

Stečajna masa iza
I.B. NEKRETNINE d.o.o.
Čavle, Soboli 10
zastupana po stečajnoj upraviteljici
Ranki Herljević

Rijeka, 05. siječnja 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

07-01-2019

Neposredna - predano pošti:
Obično-preporučeno: 20
Pošta: R
Primjeraka: 1 priloza: 106
Pristojbe: kn, državnim biljezima

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Rijeci**

Poslovni broj spisa: **15 St-635/2017**

Dužnik (ime i prezime/tvrtka ili naziv, OIB, adresa/sjedište): **Stečajna masa iza I.B. NEKRETNINE d.o.o., OIB:63729325670, Čavle, Soboli 10**

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 05.10.2018. DO 05.01.2019.

1. Uvod

Temeljem rješenja registarskog suda Trgovačkog suda u Rijeci pod brojem Tt-17/752-34 od 24.09.2014. pravni subjekt I.B. Nekretnine d.o.o. za trgovinu i usluge, sa sjedištem u Kastvu, Rubeši 10/d, brisan je iz sudskog registra sukladno čl.70 Zakona o sudskom registru, jer društvo nije tri godine po redu postupilo po zakonskoj obvezi da objavi svoja godišnja financijska izvješća.

Stoga je Erste &Steiermaerkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, s obzirom da društvo I.B.Nekretnine d.o.o. ima imovinu koju je potrebno unovčiti radi isplate tražbina vjerovnicima, kao razlučni i stečajni vjerovnik predložio 08.12.2016.g. Naslovnom sudu da imenuje likvidatora društva i provede likvidaciju nad imovinom društva. Temeljem prijedloga likvidatora Naslovni sud je rješenjem, posl.br. 4 RI-204/2016, od 31. ožujka 2017. imenovao likvidatora društva te je po prijedlogu likvidatora sud postupio kako je to navedeno u uvodu ovog izvješća.

Antonela Jolić Zubčić iz Rijeke, Ante Starčevića 5, OIB:03188914525, likvidator likvidacijske mase društva I.B. NEKRETNINE d.o.o. Kastav, Rubeši 10/d, OIB: 49741898016 podnio je naslovnom Sudu dana 19.09.2017. prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad imovinom pravne osobe koja je prestala postojati I.B. NEKRETNINE d.o.o. Kastav, Rubeši 10/d. U prijedlogu navodi da likvidacijska masa trgovačkog društva I.B. Nekretnine d.o.o. nije dovoljna za namirenje svih tražbina vjerovnika s kamatama.

Postupajući po prijedlogu likvidatora, budući su ispunjene pretpostavke iz članka 437. stavak 1. Stečajnog zakona (NN 71/15), Trgovački sud u Rijeci je donio rješenje, posl.br. 15 St-635/2017-2 od 24. siječnja 2018.g., kojim je otvoren stečajni postupak nad imovinom pravne osobe koja je prestala postojati I.B. Nekretnine d.o.o. Kastav, Rubeši 10/d (ranije MBS: 040226812 - OIB: 49741898016), koje je istog dana i objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova i pozvani vjerovnici viših isplatnih redova da u prozvanom roku

prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju, te je zakazano ispitno i izvještajno ročište za 12.travnja 2018.g. Istim rješenjem imenovana sam za stečajnog upravitelja.

Navedeno rješenje dostavljeno je i sudskom registru radi upisa stečajne mase pravne osobe koja je prestala postojati I.B. Nekretnine d.o.o. Kastav, Rubeši 10/d, u sudski registar.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. Tt-18/1172-2, od 22.02.2018. Stečajna masa iza I.B.Nekretnine d.o.o. za trgovinu i usluge upisana je u sudski registar pod MBS: 040386796, sa sjedištem u Čavlima, Soboli 10, te joj je dodijeljen OIB: 63729325670.

2. Ispitno ročište, tražbine vjerovnika

Dana 12.04.2018. održano je Ispitno ročište na kojem je ispitano 12 prijava tražbina vjerovnika u ukupnom iznosu od 31.803.182,11 kn, od čega su utvrđene tražbine II višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 23.392.868,27 kn, a osporene tražbine I višeg isplatnog reda u iznosu od 85.913,10 kn i II višeg isplatnog reda u iznosu od 8.324.400,74 kn.

Stečajni upravitelj osporio je tražbine vjerovnika I višeg isplatnog reda u iznosu od 40.409,10 kn i II višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 536.399,06 kn, dok je vjerovnik Jasmina Korić osporila tražbine I višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 45.504,00 kn i II višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 7.788.001,68 kn.

Rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama objavljeno na mrežnim stranicama e-oglasna ploča dana 13.04.2018.

Nakon isteka roka za prijavu tražbina nije zaprimljena niti jedna tražbina.

Vjerovnici čije tražbine je osporio stečajni upravitelj odustali su od prava na vođenje parnice, osim vjerovnika HEP ELEKTRA d.o.o. koji je pokrenuo parnicu radi utvrđivanja osporene tražbine u iznosu od 433,32 kn te u parničnom postupku nije uspio, te vjerovnika Jasmine Korić koja je nastavila prekinuti postupak koji se vodi u predmetu posl.br. P-951/10 radi utvrđivanja osporene tražbine u iznosu od 42.041,58 kn.

