

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj: St-3012/2022

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza LENITAS d.o.o.,
Đorđićeva 24, Zagreb, OIB: 98900737462

OBRAČUN TROŠKOVA

unovčenja predmeta prodaje_kčbr. 229/1 E-2 po rješenju
o dosudi St-3012/2022-11111;

I Uvodne napomene:

U predmetu je kao jedina stvar u vlasništvu stečajnog dužnika i to:

nekretnina upisana kod Općinskog suda u Rijeci, ZK odjel Rijeka, k.o. Hosti, kčbr. 229/1, suvlasnički dio E-2;

prodana putem 1. FINA e-javne dražbe za iznos od 199.200,00 €.

Sudu i vjerovnicima dostavlja se ovaj obračun troškova sukladno čl. 248. i 254. SZ-a u kojem su troškovi određeni u stvarnoj visini sukladno čl. 254. st. 3 SZ-a pošto su i predmet prodaje i svi pojedini troškovi precizno poznati u punom iznosu.

II U slijedećim se tablicama pregledno prikazuju svi predmeti stečajne mase, sudski predmeti koje dužnik vodi te razloženi troškovi cijelog postupka na one koji izravno terete nekretninu kao i na one koji terete ukupnu stečajnu masu. U ovom postupku ta distinkcija nije od utjecaja jer jedini koji se namiruje jest razlučni vjerovnik koji također i podmiruje ukupni trošak.

POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE		
PREDMET	NAPOMENA	UNOVČENI IZNOS
Stan Tići 20, Rijeka	Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Rijeci, ZK odjel Rijeka, k.o. Hosti, kčbr. 229/1, suvlasnički dio E-2, procijenjeni iznos: 208.000,00 €, status: unovčeno	199.200,00 €
UKUPNO:		199.200,00 €

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

POPIS SUDSKIH POSTUPAKA DUŽNIKA	
P-372/2024, TSZG	U prekidu
P-2446/2023, TSZG	Parnica oko tražbine vjerovnika
P-1045/2022 OSRI	Odbačaj u odnosu na dužnika
P-61/2021 TSZG	Nastavljen postupak

PREGLED CJELOKUPNE STEČAJNE MASE		
PREDMET/PRIHOD	NAPOMENA	IZNOS
Stan Tići 20, Rijeka	Status: unovčeno. Dužnik nema drugih nekretnina ili uopće pokretnina.	199.200,00 €
Prihod od najma stana na adresi Tići 20, Rijeka	04/2024-12/2025 - 21 mjesec najma po 600,00 € bez PDV-a jer stečajna masa nije obveznik; plaćeno do 17.11.2025. 3.300,00 €	3.300,00 €
Potraživanje stečajne mase za neplaćeni najam	Najmoprimac je platio do 17.11.2025. 3.300,00 € po obvezi od 12.600,00 € te mu se postavlja zahtjev za plaćanje u iznosu od 9.300,00 €. Ugovor predan u spis.	9.300,00 €
VRIJEDNOST CJELOKUPNE STEČAJNE MASE:		211.800,00 €

PREGLED TROŠKOVA KOJI IZRAVNO TERETE NEKRETNINU OPTEREĆENU RAZLUČNIM PRAVOM		
VRSTA TROŠKA	NAPOMENA	IZNOS
TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA (čl. 155. SZ-a)	NAPOMENA	IZNOS
Procjena vrijednosti nekretnine	Račun i ugovor o vještvu dostavljeni u spis.	375,00 €
Trošak putovanja na pregled nekretnine stečajne mase s vještakom 19.03.2024.	Putni nalog u prilogu troškovnika.	191,00 €
Trošak putovanja na razgledavanje nekretnine s 12 potencijalnih kupaca 06.10.2025.	Putni nalog u prilogu troškovnika.	191,00 €
Trošak putovanja na primopredaju ključeva i potpis zapisnika o predaji novom vlasniku	Predviđeni budući trošak, za rezervaciju	191,00 €
OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE (čl. 156. SZ-a)	NAPOMENA	IZNOS

