

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE ZA RAZDOBLJE OD 21.01.2026. DO 23.04.2026. ZA IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE ZAKAZANO ZA DAN 12.05.2026.

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Pazinu

Poslovni broj spisa: St-395/2025

Dužnik: TISA d.o.o. u stečaju, Poreč - Parenzo, Pietra Kandlera 8A, OIB: 57327778964

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA

Općenito o dužniku

Na temelju prijedloga likvidatora društva TISA d.o.o. u likvidaciji od dana 06.11.2025.g., i nakon provedenog prethodnog postupka radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka, Trgovački sud u Pazinu je Rješenjem posl.br. St-395/2025-7 od 21.01.2026. otvorio stečajni postupak nad dužnikom TISA d.o.o., OIB: 57327778964. Istim Rješenjem za stečajnog upravitelja imenovan je Valentin Jakovac, Nehruov trg 6, Zagreb, OIB: 88526658647.

U dosadašnjem tijeku postupka stečajni upravitelj je:

- dao zahtjev za zatvaranje starog poslovnog računa kod Erste & Steiermärkische Bank d.d. IBAN broj: HR32 2340 0061 1007 0413 9,
- predao zahtjev za otvaranje novog poslovnog računa za dužnika
- obradio prispjele tražbine vjerovnika viših isplatnih redova
- sačinio Obrazac 17. tablicu prijavljenih tražbina, tablicu razlučnih prava, sačinio popis vjerovnika
- stečajni upravitelj je angažirao procijenitelja radi procjene vrijednosti nekretnine
- izradio izvješće za ispitno i izvještajno ročište

II. STANJE STEČAJNE MASE

II.A) IMOVINA

1. Imovinu stečajnog dužnika čini $\frac{1}{2}$ **vlasništva nekretnine** i to:

- upisana u Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč – Parenzo, k.o. 323748, Poreč, zk.ul, 10195, k.č. 2062/2 i to: 5. Suvlasnički dio: 170/652 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim suvlasničkim djelom je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine, stanom na dijelu 2. kata stambene zgrade u Planu posebnim djelom oznake „E“ neto površine 170,20 m², kojemu pripada parking prostor oznake „E“ (označen narančastom bojom) i parking prostor oznake „F“ (označen narančastom bojom).

Na predmetnoj nekretnini 5. etaža u $\frac{1}{2}$ dijela u vlasništvu dužnika upisano je pravo zaloge (razlučno pravo) za korist:

HERAK SNJEŽANA, OIB: 01870096969, ĐURE ŠPORERA 2A, 51000 RIJEKA, zaprimljeno 10.07.2013. broj Z-3250/13, a na temelju Rješenja o osiguranju posl. broj Ovr-477/13 od 08. 07. 2013. godine uknjižuje se pravo zaloge na nekretnini u vlasništvu protivnika osiguranja TISA d.o.o., Poreč, OIB:57327778964, upisane u A- 5. etaža u 1/2 dijela, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od =**2.000.000,00 kuna** zajedno sa ugovornom kamatom u visini od 4,5% godišnje, koja kamata na navedeni iznos glavnice teče od dana 29. rujna 2004. godine pa do 29. rujna 2008. godine, a obračunava se tromjesečno i pripisuje iznosu glavnice, te zajedno sa zakonskom zateznom kamatom u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja

je vrijedila na zadnji dan polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećane za pet (5) postotnih poena, a tekućom od dana 30. rujna 2008. godine pa do isplate, radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja u iznosu od 25.000,00 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila za zadnji dan polugodišta koje prethodilo tekućem polugodištu uvećane sa pet (5) postotnih poena, a tekućom od dana 15. travnja 2013. godine pa do isplate, te radi osiguranja troškova postupka sa zakonskom zateznom kamatom po eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 (pet) postotnih poena tekućom od donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate.

Kako je gore već navedeno stečajni upravitelj je nekretninu dao procijeniti po stalnom sudskom vještaku Marina Matošević, mag. ing. aedif., stalni sudski vještak područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je suvlasnički dio 1/2 etaže E-5 procijenjen na iznos od 227.000,00 €.

Sam predmet prodaje je u Elaboratu procjene vrijednosti nekretnine definiran u točki 3. na stranici 9. i prodavat će se kao jedinstvena cjelina (**1/2 vlasništva etaže E-5, stan i dva parkirna prostora**).