Vjerovnik Jasmina Korić koja je osporila tražbine vjerovnika Republike Hrvatske u ukupnom iznosu od 2.615.817,88 kn i vjerovnika Erste&Steiermaerkische bank d.d. u iznosu od 5.217.687,80 kn, upućena je na parnice radi dokazivanja osnovanosti svog osporavanja tražbine vjerovnika Republike Hrvatske u iznosu od 2.611.595,78 kn i vjerovnika Erste&Steiermaerkische bank d.d. u ukupnom iznosu osporavanja, dok je Republika Hrvatska upućena na parnicu u iznosu od 4.222,10 kn. Budući vjerovnik Jasmina Korić nije nakon pravomoćnosti rješenja, odnosno primitka drugostupanjske odluke (nakon uložene žalbe na prvostupanjsko rješenje) pokrenula parnicu, to se smatra da je osporavanje otklonjeno u ukupnom iznosu od 7.829.283,58 kn.

Vjerovnik Republika Hrvatska je odustao od prava na vođenje parnice stoga se tražbina u iznosu od 4.222,10 kn, a koju je osporio vjerovnik Jasmina Korić, smatra osporenom.

3. Izvještajno ročište, skupština vjerovnika

Dana 12.04.2018. održano je izvještajno ročište (prva Skupština vjerovnika) na kojoj su izneseni podaci o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, te su donesene odluke, detaljno navedene u izvješću od 04.07.2018.

4. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo:

1. Sukladno donesenoj odluci pod.toč.3. sa Skupštine vjerovnika, u prethodnom izvještajnom razdoblju upućeni su pozivi svim kupcima stanova koji imaju pravomoćne i ovršne presude, odnosno dokumentaciju temeljem koje ostvaruju određena prava na stanove, a na temelju istih

nisu platili kupovninu za plaćanje ostatka kupovnine najkasnije do 22.svibnja 2018., te su pozvani kupci **Željko Jovanović** iz Rijeke, Gušč 56, **Jasmina Korić** iz Ičići, Poljane 137, **Ivica Kajić** iz Opatije, Veprinačkog statuta 8, **Edin Delibegović** iz Matulji, Put Pubovo 3, **Zlatan Tomić** iz Švicarske po punomoćnici Radijani Trobonjača, odvjetnici iz Opatije, M.Tita 49, **Draženka Veljačić** iz Kastva, Tometići 1c i **Dorana Frančišković** iz Rijeke, F.Belulovića 8, kako je to detaljno navedeno u prethodnim izvješćima. Niti u ovom izvještajnom razdoblju kupci nisu uplatili iznos kupovnine iz razloga kako je već navedeno u prethodnom izvješću, odnosno spremni su ispuniti svoju obvezu nakon što Banka izda pismo namjere ili brisovno očitovanje.

Stečajni upravitelj se kako je već izvještavano očitovao na način da nakon izvršenih plaćanja može izdati tabularnu ispravu ali ne i brisovna očitovanja, te da eventualne druge obveze Stečajna masa ne može preuzeti, ali je voljna pomoći u rješavanju nastale situacije ukoliko se to ne protivi interesima stečajne mase.

Stoga je stečajni upravitelj svu dokumentaciju i korespondenciju s kupcima koji su pozvani na plaćanje preostalog dijela kupovnine, sukladno dogovoru i vođenim razgovorima s Erste bankom, dostavio istoj banci na razmatranje glede donošenje eventualne odluke o izdavanju pisma namjere i brisovnih očitovanja za predmetne nekretnine, te pokrenutog ovršnog postupka nad predmetnim nekretninama. Do pisanja ovog izvješća Banka se nije pismeno očitovala glede zaprimljene dokumentacije.

U ovom izvještajnom razdoblju stečajnom upravitelju se obratio **izlučni vjerovnik Edin Delibegović osobno i putem odvjetnice Radijane Trobonjača, te izlučni vjerovnik Zlatan Tomić putem iste odvjetnice** sa prijedlogom da su voljni odmah uplatiti preostali iznos kupovnine, uz uvjet da im stečajni upravitelj izda potvrdu da će nad predmetnim nekretninama biti brisana hipoteka Banke i obustavljen ovršni postupak. Stečajni upravitelj je telefonski i putem e-pošte (e-mail od 21.12.2018.) kontaktirao Banku te ovlaštenu osobu upoznao sa zahtjevom kupaca. Banka se za sada nije očitovala. (**Prilog 1**)