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Dordićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

Porez i prirez na najamninu	Porez i prirez u procjeni na zaprimljeni iznos najamnine (3.300,00 €) dok knjigovodstvo ne obračuna precizno naspram svih drugih troškova odnosno u godišnjoj bilanci	313,23 €
Pričuva za stan 04/2023-12/2024	Plaćeno iz mase 16.06.2025.	1.311,00 €
Pričuva za stan do 12/2025	Dostavili IOS i procjena do predaje novom vlasniku	937,68 €
Vodovod i odvodnja	Dostavili IOS	24,36 €
Struja za stan	HEP dostavio IOS	0,00 €
Trošak oglašavanja oglasnik.hr, njuškalo.hr i index oglasi	Računi u prilogu	87,90 €
FINA naknada za E-javnu dražbu	Plaćeno je 371,60 € za 4 dražbe po Pravilniku, zatražen povrat od 278,70 €.	92,90 €
TROŠKOVI KOJI IZRAVNO TERETE NEKRETNINU OPTEREĆENU RAZLUČNIM PRAVOM UKUPNO:		3.715,07 €

Prilog 1, putni nalog x2

Prilog 2, potvrda o plaćanju pričuve i IOS za 2023 i 2024.

Prilog 3, Rijeka Stan IOS do 12/2025.

Prilog 4, Vodovod i odvodnja IOS.

Prilog 5, HEP IOS.

Prilog 6, troškovi oglašavanja na 3 portala

FINA trošak javne dražbe javno objavljen na ponip.fina.hr

PREGLED TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU		
VRSTA TROŠKA	NAPOMENA	IZNOS
TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA (čl. 155. SZ-a)	NAPOMENA	IZNOS
Izrada pečata za stečajnu masu	Tipičan trošak svakog postupka	26,50 €
Knjigovodstveni troškovi	24 mjeseca predviđeno trajanje ugovora, po 50,00 € mjesečno plus PDV, ugovor dostavljen u spis	1.500,00 €
Sudske pristojbe na isplate vjerovnicima	Obveza po zakonu i tarifi sudskih pristojbi	162,00 €

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Dordićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

Trošak uredskog materijala, telefona, interneta i pošte u paušalnom iznosu od 6,00 € mjesečno, za period od 01.04.2024. do 31.03.2026., 24 mjeseci	Onaj dio troška rada stečajnog upravitelja koji ne tereti izravno predmet razlučnog prava	144,00 €
Nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu sukladno Uredbi	Predviđeni iznos redovne nagrade, po odluci suda	18.807,68 €
OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE (čl. 156. SZ-a)	NAPOMENA	IZNOS
Zastupanje u predmetu P-372/2024 TSZG	Punomoćnica na poziv iskazuje da nije bilo radnji	0,00 €
Sudske pristojbe u predmetu P-372/2024 TSZG	Punomoćnica na poziv nije predvidjela trošak	0,00 €
Zastupanje u predmetu P-1045/2022 OSRI SSOP	Punomoćnica je na poziv dostavila obračun	250,00 €
Sudske pristojbe u predmetu P-1045/2022 OSRI SSOP	Punomoćnica na poziv nije predvidjela trošak	0,00 €
Zastupanje u predmetu P-2446/2023 TSZG	Trošak odgovora na tužbu u predmetu oko tražbine vjerovnika, punomoć dana bez odluke skupštine, punomoć nije preuzeta u stečajnoj dokumentaciji, nisam obavještavan o predmetu niti od strane suda niti od punomoćnika, otkazano dana 19.11.2025. te primljeno na znanje.	10.690,63 €
Sudske pristojbe predmetu P-2446/2023 TSZG	Sudska pristojba	663,61 €
Sudske pristojbe predmetu P-61/2021 TSZG	Nije poznato	0,00 €
Bankovni trošak otvaranja, vođenja i zatvaranja računa	Procjena 36 mjeseci, račun otvoren u 06/2023	350,00 €
Buduće sudske pristojbe u parničnim predmetima dužnika, za period do 12/2026	Za rezervaciju	200,00 €
TROŠKOVI KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU UKUPNO:		32.794,42 €

Račun za pečat predan u spis.