2. Ostala imovina

Pokretnina i ostalih imovinskih prava ovaj dužnik nema.

Potraživanja dužnikovih dužnika prema knjigovodstvenim karticama koja su priložena uz prijedlog za otvaranje stečajnog postupka ukazuju na činjenicu da su vremenski nastala prije pokretanja likvidacijskog postupka, dakle 2014. godine i prije, pa je neupitno da su u zastari.

Poslovni račun dužnika, sredstva na računu:

Dužnik ima otvoren poslovni račun u Erste & Steiermärkische Bank d.d. IBAN broj: HR32 2340 0061 1007 0413 9.

Na dan 14. studeni 2025. godine raspoloživi iznos sredstava na računu je bio =29,84 €.

II.B) OBVEZE

1) PRIJAVLJENE TRAŽBINE

Stečajni upravitelj je zaprimio dvije (2) tražbine vjerovnika stečajnog dužnika.

Ukupan iznos prijavljenih tražbina:

	prijavljeno	priznato	osporeno
I. viši isplatni red	0,00 €	0,00 €	0,00 €
II. viši isplatni red	358.176,78 €	346.438,91 €	11.737,87 €
Ukupno:	358.176,78 €	346.438,91 €	11.737,87 €

Tražbina vjerovnika Martina Rakovac, Poreč, Stranići kod Nove Vasi 12B, OIB: 01825191582 osporena je iz razloga zastare potraživanja iz radnog odnosa, čl. 139 Zakona o radu.

2) RAZLUČNO PRAVO

Razlučni vjerovnik Snježana Herak, Rijeka, Đure Šporera 2a, OIB: 01870096969 prijavila je svoju tražbinu s osnova razlučnog prava u cjelokupnom iznosu i kao vjerovnik II. višeg isplatnog reda, te se u rekapitulaciji sveukupnih obaveza neće iskazati.

3) DOSPJELI TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA OD 21.01.2026. DO 23.04.2026.

rb	Troškovi	
1.	Trošak izrade procjene nekretnine	500,00 €
2.	Knjigovodstvene usluge 150,00 € mjesečno (3 mjeseca)	450,00 €
3.	*Nagrada stečajnom upravitelju za prethodni postupak	
	bruto II	500,00 €
4.	**naknada putnog troška privremenog stečajnog upravitelja (Zagreb-Pazin-Zagreb) – ročište 14.01.2026. radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka, neto 217,00 €	
	bruto II	336,63 €
	Ukupno:	1.786,63 €

* Nagrada stečajnom upravitelju za prethodni postupak, kao i naknada troškova privremenog stečajnog upravitelja isplatiti će se po pravomoćnom sudskom rješenju.

** Obračun naknade troškova putovanja stečajnog upravitelja za korištenje privatnog automobila, prema Zakonu o porezu na dohodak, smatra se drugim dohotkom, jer stečajni upravitelj nije u radnom odnosu kod isplatioca, odnosno kod stečajnog dužnika. Bruto iznos drugog dohotka od 313,14 € uvećava za troškove zdravstvenog osiguranja od 7,5 % odnosno za iznos 23,49 €, te sveukupno bruto II iznosi 336,63 €.

4. PLAN TROŠKOVA za naredno razdoblje od šest mjeseci (24.04.2026. – 23.10.2026.)

rb	Troškovi	
1.	Bankarska naknada cca 10,00 € mjesečno	60,00 €
2.	*Knjigovodstvene usluge 150,00 € mjesečno	900,00
3.	*Knjigovodstvene usluge – izrada završnog računa	300,00
4.	Trošak zatvaranja računa	cca 20,00
5.	** naknada putnih troškova putovanja stečajnog upravitelja (Zagreb-Pazin-Zagreb), - izvještajno i ispitno ročište, neto: 217,00 €, - Završno ročište , neto: 217,00 €	
	bruto II	673,26 € €
6.	*** Nagrada stečajnom upravitelju	21.362,06 €
	Ukupno:	22.642,06 €
7.	**** Porez na dobit	12.157,80 €

*Sukladno članku 89. stavak 1.toč.1 Stečajnog zakona, stečajni upravitelj je dužan sklopiti sa ovlaštenom fizičkom ili pravnom osobom ugovor za vođenje knjigovodstveno-računovodstvenih usluga. Knjigovodstvena izvješća dužnik je dužan predavati nadležnim institucijama (Porezna uprava, FINA...) do brisanja subjekta iz sudskog registra, te je taj trošak na bazi 6 mjeseci uključen u plan troškova.