Što se tiče **kupca Jasmine Korić iz Ičići, Poljane 137**, niti u ovom izvještajnom razdoblju nisu usaglašene međusobne obveze i potraživanja, niti je Izjava o prijeboju ovjerena. Naime kako je već izvještavano, nakon što je kupac je pozvan na plaćanje ostatka kupovnine u iznosu od 22.500,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna, stečajni upravitelj je zaprimio podnesak kupca (izlučnog vjerovnika), zastupanog po punomoćniku Alenu Ivković, odvjetniku iz Rijeke, kojim izlučni vjerovnik postavlja zahtjev za izdvajanje predmetne nekretnine iz stečajne mase, te njezinu predaju izlučnom vjerovniku, kao i izdavanje tabularne izjave podobne za upis prava vlasništva izlučnog vjerovnika, te je u prilogu dostavio Izjavu o prijeboju međusobnih obveza i potraživanja od 12.travnja 2018. na iznos od 169.324,74 kn, budući su tražbine izlučnog vjerovnika i stečajnog dužnika dospjele, slijedom čega Izjava o prijeboju predstavlja potvrdu o plaćanju kupoprodajne cijene, pozivajući se na presudu Županijskog suda u Rijeci, posl.br. 23 Gž-1433/2192, te zatražio da se neprebijeni iznos od 7.591,05 kn doznači na transakcijski račun punomoćnika odvjetnika. Budući je izlučni vjerovnik na dospelu potraživanja utvrđena presudama obračunao kamate do 12.04.2018.g., te tako izjavio potraživanje od stečajnog dužnika u ukupnom iznosu od 176.915,79 kn, a ne u iznosu kako je utvrđena tražbina na ispitnom ročištu u iznosu od 175.377,80 kn, stoga je stečajni upravitelj izlučnom vjerovniku dostavio novu Izjavu o prijeboju, do iznosa utvrđene tražbine, s time da je obračunata kamata, na iznos potraživanja utvrđen Presudom, od 18.03.2013., kada je Presuda postala ovršna do otvaranja stečajnog postupka, te je na preostali iznos od 68.145,56 kn kupac pozvan na plaćanje. Budući se kupac protivi dostavljenoj Izjavi o prijeboju i pozivu na preostalo plaćanje, nije izdana izlučnom vjerovniku tabularna isprava podobna za upis prava vlasništva u njegovu korist na predmetnoj nekretnini.

Kupac Željko Jovanović iz Rijeke, Gušč 56 koji je pozvan na plaćanje preostalog iznosa od 30.000,00 EUR-a i koji je prijavio izlučno pravo na stan br.2 u prizemlju zgrade na adresi Kastav, Rubeši 10/d (k.č.5770/1, zk.ul.4628, k.o.Kastav), sklopio je 15.12.2017. ugovor o najmu stana s Vanjom Biondić iz Kastva, Rubeši 38 na neodređeno vrijeme za mjesečnu najamninu od 1.500,00 kn, da bi dana 15.lipnja 2018.g. za isti stan Sandra Jovanović iz Kastva, Rubeši 10/d sklopila ugovor o najmu s istim najmoprimcem za mjesečnu najamninu od 350,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, te je Sandra Jovanović za predmetni stan primila od najmoprimca iznos od 1.050,00 EUR-a za razdoblje od 15.06.2018.-15.09.2018. (**Dokaz: dostavljen uz prethodno izvješće**)

2. Sukladno Zapisniku Trgovačkog suda u Rijeci od 04.svibnja 2018., posl.br. 15 St-635/17-35, s ročišta radi saslušanja treće osobe Igora Petrića iz Kastva, Cikovići 97, te izjavi saslušane osobe, podnesen je, kako je već prije izvještavano, pisani zahtjev prema posjednicima stanova u zgradi na adresi Kastav, Rubeši 10/d i Rubeši 10/e, te poslovno-stambenih prostora u zgradi na adresi Kastav, Tometići 1/c za predaju istih u posjed Stečajne mase, kako slijedi:

- **Sandri Jovanović** iz Kastva, Rubeši 10/d poziv za predaju stana i ključa za stan br.2 na prvom katu u zgradi na adresi Kastav, Tometići 1c, te kao ovlaštenoj osobi za zastupanje društva Progress Property d.o.o. iz Matulji za predaju poslovnih prostora i pripadajućih ključeva oznake 1-4 u prizemlju zgrade na adresi Kastav, Tometići 1c te da za stan br. 5 na prvom katu u zgradi na adresi Kastav, Rubeši 10/d, u kojem živi stanar Damir Knežević, dostavi presliku ugovora o najmu sklopljenog s najmoprimcem, odnosno podatke o najmoprimcu
- **Slobodanu Petrić** iz Labina, Sveta Marina 12 poziv za dostavu ugovora o najmu sklopljenih s najmoprimcima za stan br. 7 i stan br.8, oba na prvom katu u zgradi na adresi Kastav, Rubeši 10/e, odnosno dostavu osobnih podataka o najmoprimcima/stanarima (naime, u stanu br.8 živi Veljko Bubičić s obitelji, a u stanu br.8 stanari nepoznatog imena, temeljem sklopljenog ugovora o najmu sa Slobodanom Petrić)
- **Robertu Rolc** iz Rijeke, Creska 23 poziv za predaju stana i ključa za stan br. 4 na prvom katu u zgradi na adresi Kastav, Tometići 1c
- **Werneru Šorić** iz Lovrana, Bahova 1 poziv za predaju stana i ključa za stan br. 6 na drugom katu u zgradi na adresi Kastav, Tometići 1c
- **Ivani Lalić** iz Rijeke, Brca 18 poziv za predaju stana i ključa za stan br.1 na prvom katu u zgradi na adresi Kastav, Tometići 1c

Na upućene pozive stečajnog upravitelja odazvao se kupac Werner Šorić iz Lovrana, Bahova 1, koji je predao ključ stana i vratio stan br.6 na drugom katu u zgradi na adresi Kastav, Tometići 1/c u posjed Stečajne mase o čemu je sačinjen Zapisnik o primopredaji, dostavljen prethodno u spis.

Ivana Lalić iz Rijeke, Brca 18 telefonom je izjavila da nema ključa za predmetni stan te da je isti svojevremeno vratila Igoru Petrić.

