

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAC**

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 – izmjene 11.06.2026.**

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

Posebna napomena vezana za izmjenu troškovnika:

Sudu i vjerovnicima se obzirom na protek roka i promjene koje su se dogodile dostavlja ažurirani troškovnik!

**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.

:  
  
:  
  
:  
  
:

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

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

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 €

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	04/2024-07/2026 - 28 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 16.800,00 € te mu se postavlja zahtjev za plaćanje dospjelog dugovanja u iznosu od 13.500,00 €. Ugovor predan u spis.	13.500,00 €
VRIJEDNOST CJELOKUPNE STEČAJNE MASE:		216.000,00 €

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAC**

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

<b>PREGLED TROŠKOVA KOJI IZRAVNO TERETE NEKRETNINU OPTEREĆENU RAZLUČNIM PRAVOM</b>		
<b>VRSTA TROŠKA</b>	<b>NAPOMENA</b>	<b>IZNOS</b>
<b>TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA (čl. 155. SZ-a)</b>	<b>NAPOMENA</b>	<b>IZNOS</b>
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 €
<b>OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE (čl. 156. SZ-a)</b>	<b>NAPOMENA</b>	<b>IZNOS</b>
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 07/2026	Dostavili IOS i procjena do predaje novom vlasniku	1.450,00 €
Trošak postupka na neplaćenu pričuvu	Davatelj usluge je dostavio 10.06.2026. opomenu pred tužbu te je izvjestan daljnji trošak vezan za postupak u procjeni	300,00 €
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 €
<b>TROŠKOVI KOJI IZRAVNO TERETE NEKRETNINU OPTEREĆENU RAZLUČNIM PRAVOM UKUPNO:</b>		<b>4.527,39 €</b>

*Prilog 1, putni nalog x2, već dostavljen u spis pod brojem St-3012/2022-89-1;2*

*Prilog 2, potvrda o plaćanju pričuve i IOS za 2023 i 2024, već dostavljen u spis pod brojem St-3012/2022-89-3;4*

*Prilog 3, Rijeka Stan IOS do 12/2025, već dostavljen u spis pod brojem St-3012/2022-89-5*

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

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

*Prilog 4, Vodovod i odvodnja IOS, već dostavljen u spis pod brojem St-3012/2022-89-6*

*Prilog 5, HEP IOS, već dostavljen u spis pod brojem St-3012/2022-89-7*

*Prilog 6, troškovi oglašavanja na 3 portala, već dostavljen u spis pod brojem St-3012/2022-89-8*

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

*Prilog 10, Rijeka Stan IOS do 07/2026.*

<b>PREGLED TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU</b>		
<b>VRSTA TROŠKA</b>	<b>NAPOMENA</b>	<b>IZNOS</b>
<b>TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA (čl. 155. SZ-a)</b>	<b>NAPOMENA</b>	<b>IZNOS</b>
Izrada pečata za stečajnu masu	Tipičan trošak svakog postupka	26,50 €
Knjigovodstveni troškovi 04/2024-07/2026	28 mjeseci predviđeno trajanje ugovora, po 50,00 € mjesečno plus PDV, ugovor dostavljen u spis	1.400,00 €
Sudske pristojbe na isplate vjerovnicima	Obveza po zakonu i tarifi sudskih pristojbi	162,00 €
Trošak uredskog materijala, telefona, interneta i pošte u paušalnom iznosu od 6,00 € mjesečno, za period od 01.04.2024. do 31.07.2026., 28 mjeseci	Onaj dio troška rada stečajnog upravitelja koji ne tereti izravno predmet razlučnog prava	168,00 €
Nagrada stečajnom upravitelju u bruto iznosu sukladno Uredbi	Predviđeni iznos redovne nagrade, po odluci suda, dana suglasnost razlučnog vjerovnika	19.101,68 €
<b>OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE (čl. 156. SZ-a)</b>	<b>NAPOMENA</b>	<b>IZNOS</b>
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 €
Sudske pristojbe predmetu P-2446/2023 TSZG	Sudska pristojba	663,61 €
Sudske pristojbe predmetu P-61/2021 TSZG	Nije poznato	0,00 €

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

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

Bankovni trošak otvaranja, vođenja i zatvaranja računa	Procjena 38 mjeseci, račun otvoren u 06/2023	370,00 €
Buduće sudske pristojbe u parničnim predmetima dužnika, za period do 12/2026	Za rezervaciju	200,00 €
<b>TROŠKOVI KOJI RAVNOMJERNO TERETE STEČAJNU MASU UKUPNO:</b>		<b>22.341,79 €</b>

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. Punomoćnik se naknadno odrekao troška.

*Prilog 8, P-2446/2023 TSZG punomoć i odgovor na tužbu, već dostavljen u spis pod brojem St-3012/2022-89-9.*

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

*Prilog 9, bankovni izvadak računa dužnika 01.01.2024.-17.11.2025, već dostavljen u spis pod brojem St-3012/2022-89-10.*

Slijedeća tablica sumarno prikazuje sve prihode i rashode stečajne mase:

<b>PREGLED VRIJEDNOSTI STEČAJNE MASE, SVIH TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA I DOSPJELOG POTRAŽIVANJA</b>	
<b>VRIJEDNOST STEČAJNE MASE UKUPNO:</b>	<b>216.000,00 €</b>
Iznos troškova koji izravno terete nekretninu opterećenu razlučnim pravom:	4.527,39 €
Iznos troškova stečajnog postupka koji ravnomjerno terete stečajnu masu:	22.341,79 €
<b>TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA UKUPNO:</b>	<b>26.869,18 €</b>

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

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

Dospjelo potraživanje za neplaćeni najam prema razlučnom vjerovniku:	13.500,00 €
<b>UKUPNO:</b>	<b>40.369,18 €</b>

Pošto je razlučni vjerovnik kupio nekretninu prijebojem s vlastitom tražbinom, ne namiruje se isplatom već dosudom nekretnine. Namiren je u vrijednosti 172.330,82 € (iznos kupovnine umanjen za troškove) a ostaje nenamiren 517.669,18 €.

Razlučni vjerovnik ima potraživanje prema stečajnom masi u iznosu od 690.000,00 €; u ovom predmetu unovčenja ograničenu na vrijednost nekretnine koju je kupio dražbujući za iznos od 199.200,00 €.

Stečajna masa ima prema razlučnom vjerovniku potraživanje u iznosu od 26.869,18 € na ime gore obrazloženih troškova stečajnog postupka.

Stečajna masa također ima dospjelo novčano potraživanje prema razlučnom vjerovniku s osnove ugovora o najmu zaključenim s razlučnim vjerovnikom u nepodmirenom iznosu od 13.500,00 €.

**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 **26.869,18 €**;

pozvati razlučnog vjerovnika na uplatu **40.369,18 € s osnove troškova postupka i potraživanja za neplaćeni najam**; sve na račun dužnika IBAN: HR95 2400 0081 1105 6589 7 otvoren kod Karlovačka banka d.d.;

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

Podredno, u slučaju nepostupanja razlučnog vjerovnika po rješenju suda, dosuditi nekretninu slijedećem najboljem ponuđaču.

*Prilozi (bez ponavljanja dostavljenih u 12/2025):*

*Prilog 10, Rijeka Stan novi IOS do 07/2026.*

*Prilog 11, bankovni izvadak za period posljednje 2 g.*

U Zagrebu, 11.06.2026.

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