** Naknada putnih troškova – obrazloženo u prethodnoj točki 3) dospjeli nepodmireni troškovi

*** Obračun nagrade stečajnom upravitelju

Sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (U/15) stečajnom upravitelju osnovica za utvrđivanje nagrade je iznos od **1.710.331,50 kn/ 227.000,00 €** odnosno procijenjena vrijednost imovine/nekretnine u ovom stečajnom postupku.

	osnovica	koeficijent	bruto nagrada
do 100.000,00 kn	100.000,00 kn	16 %	16.000,00 kn
Na razliku od 100.000,01 kn do 300.000,00 kn	200.000,00 kn	12 %	24.000,00 kn
Na razliku od 300.000,01 kn do 500.000,00 kn	200.000,00 kn	10 %	20.000,00 kn
Na razliku od 500.000,01 kn do 1.000.000,00 kn	500.000,00 kn	8 %	40.000,00 kn
Na razliku od 1.000.000,01 kn do 5.000.000,00 kn	710.331,50 kn	7 %	49.723,21 kn
	1.710.331,50 kn	Ukupno	149.723,21 kn
	227.000,00 €	BRUTO:	19.871,68 €

Taj iznos uvećava se za 7,5 % za doprinosa za zdravstveno osiguranje odnosno 1.490,38 € što sveukupno iznosi **21.362,06 €**.

**** Porez na dobit

Imovina ovog stečajnog dužnika unosi se u aktivu bilance sa procijenjenom vrijednošću u iznosu od 227.000,00 €.

Obveze dužnika bit će utvrđene na ispitnom ročištu i to kao:

- tražbina II. višeg isplatnog reda u iznosu od 346.438,91 €, a koja se sastoji od glavnice u iznosu od 265.445,62 € i kamate u iznosu od 80.993,30 €
- troškovi stečajnog postupka specificirani u tablicama 3. i 4. sveukupno 24.428,69 €.

Obveze dužnika se knjiže u pasivi bilance uz napomenu da se priznata tražbina u iznosu glavnice od 265.445,62 € odnosi na pozajmice, te se kao takva ne može knjižiti kao trošak koji umanjuje osnovicu za Porez na dobit, nego se od te tražbine samo kamate u iznosu od 80.993,30 € uzimaju kao trošak koji umanjuje osnovicu.

Porez na dobit – izračun:

Ukupno aktiva: 227.000,00 €

Pasiva: tražbina s osnova kamata: 80.993,30 €

troškovi postupka (dospjeli + plan): 24.428,69 €

Razlika (aktiva – pasiva): 121.578,01 € - osnovica za Porez na dobit

Porez na dobit 10%: 12.157,80 €

Ova simulacija odnosi se na slučaj da razlučni vjeorvnik kupi nekretninu prijebojem dijela svoje tražbine u visini utvrđene vrijednosti nekretnine odnosno 227.000,00 €, a temeljem čl. 247. St.1 Stečajnog zakona.

Ukoliko ne bi došlo do takvog unovčenja već unovčenjem putem elektroničke javne dražbe na FINA-i, primjenjuje se ista metodologija ali u odnosu na postignutu kupovninu koja se onda knjiži kao prihod u aktivni bilance.

Taj Porez na dobit, u svakom slučaju, tereti prodanu nekretninu kao trošak stečajnog postupka temeljem čl. 254. Stečajnog zakona koji u slučaju prodaje nekretnine prijebojem plaća kupac (razlučni vjerovnik), a u slučaju da kupnja realizira plaćanjem kupovnine, tada se prije namirenja razlučnog vjerovnika namiruju svi troškovi koji terete nekretninu (jedina imovina) u koje spada i taj Porez na dobit.

Ukoliko bi se iz bilance za 2025.g. koja se predaje do 30.04.2026. utvrdio iskazani gubitak koji bi bilo moguće prebiti sa dobiti za 2026.g., izračunati Porez na dobit u iznosu od 12.157,80 € bi se umanjio djelomično ili potpuno.