Ostale pozvane osobe nisu se odazvale niti pismenim niti usmenim putem, preporučena pošiljka poslana na adresu prebivališta Roberta Rolc, vratila se s naznakom obaviješten-nije podigao pošiljku. Do pisanja ovog izvješća pozvane osobe nisu dostavile tražene podatke niti su vratile ključeve stanova.

3. Sukladno donesenoj odluci pod.toč.5. i 6. sa Skupštine vjerovnika pozvani su kupci stanova koji nemaju pravomoćne i ovršne presude, odnosno dokumentaciju temeljem koje ostvaruju određena prava na stanove, niti dokaze o plaćanju kupovnine, a stanuju u stanovima

ili su stanove iznajmili trećim osobama, na sklapanje ugovora o najmu, te su im dostavljeni ugovori na potpisivanje, kako je već navedeno u prethodnom izvješću, i to:

- Slobodanu Petrić iz Labina, Sveta Marina 12 ugovor o najmu kao najmoprimcu za stan br.7 na prvom katu u zgradi na adresi Kastav, Rubeši 10 E, u kojem stanuje nepoznata stanarka (treća osoba). Slobodan Petrić nije dostavio ovjereni primjerak ugovora.
- Igoru Petrić iz Rijeke, Čikovići 97, ugovor o najmu kao najmoprimcu za stan br.9 na drugom katu u zgradi na adresi Kastav, Rubeši 10 D. Igor Petrić nije dostavio ovjereni primjerak ugovora.
- Veljku Bubičiću iz Jadranova, Smokovo 41C, ugovor o najmu kao najmoprimcu za stan br.8 na prvom katu u zgradi na adresi Kastav, Rubeši 10 E. Stanarka u stanu (supruga Veljka Bubičića) je izjavila da imaju sklopljen ugovor o najmu sa Slobodanom Petrić te da su platili stanarinu unaprijed do rujna 2018.g., izjavila da će putem e-mail poruke dostaviti presliku sklopljenog ugovora o najmu te izjavu kome plaćaju najam). Isto nije učinila, a nisu niti potpisali i vratili dostavljeni im ugovor o najmu.
- Društvu Progress Property d.o.o. iz Matulji, Bregi 707R, ugovor o najmu kao najmoprimcu za stan br.5 na prvom katu u zgradi na adresi Kastav, Rubeši 10 D, odnosno osobno dostavljen u poštanski sandučić na ulazu zgrade s oznakom predmetnog stana-stanar Knežević (naime u stanu živi treća osoba Damir Knežević koji je izjavio da najam plaća Petrić Igoru te nije htio dati osobne podatke). Pošiljka isporučena na adresu sjedišta društva vratila se dana 22.05.2018. s naznakom odselio, te je stečajni upravitelj ponovno preporučenom pošiljkom dana 23.05.2018. poslao iste ugovore na adresu Sandra Jovanović, Kastav, Rubeši 10/d, kao ovlaštenoj osobi za zastupanje društva najmoprimca. Ovjereni primjerak ugovora o najmu nije dostavljen stečajnom upravitelju.
- Blanki Geić iz Kastva Rubeši 10 E poslan preporučenom pošiljkom ugovor o najmu kao najmoprimcu za stan br.2 i stan br.4., oba u prizemlju zgrade na adresi Kastav, Rubeši 10 E. Pošiljka se vratila dana 06.06.2018. s naznakom obaviješten-nije podigao pošiljku. Na telefonski poziv ista osoba se nije odazvala.
- Borisu Sporiš iz Rijeke, Brig 66 poslan preporučenom pošiljkom ugovor o najmu kao najmoprimcu za stan br.3 u prizemlju zgrade na adresi Kastav, Rubeši 10 E. (isti živi u stanu bez valjane dokumentacije, polaže pravo na stan s osnova odrađenih radova i pruženih usluga kod izgradnje predmetnih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika). Preporučena pošiljka se vratila dana 22.05.2018. s naznakom nepoznat. Stečajni upravitelj je osobno dana 16.05.2018. na ulazu predmetnog stana uručio njegovoj supruzi primjerak ugovora. Stanar-treća osoba Boris Sporiš telefonski je nazvao stečajnog upravitelja i odbio sklapanje ugovora o najmu i bilo kakvo plaćanje, te se na neprimjeren način obraćao stečajnom upravitelju.
- Ivani Lalić iz Rijeke, Primorska 33 poslan preporučenom pošiljkom ugovor o najmu kao najmoprimcu za stan br.4 u prizemlju zgrade na adresi Kastav, Rubeši 10/d. Preporučena pošiljka se vratila dana 22.05.2018. s naznakom nepoznat. Stečajni upravitelj je opreza radi osobno dana 16.05.2018. dostavio primjerak ugovora u poštanski sandučić na ulazu zgrade s oznakom predmetnog stana- Lalić, Tomljanović. Na telefonski poziv odgovoreno je stečajnom upravitelju da nemaju namjeru plaćati nikome najamninu za predmetni stan.