Knjigovodstvo solidarno ne izdaje račune do prodaje, ugovor u spisu.

Sudske pristojbe, zakonska obveza.

Trošak i nagrada stečajnom upravitelju će biti predloženi u posebnom podnesku.

Vezano za predmet P-2446/2023 TSZG, ističem da mi isti nije bio dostupan u sustavu e-komunikacije te nisam ni znao za danu punomoć od strane bivšeg stečajnog upravitelja punomoćniku koji je po trenutnom stanju spisa obavio jednu radnju – odgovor na tužbu. U stečajnoj dokumentaciji koju sam preuzeo, takve punomoći nema niti je postojala skupštinska odluka koja to odobrava. Punomoć je otkazana 19.11.2025. i otkaz primljen na znanje. Takav trošak sam dužan

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Dorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

obračunati jer je punomoćnik to sklopio sa stečajnim upraviteljem kao zakonskim zastupnikom stečajne mase.

Prilog 7, P-2446/2023 TSZG punomoć i odgovor na tužbu.

Rezervacija budućih sudskih troškova - 200,00 € je minimalan iznos obzirom na vođenje 4 parnice.

Prilog 8, bankovni izvadak računa dužnika 01.01.2024.-17.11.2025.

U slijedećim su tablicama detaljnije opisani troškovi stečajnog upravitelja, već obračunati u prethodnim tablicama te ne čine poseban, novi trošak.

STVARNI I NUŽNI TROŠKOVI STEČAJNOG UPRAVITELJA		
RADNJA	NAPOMENA	IZNOS
Trošak putovanja na pregled nekretnine stečajne mase s vještakom 19.03.2024.	Putni nalog u prilogu troškovnika.	191,00 €
Trošak putovanja na razgledavanje nekretnine s 12 potencijalnih kupaca 06.10.2025.	Putni nalog u prilogu troškovnika.	191,00 €
Trošak putovanja na primopredaju ključeva i potpis zapisnika o predaji novom vlasniku	Predviđeni budući trošak, za rezervaciju	191,00 €
Trošak uredskog materijala, telefona, interneta i pošte u paušalnom iznosu od 6,00 € mjesečno, za period od 01.04.2024. do 31.03.2026.	Onaj dio troška rada stečajnog upravitelja koji ne tereti izravno predmet razlučnog prava	144,00 €
UKUPNO:		717,00 €

Putni nalozi za putovanja u prilogu ovog troškovnika.

Troškovi rada ureda stečajnog upravitelja – paušalno određen trošak uredskog prostora, uredskog materijala, telefona, interneta i pošte predstavlja procjenu kojom je ovaj predmet sudjelovao u ukupnim troškovima ureda stečajnog upravitelja te se ne može preciznije definirati niti dokumentirati jer su računi za najam, režijski trošak, uredski materijal, internet, telefon i poštu fakturno naslovljeni na osobu privremenog stečajnog upravitelja a ne na stečajne dužnike.