To će upravitelj utvrditi do ročišta zakazanog za 12.05.2026.g., te obavijestiti sud podneskom i to potvrditi na samom ročištu.

SVEUKUPNO OBVEZE STEČAJNE MASE

tražbine vjerovnika II. višeg isplatnog reda priznate:	346.438,91 €
tražbine vjerovnika II. višeg isplatnog reda osporene:	11.737,87 €
dospjeli troškovi stečajnog postupka:	1.786,63 €
plan troškova za narednih 6 mjeseci:	22.642,06 €
porez na dobit:	12.157,80 €
sveukupno:	394.763,27 €

III. ZAKLJUČAK

Analizom imovine i obveza kod ovog stečajnog dužnika utvrđeno je slijedeće:

Imovina u naravi:

upisana u Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč – Parenzo, k.o. 323748, Poreč, zk.ul, 10195, k.č. 2062/2 i to: 5. Suvlasnički dio: 170/652 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim suvlasničkim djelom je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine, stanom na dijelu 2. kata stambene zgrade u Planu posebnim djelom oznake „E“ neto površine 170,20 m², kojemu pripada parking prostor oznake „E“ (označen narančastom bojom) i parking prostor oznake „F“ (označen narančastom bojom).

Stečajni upravitelj je procijenio nekretninu po stalnom sudskom vještaku Marina Matošević, mag. ing. aedif. na iznos od **227.000,00 €**.

Obaveze su utvrđene i to:

Tražbina vjerovnika II. višeg isplatnog reda koja je osigurana razlučnim pravom u iznosu: 346.438,91 €.

Osporena tražbina vjerovnika II. višeg isplatnog reda koja je osporena zbog zastare u iznosu od 11.737,87 €.

Razlučnio vjerovnik je usmeno obavijestio stečajnog upravitelja da će preuzeti/ kupiti nekretninu po procijenjenoj vrijednosti stavljanjem u prijeboj svoje tražbine osigurane

razlučnim pravom u iznosu od 346.438,91 € u visini utvrđene vrijednosti nekretnine odnosno 227.000,00 €, a temeljem čl. 247. St.1. Stečajnog zakona.

Troškovi koji terete nekretninu pod razlučnim pravom su svi troškovi u ovom stečajnom postupku i alikvotni dio nagrade stečajnom upravitelju koji je ujedno i konačna nagrada, a sve iz razloga jer se radi o jedinjoj imovini dužnika.

Ukoliko razlučni vjerovnik ustraje na svom prijedlogu o preuzimanju/ kupnji nekretnine prijebijem i ukoliko to prihvati sud, dužan je podmiriti troškove stečajnog postupka koji su naprijed specificirani (dospjeli troškovi, planirani troškovi i porez na dobit) u sveukupnom iznosu od 36.586,49 €.

Ukoliko bi došlo do prodaje nekretnine izjavom o prijebijem razlučnog vjerovnika po uvjetima naprijed opisanim stečajni upravitelj predlaže da sud

- donese rješenje o prodaji nekretnine pod razlučnim pravom, te po pravomoćnosti rješenja o prodaji, donese zaključak o prodaji pod razlučnim pravom po početnoj procijenjenoj vrijednosti temeljem čl. 247. St. 2. i 3. Stečajnog zakona..

- potom da donese rješenje o dosudi nekretnine razlučnom vjerovniku temeljem izjave da kupuje nekretninu prijebijem svoje tražbine u visini procijenjene vrijednosti nekretnine u iznosu od 227.000,00 € uz uvjet da ga se u rješenju pozove na uplatu troškova u iznosu od 36.586,49 €, te da će se pravomoćnost rješenja utvrditi, između ostalog, po uplati tih troškova.

Izjavu o prijebijem razlučni vjerovnik treba dostaviti minimalno tri dana prije održavanja ispitnog i izvještajnog ročišta, te ju potvrditi usmeno na samom ročištu.

Stečajni upravitelj ovo predlaže iz razloga jer se radi o jedinom vjerovniku sa pravom glasa i koji će se jedini namiriti s osnova razlučnog prava i to djelomično.