4. Budući da pozvane osobe nisu predale ključeve stanova oznake 1-4 na I katu i poslovnih prostora oznake 1-4 u prizemlju zgrade na adresi Kastav, Tometići 1C, stečajni upravitelj je poduzeo aktivnosti u svezi otvaranja zaključanih vrata i promjene brava a u svrhu uzimanja predmetnih nekretnina u posjed, o čemu je detaljno navedeno u prethodnim izvješćima. Zaprimitljene ponude licencirane tvrtke za obijanje vrata, promjenu brava i servis vrata (prethodno dostavljene u stečajni spis) su proslijeđene ovrhovoditelju i razlučnom vjerovniku Erste bank d.d. na daljnje razmatranje, a shodno prethodnom dogovoru s Bankom da će ona snositi troškove otvaranja vrata i promjene brava. Banka je u e-mail poruci od 06. kolovoza

2018. potvrdila da je voljna platiti predujam troškova nasilnog ulaska, promjenu brava i servis vrata na stanovima i poslovnim prostorima. (Dokaz: priložen uz prethodno izvješće) Tijekom izvještajnog razdoblja vođeni su dogovori s ponuditeljem oko daljnjih aktivnosti, te Bankom oko modela i načina plaćanja predujma (50% iznosa utvrđenog u ponudama izvršitelja radova). Dana 21. prosinca stečajni upravitelj je dostavio Banci ovjereni Ugovor o asignaciji od strane stečajnog dužnika i ponuditelja (izvođača radova), te se predlaže Banci ovjera Ugovora i uplata 50% iznosa po ponudi, u korist društva Todo d.o.o., Kukuljanovo, Kukuljanovo 202/1 (**Prilog 2**)

5. Po saznanju da ključeve za poslovne prostore oznake 1-4 u prizemlju zgrade na adresi Kastav, Tometići 1/C posjeduje društvo Auro Domus d.o.o. iz Opatije, Vjekoslava Spinčića 3/2, te da navedeno društvo prostore koristi za skladištenje svojih stvari, stečajni upravitelj je, kako je već izvještavano, stupio u kontakt s ovlaštenim djelatnikom društva te dostavio društvu prijedlog ugovora o zakupu za sva četiri poslovna prostora. Budući se društvo nije očitovalo stečajni upravitelj je ponovno 25. srpnja 2018. zatražio očitovanje na prijedloge ugovora o zakupu, odnosno vraćanje ključeva i primopredaju prostora. Društvo je dana 01. kolovoza 2018. dostavilo e-mail u kojem se ispričavaju što se nisu očitovali, te su u tel. kontaktu s stečajnim upraviteljem zatražili određeno vrijeme radi utvrđivanja nekretnina navedenih u ugovoru sa činjeničnim stanjem, tj. nekretninama koje imaju u posjedu. Za sada se društvo nije očitovalo o predloženom, već je stečajni upravitelj dana 04. listopada zaprimio zamolbu za dostavu informacija o nekretninama. Stečajni upravitelj je više puta telefonski pokušao stupiti u kontakt s predstavnicima društva Auro Domus d.o.o. ali se na pozive nisu odazivali te je dana 24. listopada 2018.g. stečajni upravitelj ponovno pozvao društvo Auro Domus d.o.o. na sklapanje ugovora o zakupu, odnosno podredno primopredaju poslovnih prostora u roku od 20 dana od dostave poziva. (**Prilog 3**) Do pisanja ovog izvješća nije izvršena primopredaja poslovnih prostora, stoga će prostori biti uzeti u posjed prisilnim putem.

5. Popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao stečajni upravitelj

Nastavno na prethodno dostavljeno izvješće u ovom razdoblju stečajni upravitelj je sudjelovao u radnjama, kako slijedi:

- dana 18.06.2018. zaprimljen je od Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. 4 P-371/2018-4, poziv tuženiku da u roku od 30 dana od dana primitka tužbe i poziva podnese odgovor na tužbu od 08. lipnja 2018. i primjerak tužbe u pravnoj stvari tužitelja HEP ELEKTRA d.o.o. Zagreb, Služba za javnu opskrbu Rijeka protiv tuženika Stečajna masa iza I.B. nekretnine d.o.o. Čavle, radi utvrđivanja osporene tražbine u iznosu od 433,22 kn. Tuženik je podneskom od 17.07.2018. dostavio odgovor na tužbu. Pripremno ročište i prethodni postupak održano je 18. rujna 2018. te je zaključen prethodni postupak i ročište za glavnu raspravu zakazano za 23. listopada 2018.g. Glavna rasprava je održana, te je obavljen uvid u stečajni spis, tužitelj predlaže prihvaćanje tužbenog zahtjeva, dok tuženik predlaže odbijanje. Dokazni postupak je dovršen i glavna rasprava zaključena, te je na ročištu 07. prosinca 2018.g. donesena, objavljena i uručena presuda, posl.br. 4.P-371/2018-14, kojom je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti, te je naloženo tužitelju da tuženiku nadoknadi prouzročeni parnični trošak u iznosu od 625,00 kn. (**Prilog 4**) Tužitelj na donesenu presudu nije uložio žalbu, te je dana 21.12.2018. uplatio na transakcijski račun tuženika iznos od 625,00 kn na ime dosuđenog parničnog troška.

