

STEČAJNI UPRAVITELJ
DIEGO DEBELJUH
Pula, Laginjina 6
Tel/fax: 052/215 650, 215 670
Mob: 098/854666
diego.debeljuh.stecajni@gmail.com

Na posl. br. St-17/2025

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1
52000 PAZIN

DUŽNIK: STEČAJNA MASA IZA LUCKY STONE d.o.o. u stečaju, Laginjina 6, Pula, OIB:
30264730349

OBRAČUN TROŠKOVA I OBVEZA STEČAJNE MASE

- e komunikacijom
 - prilozi
-

Ad 1.) Sukladno nalogu Suda sa skupštine 20.11.2025.g., u nastavku se daje projekcija troškova i obveza stečajne mase kako za slučaj unovčenja neposrednom pogodbom s g. Polomčićem, tako i za slučaj provođenja E-dražbe putem FINA-e.

1. Neposredna pogodba:

Troškovi stečajnog postupka (na dan 21.11.2025.):

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Sudska pristojba TS Pazin | 265,44 € |
| 2. Nagrada privremenog steč. upravitelja u St-195/2024
bruto 2 (minimalna prema Uredbi): | 428,02 € |
| - utvrđenje imovine dužnika, | |
| - sastav izvješća 08.07.2024., | |
| - pristup na ročište 17.07.2024. | |
| - pregled nekretnine pod pravom građenja, | |
| - sastav dopune izvješća od 12.08.2024. | |
| 3. Trošak privremenog steč. upravitelja
u St-195/2024: | 59,48 € |
| DOKAZ: - računi, putni nalozi | |
| 4. Bruto 2 nagrada stečajnog upravitelja u St-17/2025: | |

Stečajni upravitelj smatra kako se iz samog Sporazuma radi osiguranja od 28.08.2023. (uz prijavu tražbine vjerovnika Polomčića) nesporno može iščitati namjera stranaka kako upravo realna vrijednost nekretnine označene kao k.č.br. 1261/2 k.o. Ližnjan predstavlja dovoljno osiguranje za povrat danog zajma od 115.000 EUR. Isto je vidljivo iz činjenice kako je zajam u istom iznosu osiguran isključivo vrijednošću te nekretnine. Slijedom toga zaključuje se kako se upravo ta vrijednost ima smatrati realnom vrijednošću predmetne nekretnine, a time predstavlja osnovicu za obračun nagrade upravitelju.

I obračun nagrade

- | | | |
|------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| 1. Osnovica nagrade: 115.000,00 € odnosno 866.467,50 kn (tečaj 7.5345) | | kn |
| 2. Izračun naknade sukladno Uredbi (čl. 7) | | |
| do 100.000,00 | 16% | 16.000,00 |
| od 100.000,01 – 300.000,00 | 12% | 23.999,99 |
| od 300.000,01 – 500.000,00 | 10% | 19.999,99 |
| od 500.000,01 – 866.467,50 (366.467,49) | 8% | 29.317,39 |

UKUPNO bruto 1: 89.317,37 kn

+ doprinos za zdravstveno osiguranje (7,50%) – sukladno
Mišljenju Porezne uprave od 18.01.2018.