Vjerovnik sa osporenom tražbinom prema analizi stanja imovine i obaveza, ukoliko bi pokrenuo parnicu temeljem rješenja o osporavanju tražbine, i da u toj parnici uspije, ne bi se namirio jer sredstava za diobu vjerovnicima viših isplatnih redova nema. U tom slučaju kupac kao preuzimatelj nekretnine trebao bi se obavezati na podmirenje parničnog troška koji bi eventualno bio dosuđen tom vjerovniku osporene tražbine, ukoliko uspije u sporu. Taj eventualni dosuđeni parnični trošak je ostala obaveza stečajne mase, a koji bi se i inače podmirili iz jedine unovčene imovine. Tu obvezu treba navesti sud u rješenju o dosudi uz već naprijed navedene troškove.

Skupština vjerovnika ne odlučuje o unovčenju imovine pod razlučnim pravom nego se ona unovčava na dva načina:

- 1) Već opisanim načinom sukladno odredbama Stečajnog zakona, u ovom slučaju s prijedlogom da razlučni vjerovnik preuzme / kupi nekretninu izjavom o prijebijem bez održavanja javne dražbe jer se radi o jedinom vjerovniku s pravom glasa u ovom stečajnom postupku temeljem čl. 247. St. 2. i 3. Stečajnog zakona. U ovom slučaju usaglašavaju se kupac, razlučni vjerovnik i stečajni upravitelj, s time da je ovdje kupac ujedno i razlučni vjerovnik.
- 2) Unovčenjem nekretnine temeljem čl. 247. St. 4. i 5. Stečajnog zakona putem elektroničke javne dražbe putem FINA-e.

Ukoliko razlučni vjerovnik ne da izjavu o prijebou ili ukoliko sud ne bi prihvatio takav način prodaje (bez elektroničke javne dražbe), sud bi nakon rješenja o prodaji donio zaključak o prodaji nekretnine elektroničkom javnom dražbom po uvjetima:

- na prvoj dražbi se ne može prodati ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti
- na četvrtoj dražbi ispod 1,00 €.

Stečajni upravitelj predlaže stečajnom sudu da se za nekretninu koja je predmet prodaje:

$\frac{1}{2}$ vlasništva nekretnine i to:

- upisana u Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč – Parenzo, k.o. 323748, Poreč, zk.ul, 10195, k.č. 2062/2 i to: 5. Suvlasnički dio: 170/652 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim suvlasničkim djelom je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine, stanom na dijelu 2. kata stambene zgrade u Planu posebnim djelom oznake „E“ neto površine 170,20 m², kojemu pripada parking prostor oznake „E“ (označen narančastom bojom) i parking prostor oznake „F“ (označen narančastom bojom),

Utvrđi početna vrijednost prema procjeni stalnog sudskog vještaka Marina Matošević, mag. ing. aedif., stalni sudski vještak područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, utvrđi u iznosu od 227.000,00 €.

U ovom slučaju pod br.2) razlučni vjerovnik bi sudjelovao na dražbi putem FINA-e na isti način odnosno dostavio bi izjavu o prijebou stečajnom upravitelju, stečajnom sudu i FINA-i.

IV. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U odnosu na način prodaje koji odredi stečajni sud: 1) da li rješenjem o dosudi temeljem izjave o prijebou ili 2) prodajom elektroničkom javnom dražbom, stečajni upravitelj će nakon izvršene prodaje u prvom slučaju obavijestiti sud o izvršenoj uplati troškova razlučnog vjerovnika koji kupuje nekretninu prijebou ili u drugom slučaju predložiti sudu ročište za diobu kupovnine odnosno namirenje razlučnog vjerovnika i troškova stečajnog postupka temeljem čl. 254. Stečajnog zakona.

Nakon unovčenja jedine imovine stečajni upravitelj će obavijestiti sud o podmirenju troškova stečajnog postupka, dostaviti Završni račun i Završno izvješće s prijedlogom zaključenja stečajnog postupka.

IV. PRIJEDLOZI

Shodno iznesenom stečajni upravitelj predlaže skupštini vjerovnika da donese slijedeću odluku:

- 1) Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o tijeku postupka i stanju stečajne mase.

Mjesto i datum
Zagreb, 24.04.2026.

Stečajni upravitelj
Valentin Jakovac

U privitku:

- Elaborat procjene vrijednosti nekretnine