- dana 13.listopada 2018. zaprimljeno je rješenje Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. 15/3 Ovr-726/2010-27 s priložima (Prigovor treće osobe Jasmine Korić iz Poljana i prijedlog za obustavu ovrhe), od 20.rujna 2018. kojim se utvrđuje prekid postupka u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Zold d.o.o. Jurdani, Jušići 34 protiv ovršenika I.B.Nekretnine d.o.o. Kastav, Rubeši 10/D, radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine u iznosu od 364.443,10 kn. Naime, rješenjem o ovrsi od 05.svibnja 2010. određena je ovrha na nekretninama dužnika, stoga je pozvan ovrhovoditelj i ovršenik da se očituju na prigovor treće osobe i prijedlog za obustavu ovrhe. Ovršenik (Stečajna masa iza I.B.Nekretnine d.o.o.) se podneskom od 22.10.2018. očitovao na prigovor treće osobe i prijedlog za obustavu ovrhe.

- dana 07.studenoga 2018.g. stečajni upravitelj je zaprimio upit Grada Kastav, Upravni odjel za financije i razvoj od 29.listopada 2018.g., sa zamolbom za izdavanje suglasnosti za postavljanje komunalne infrastrukture radi sanacije sustava oborinske odvodnje u naselju Tometići, točnije kod objekta na adresi Tometići 1/C, Kastav. Naime, Grad Kastav bi, ukoliko je moguće, sklopio ugovor o pravu služnosti, ali zbog specifične situacije sa vlasništvom bila bi dostatna i službena suglasnost. **(Prilog 5)** Stečajni upravitelj nije sklopio ugovor o pravu služnosti niti izdao službenu suglasnost budući smatra da odluku o izdavanju suglasnosti valja donijeti skupština vjerovnika. Naime, pravo služnosti umanjuje vrijednost okućnice objekta zbog čega stečajni upravitelj nema ovlaštenje samostalno donositi takvu odluku. Stoga stečajni upravitelj predlaže sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o izdavanju službene suglasnosti.

-dana 14.studenog 2018.g. održano je pripremno ročište kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, posl.br. P-1286/18-3, u pravnoj stvari tužitelja: Jasmine Korić protiv tuženika: Stečajna masa iza I.B.Nekretnine d.o.o., radi utvrđenja prava vlasništva. Predmet rasprave je odlučivanje o trošku tužiteljice navedenom u podnesku od 10.svibnja 2013.g. Naime po uputi Županijskog suda prekinut je postupak u ovoj pravnoj stvari, te u nastavku postupka tužitelj predlaže da sud otprijeti presudu na rješavanje zajedno sa žalbom Županijskom sudu u Rijeci, jer tužitelj nije odustao od naknade parničnog troška, te potražuje i daljnji trošak prema troškovniku koji prilaže u spis. Sudac je donio rješenje da će o trošku tužiteljice i tuženika odlučiti naknadno. **(Prilog 6-Zapisnik sa ročišta)**

6. Mogućnost zaključenja stečajnog postupka

S obzirom da se imovina dužnika sastoji od nekretnina iz toč. IIa ovog izvješća, stečajni postupak moći će se zaključiti tek po prodaji istih.

II. STANJE STEČAJNE MASE

IIa. Pregled predmeta stečajne mase prema čl.223 Stečajnog zakona

Stečajnu masu čine nekretnine upisane kod Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, kako slijedi:

I k.č.br. 4473/2, ulica Tometići ukupne površine 1462 m², zgrada mješovite uporabe br.1/C, površ. 319 m², dvorište površ.1143 m², upisana u z.k.ul.3957, k.o.Kastav, etažno vlasništvo (E-1 do E-12) s određenim omjerima, svi suvlasnički dijelovi 1-12 upisani u zemljišnim knjigama kao vlasništvo I.B.Nekretnine d.o.o., Rijeka, Minakov put 10 (zgrada nema priključenu vodu i struju, osim stana br. 3 na I katu i stanova br. 5 i 8 na II katu), sve detaljno opisano u prethodnim izvješćima.

Nekretnine upisane u prije navedeni zk.ul.br.3957 opterećene su upisanim založnim pravom u korist:

- Erste&Steiermaerkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320 (Z-9028/07 od dana 28.05.2007.g.) za iznos od 7.200.000,00 kn na suvlasnički dio 1-12

- VELJAČIĆ DRAŽENKA, Rijeka, Giuseppea Duella 21, OIB:44889331627, (Z-2326/10 od dana 12.02.2010.g.) za iznos od 27.000,00 EUR-a na suvlasnički dio: 12 (44/1000)

Na nekretninama je uknjižena zabilježba ovrhe posl.br. Ovr-726/2010, Ovr-2808/11, Ovr-4140/12, Ovr-3122/2014 i Ovr-1336/11

II Stambena zgrada na adresi Kastav, Rubeši 10/d, izgrađena na k.č.5770/1, kuća i dvorište, ukupne površine 1165 m², upisana u z.k.ul.4628 k.o.Kastav, etažno vlasništvo (E-2 do E-5, E-9) s određenim omjerima, svi suvlasnički dijelovi 2,3,4,5,9 upisani u zemljišnim knjigama kao vlasništvo I.B.Nekretnine d.o.o., Rijeka, Minakov put 10, sve detaljno opisano u prethodnim izvješćima.

Nekretnine upisane u prije navedeni zk.ul.br.4628 opterećene su upisanim založnim pravom u korist:

- Erste&Steiermaerkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320 (Z-17082/2006 od dana 14.11.2006.g.) za iznos od 15.000.000,00 kn na suvlasnički dio 2,3,4,5,9

- ENEX EXPORT IMPORT d.o.o. Matulji, (Z-21677/09 od dana 18.12.2009.g.) za iznos od 595.702,15 kn na suvlasnički dio 3: (68/1000)

Na nekretninama je uknjižena zabilježba ovrhe posl.br. Ovr-4424/2010, Ovr-401/11, Ovr-4140/12.