NAGRADA STEČAJNOM UPRAVITELJU SUKLADNO VRIJEDNOSTI STEČAJNE MASE			
OSNOVICA:	211.800,00 €		

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

13.272,28 €	16%	13.272,28 €	2.123,56 €
39.816,84 €	12%	26.544,56 €	3.185,35 €
66.361,40 €	10%	26.544,56 €	2.654,46 €
132.722,81 €	8%	66.361,40 €	5.308,91 €
663.614,04 €	7%	79.077,19 €	5.535,40 €
1.327.228,08 €	6%	0,00 €	0,00 €
1.592.673,70 €	5%	0,00 €	0,00 €
9.000.000,00 €	1%	0,00 €	0,00 €
		211.800,00 €	18.807,68 €
OBRAČUN PO TABLICI VRIJEDNOSTI MASE JE OGRANIČEN ZAKONSKIM MAKSIMUMOM OD:			83.615,37 €
REDOVNA NAGRADA STEČAJNOM UPRAVITELJU U BRUTO IZNOSU UKUPNO:			18.807,68 €
DODATNA NAGRADA STEČAJNOM UPRAVITELJU U BRUTO IZNOSU UKUPNO:			0,00 €
POSEBNA NAGRADA STEČAJNOM UPRAVITELJU U BRUTO IZNOSU UKUPNO:			0,00 €
NAGRADA STEČAJNOM UPRAVITELJU U BRUTO IZNOSU UKUPNO:			18.807,68 €

Predložena nagrada sukladno Pravilniku po unovčenoj masi i osnovi za namirenje.

Slijedeća tablica sumarno prikazuje prihode i rashode stečajne mase te iznos za namirenje razlučnog vjerovnika.

PREGLED VRIJEDNOSTI STEČAJNE MASE, SVIH TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA, ISPLATA VJEROVNICIMA I VIŠKA PO ZAVRŠNOJ DIOBI	
VRIJEDNOST STEČAJNE MASE UKUPNO:	211.800,00 €
Iznos troškova koji izravno terete nekretninu opterećenu razlučnim pravom:	3.715,07 €
Iznos troškova stečajnog postupka koji ravnomjerno terete stečajnu masu:	32.794,42 €
TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA UKUPNO:	36.509,49 €
IZNOS PREOSTAO ZA RAZLUČNE I STEČAJNE VJEROVNIKE:	175.290,51 €
ISPLATITI RAZLUČNOM VJEROVNIKU:	175.290,51 €
IZNOS PREOSTAO ZA STEČAJNE VJEROVNIKE VIŠIH I NIŽIH REDOVA TE VIŠAK PO ZAVRŠNOJ DIOBI:	0,00 €
TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA I ISPLATA RAZLUČNOM VJEROVNIKU UKUPNO:	211.800,00 €

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Dordićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

Pošto je razlučni vjerovnik kupio nekretninu prijebojem s vlastitom tražbinom, ne namiruje se isplatom već dosudom nekretnine. Namiren je u vrijednosti 175.290,51 € a ostaje nenamiren 514.709,49 €.

III Obzirom na argumentaciju i tablice iznesene u točkama I-II, sudu predlažem:

sukladno čl. 254 st. 3 SZ-a troškove unovčenja ovog predmeta prodaje odrediti u iznosu od **36.509,49 €**;

naložiti FINI iznos jamčevine uplaćen od strane razlučnog vjerovnika prenijeti na račun dužnika IBAN: HR95 2400 0081 1105 6589 7 otvoren kod Karlovačka banka d.d.;

naložiti razlučnom vjerovniku - kupcu na isti račun dužnika uplatiti razliku troškova od jamčevine do iznosa 36.509,49 €;

te po provedenim plaćanjima razlučnog vjerovnika – kupca uknjižiti na predmetu prodaje kao novog vlasnika.

Prilozi:

Prilog 1, putni nalog x2

Prilog 2, potvrda o plaćanju pričuve i IOS za 2023 i 2024.

Prilog 3, Rijeka Stan IOS do 12/2025.

Prilog 4, Vodovod i odvodnja IOS.

Prilog 5, HEP IOS.

Prilog 6, troškovi oglašavanja na 3 portala.

Prilog 7, P-2446/2023 TSZG punomoć i odgovor na tužbu.

Prilog 8, bankovni izvadak računa dužnika 01.01.2024.-17.11.2025.

U Zagrebu, 21.11.2025.

Za stečajnu masu iza LENITAS d.o.o., stečajni
upravitelj Domagoj Repač, v.r.