovenija, Ljubljana, Cesta na Rožnik 19, OIB: 38794217534	II. viši	365.240,44 EUR	365.240,44 EUR	100%
3	EDO PIRKMAJER UPRAVLJANJE d.o.o. Ljubljana K.D., Slovenija, Ljubljana, Cesta na Rožnik 19, OIB: 38794217534	II. viši	12.573,81 EUR	12.573,81 EUR	100%
Ukupno			378.212,42 EUR	378.212,42 EUR	100%
2. Dioba (vjerovnici nižih isplatnih redova)					
#	Stečajni vjerovnik	Isplatni red	Iznos utvrđene tražbine	Iznos za isplatu	% isplate
2	EDO PIRKMAJER UPRAVLJANJE d.o.o. Ljubljana K.D., Slovenija, Ljubljana, Cesta na Rožnik 19, OIB: 38794217534	II. niži	5.000,00 EUR	5.000,00 EUR	100%
Ukupno			5.000,00 EUR	5.000,00 EUR	100%
Ukupno			383.212,42 EUR	383.212,42 EUR	100%

Izvršena je dioba stečajne mase stečajnim vjerovnicima.

Isplaćeni su svi stečajni vjerovnici **u 100% utvrđenih tražbina.**

Osim vjerovnika 2. višeg isplatnog reda, **isplaćeni su i svi vjerovnici nižih isplatnih redova u 100% utvrđenih tražbina.**

Zbog navedenog, i osnivač/jedini imatelj poslovnog udjela Društva biti će isplaćen po okončanju stečaja za bruto iznos od 661.515,57 EUR (prije oporezivanja dohotka) odnosno neto iznos od 582.133,71 EUR.

Trenutni iznos stečajne mase na dan 3.2.2025. godine iznosi 839.420,94 EUR.

Prilog:

- Izvod 2/2025 - preslika

### B - Predvidivi troškovi stečajnog postupka

B - Predvidivi troškovi stečajnog postupka <b>nakon završnog izvještaja do okončanja stečaja - prije oporezivanja</b>				
#	Stavka	Količina	Ukupno	Opis
1	Putni nalozi (predvidivi)	2	152,75 EUR	Predvidivi broj sastanaka/ročišta do zaključenja stečaja
2	Bankarske naknade	5	75,00 EUR	Razdoblje 2/25-5/25
3	Računovodstvo	5	650,00 EUR	Razdoblje 2/25-5/25
4	Paušalna pristojba 2%	1	265,45 EUR	Tbr 25 Uredbe o sudskim pristojbama
5	Nagrada stečajnom upravitelju (bruto 2)	1	89.886,52 EUR	Neto = 60.756,67 EUR
6	Nagrada i troškovi prijašnjem st. upravitelju	1	788,28 EUR	TS Pazin platio. Treba naknaditi TS Pazinu
7	Ostalo	1	300,00 EUR	Nepredvidivo, zbog trajanja stečaja
Ukupno B			92.118,00 EUR	

Predvidivi troškovi stečajnog postupka prije oporezivanja iznose **92.118,00 EUR.**

Po isplati predvidivih troškova, potrebno je namiriti redom:

1. Iznos poreza na dobit za 2024. godinu
2. Iznos poreza na dohodak prije isplate osnivaču
3. Isplata neto iznosa osnivaču Društva

Porezi				
#	Stavka	Količina	Ukupno	Napomena
1	Porez na dobit 2024	18%	78.951,25 EUR	Oporezivanje dobiti za 2024. godinu
2	Porez na dohodak (12%) - isplata osnivaču	12%	79.381,87 EUR	Oporezivanje isplate osnivaču (članak 285 SZ)
	<b>Ukupno</b>		<b>158.333,12 EUR</b>	
Isplata osnivaču				
2	Iznos isplate osnivaču		<b>582.133,71 EUR</b>	Neto iznos

Osnivaču će se isplatiti bruto iznos od 661.515,57 EUR (prije oporezivanja dohotka) odnosno neto iznos od 582.133,71 EUR.

### Prijedlozi odluka

Stečajni upravitelj predlaže, kako slijedi:

1. Prihvaća se Završni račun
2. Donosi se odluka o zaključenju stečajnog postupka

U Rijeci, 3.2.2025. godine

Stečajni upravitelj  
Marko Žunić

Prilozi - kao u tekstu (2)