III Stambena zgrada na adresi Kastav, Rubeši 10/e, izgrađena na k.č.5769/1, kuća i dvorište, ukupne površine 1299 m², upisana u z.k.ul.4627, k.o.Kastav, etažno vlasništvo (E-1 do E-4, E-7, E-8 i E-11) s određenim omjerima, svi suvlasnički dijelovi 1,2,3,4,7,8 i 11 upisani u zemljišnim knjigama kao vlasništvo I.B.Nekretnine d.o.o., Rijeka, Minakov put 10, sve detaljno opisano u prethodnim izvješćima.

Nekretnine upisane u prije navedeni zk.ul.br.4627 opterećene su upisanim založnim pravom u korist:

- Erste&Steiermaerkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320 (Z-17082/2006 od dana 14.11.2006.g.) za iznos od 15.000.000,00 kn na suvlasn. dio 1-4,7,8,11

- ENEX EXPORT IMPORT d.o.o. Matulji, (Z-21677/09 od dana 18.12.2009.g.) za iznos od 595.702,15 kn na suvlasnički dio 3

Na nekretninama je uknjižena zabilježba ovrhe posl.br. Ovr-726/2010, Ovr-4424/2010, Ovr-401/11, Ovr-2808/11, Ovr-4140/12, Ovr-3122/14

IV) k.č.br. 5769/3, šuma površine 47 m² i k.č.br. 5770/4 oranica površine 29 m², upisane u z.k.ul.3612 k.o.Kastav (u naravi pristupni put)

Nekretnine upisane u prije navedeni zk.ul.br.3612 opterećene su upisanim založnim pravom u korist:

- Erste&Steiermaerkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320 (Z-17082/2006 od dana 14.11.2006.g.) za iznos od 15.000.000,00 kn

Na nekretninama je uknjižena zabilježba ovrhe posl.br. Ovr-4140/12

V) k.č.br.5770/2, kuća, dvorište, oranica ukupne površine 737 m², upisane u z.k.ul.926 k.o. Kastav (u naravi je to zemljište namijenjeno za gradnju)

Nekretnine upisane u prije navedeni zk.ul.br.926 opterećene su upisanim založnim pravom u korist:

- Banka Kovanica d.d. Varaždin, P. Preradovića 29, OIB: 33039197637 (Z-21179/2009 od dana 11.12.2009.g.) za iznos kredita od 50.000,00 EUR

- GADŽA NIKOLA, Zagreb, Ružičnjak 4, OIB: 45179817274 (Z-4233/10 od 15.03.2010.) za iznos kredita od 70.000,00 EUR

- BARIŠIĆ ALEN, Opatija, Mileve Sušanj 22, OIB: 02305911909 (Z-5185/10 od 29.03.2010.) radi osiguranja povrata iznosa od 115.000,00 EUR

Na nekretninama je uknjižena zabilježba ovrhe posl.br. Ovr-4140/12, Ovr-3122/14

VI) Suvlasnički dio: 1544/2000, k.č.br.5769/2, put površine 402 m2, upisano u z.k.ul. 4647 k.o. Kastav (u naravi pristupni put-asfaltirana cesta za prilaz na obje nekretnine označene i opisane u točki II i III te okoliš)

Suvlasnički dio nekretnine upisane u prije navedeni zk.ul.br.4647 opterećene su upisanim založnim pravom u korist:

- Banka Kovanica d.d. Varaždin, P. Preradovića 29, OIB: 33039197637 (Z-21179/2009 od dana 11.12.2009.g.) za iznos kredita od 50.000,00 EUR

- Erste & Steiermaerkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320 (Z-17082/2006 od dana 14.11.2006.g.) za iznos od 15.000.000,00 kn

Na nekretnini je na 1/35 dijela upisana zabilježba spora koji se vodi pod posl.br. P-1049/10, u pravnoj stvari tužitelja Burburan Floria iz Rijeke, Kršinićeva 30, protiv tuženika I.B.Nekretnine d.o.o. Kastav, Rubeši 10/d, a radi izdavanja tabularne isprave (Z-7327/10 od 04.05.2010.)

Na nekretninama je uknjižena zabilježba ovrhe posl.br. Ovr-4140/12

Obveze stečajne mase

Tražbine vjerovnika prema pristiglim prijavama

Stečajni upravitelj je zaprimio 12 (slovima: dvanaest) prijava tražbina koje su prikazane u Tablici prijava tražbina stečajnih vjerovnika. Stečajni vjerovnici su prijavili tražbine u ukupnom iznosu od 31.803.182,11 kn, od čega se na I viši isplatni red odnosi 85.913,10 kn, a na II viši isplatni red 31.717.269,01 kn. Utvrđene su tražbine u ukupnom iznosu od 31.222.151,85 kn i to tražbine I višeg isplatnog reda u iznosu od 45.504,00 kn i II višeg isplatnog reda u iznosu od 31.176.647,85 kn, a osporene u iznosu od ukupno 581.030,26 kn i to tražbine I višeg isplatnog reda u iznosu od 40.409,10 kn i II višeg isplatnog reda u iznosu od 540.621,16 kn.