6.698,80 kn

UKUPNO BRUTO 2 NAGRADA s DOPR.: 96.016,17 kn = 12.743,53 €

5. Trošak stečajnog upravitelja u St-17/2025: DOKAZ: - računi, putni nalozi	125,20 €
6. Trošak knjigovodstva Fakta d.o.o. Pula – jednako projekciji troškova iz izvješća od 06.03.2025., potvrđenog na izvještajnom ročištu 27.03.2025.:	
- Mjesečno knjigovodstvo: veljača – studeni 2025.: 10 x 125,00 € = 1.250,00 €	
- Sastav početnog izvješća:	331,80 €
- Sastav završnog izvješća za 2025.:	437,50 €
	<hr/> 2.019,30 €
Treba napomenuti kako je za očekivati da će troškovi knjigovodstva nastaviti rasti kako na mjesečnoj razini, tako i u vidu troška sastava završnog računa i za 2026.g., sve u slučaju da se ovaj postupak ne dovrši do 31.12.2025.g.	
UKUPNO TROŠKOVI: 15.640,97 €	
Obveze stečajne mase:	
1. Otvaranje i vođenje bankovnog računa – procjena:	250,00 €
2. Izrada pečata za potrebu uknjižbe u ZK i otvaranje bankovnog računa:	50,00 €
- Porez na promet nekretnina 3% - već plaćen po g. Polomčiću sukladno navodima punomoćnika na skupštini 20.11.2025.	
	<hr/> Ukupno obveze: 300,00 €
UKUPNO TROŠKOVI I OBVEZE:	15.940,97 €

Napominje se kako je Ugovor o prijenosu imovine stečajne mase na vjerovnika Polomčića moguće sastaviti i ovjeriti tek po podmirenju svih troškova i obveza, stoga je u toj opciji nužno pričekati da isti otkupi tražbine viših i nižih redova ostalih vjerovnika (RH i FINA-e).

2. Javna dražba putem FINA-e:

U slučaju da vjerovnik Polomčić odustane od namjere otkupa tražbina RH i FINA-e, ima se provesti E-dražba FINA-e te se u tom slučaju daje projekcija i tih troškova i obveza kako slijedi:

Troškovi stečajnog postupka (na dan 21.11.2025.):

Troškovi stečajnog postupka u slučaju prodaje imovine putem E-dražbe FINA-e ostaju u istom iznosu kao i u toč.1. (15.640,97 €), obzirom bi u toj situaciji bilo za očekivati kako bi minimalni iznos unovčenja nekretnine – bilo u slučaju kupnje iste od strane neke treće osobe, bilo u slučaju izjave o prijeboju razlučnog vjerovnika Polomčića, osnovica za obračun nagrade upravitelju ostala barem u visini početne vrijednosti nekretnine – vrijednosti zajma od 115.000 € (odnosno 118.000 € sukladno Aneksu iz prijave vjerovnika Polomčića).

Također, iznova valja napomenuti kako je i u ovoj opciji za očekivati da će troškovi knjigovodstva nastaviti rasti kako na mjesečnoj razini, tako i u vidu troška sastava završnog računa i za 2026.g.

Također, za očekivati je i rast putnih troškova upravitelja radi pristupa na lokaciju objekta radi pregleda i otvaranja potencijalnim kupcima kao i odlazaka na Sud uslijed daljnjih skupština.

Obveze stečajne mase:

U slučaju E-dražbe FINA-e, uz ranije navedeni iznos od 300,00 € obveze bi predstavljali i dodatni izdaci za:

- *Izradu procjene vrijednosti nekretnine – Jelena Velkavrh Opinio d.o.o. 400,00 €*
- *Trošak javne dražbe FINA: 371,60 €*

Ukupno obveze: 300,00 € + 771,60 = 1.071,60 €

UKUPNO TROŠKOVI I OBVEZE: 16.712,57 €

Ovisno o ishodu javne dražbe, gornji iznosi namirivali bi se:

- a) iz kupovnine uplaćene od strane treće osobe – kupca, ili*
- b) u slučaju izjave o prijeboju pozvalo bi se razlučnog vjerovnika Polomčića da prije prijenosa vlasništva uplati gornji iznos na račun stečajne mase (iznos njegove jamčevine od 10 % = 11.500,00 € upotrijebio bi se za dio troškova te bi mu od strane Suda bila naložena uplata daljnjeg iznosa do podmirenja svih dospjelih troškova i obveza).*

DOKAZ: - sudska praksa u istovrsnom slučaju - Rješenje TS RI posl.br. St-337/2020-167 od 15.01.2024.

U Puli, 21.11.2025.

Stečajni upravitelj