Predračun troškova vođenja stečajnog postupka

Sukladno čl.89 SZ sastavljen je predračun troškova, te prema predračunu **predvidivi troškovi stečajnog postupka za razdoblje od godine dana iznose 139.000,00 kn.** U predračun troškova nije uključena nagrada za rad i izdaci stečajnog upravitelja, a koje rješenjem određuje stečajni sudac.

POČETNA STEČAJNA BILANCA

IMOVINA/NEKRETNINA	IZNOS KN	OBVEZE	IZNOS KN
1. k.č.4473/2, zgrada mješovite uporabe br.1/C, dvorište, ukupne površine 1462 m2, upisana u z.k.ul.3957, k.o. Kastav, etažno vlasništvo s određ. omjerima, suvlasnički udjeli 1-12	3.837.822,00 (Procjena Erste Nekretnine d.o.o. 12.02.2014.)	Troškovi stečajnog postupka (čl.155. SZ-a) 1. Nagrada stečajnom upravitelju 2. Izdaci stečajnog upravitelja	prema odluci stečajnog suca
2. k.č.5770/1, kuća i dvorište ukup.površ. 1165m2, upisana u z.k.ul.4628, k.o.Kastav, etažno vl. s određ. omjerima, suvlasn. udjeli 2,3,4,5,9	3.116.892,74 (Procjena Erste Nekretnine d.o.o. 12.02.2014.)	Ostale obveze stečajne mase (čl.156. SZ-a) 1. Materijalni troškovi (pečat, kanc.mat.,poštarina, biljezi i dr.)	2.500,00
3. k.č.5769/1, kuća i dvorište ukup. površ. 1299 m2, upisana u z.k.ul.4627,k.o. Kastav, etažno vl. s određ. omjerima, suvalsn. udjeli 1,2,3,4,7,8,11	3.161.870,42 (Procjena Erste Nekretnine d.o.o. 12.02.2014.)	2. Knjigov. i dr. admin.usl. 3. Bankarske usluge 4. Oglasi-prodaja, FINA 5. Procjena-sudski vješt. 6. Odvjetn.usl. i sudsk.pr. 7. Održavanje, pričuva 8.Komun.,vodna nakn.,režije 9. Ostali nepredv.trošk.	10.000,00 2.500,00 26.000,00 20.000,00 50.000,00 10.000,00 12.000,00 6.000,00
4. k.č.5769/3, šuma, površ.47m2 i k.č.5770/4 oranica, površ.29m2, upisane u z.k.ul.3612, k.o.Kastav	Vrijednost nije utvrđena u ovršnim postupcima niti dužnik raspolaže procjenom tržišne vrijedn. nekretnina	Vjerovnici prvog višeg isplatnog reda	45.504,00
5. k.č.5770/2, kuća,dvorište, oranica (u naravi zemljište), ukup.površ. 737m2, upisana u z.k.ul.926, k.o.Kastav	418.873,95	Vjerovnici drugog višeg isplatnog reda	31.176.647,85
6. k.č.5769/2 put,površ.402 m2 upisano u z.k.ul.4647, k.o.Kastav, suvlasnički dio:1544/2000		Potencijalne obveze (osporene tražbine- II viši isplatni red)	42.041,58
UKUPNO:	10.535.459,11		31.403.193,43

II b. Unovčeni predmeti stečajne mase

Sva imovina stečajnog dužnika opterećena je razlučnim pravima te su nad cjelokupnom imovinom pokrenuti postupci ovrhe na Općinskom sudu u Rijeci.

Do sada nije bilo zakazano niti jedno ročište za dražbu. Budući su ovršni postupci započeti prije stupanja na snagu novog Stečajnog zakona (NN71/15) nekretnine će se nastaviti prodavati u ovršnom postupku, te ukoliko ne budu prodane ni na drugom ročištu za dražbu, stečajni upravitelj će predložiti obustavu postupaka i prodaju nekretnina u stečajnom postupku.

IIc Neunovčeni predmeti stečajne mase

Sva imovina stečajnog dužnika kako je navedena pod II a.

II d Razlučna prava

Obavijesti o postojanju razlučnih prava stečajni upravitelj je zaprimio od 3 (tri) vjerovnika i to Erste bank d.d. Rijeka u iznosu od 45.682.892,64 kn, Banka Kovanica d.d. Varaždin u iznosu od 778.408,34 kn i KentBank d.d., Zagreb u iznosu od 405.889,38 kn, tj. u ukupnom iznosu od 46.867.190,36 kn. Razlučni vjerovnici Erste&Steiermaerksche bank d.d. i Kentbank d.d. Zagreb prijavili su tražbine i kao stečajni vjerovnici u slučaju da ne budu namireni s osnova razlučnog prava.

Uvidom u zk. ul.926, k.o.Kastav utvrđuje se da su na nekretninama upisani pored navedenih i tereti-založno pravo u korist Gadža Nikole iz Zagreba u iznosu od 50.000,00 EUR, te Barišić Alena iz Opatije u iznosu od 115.000,00 EUR, u z.k.ul.3957, k.o.Kastav u korist Veljačić Draženke iz Rijeke za iznos 27.000,00 EUR-a, te u z.k.ul.4627 i 4628 u korist ENEX EXPORT-IMPORT, Matulji za iznos 595.702,15 kn.

II e Izlučna prava

Obavijesti o postojanju izlučnih prava stečajni upravitelj je zaprimio od 10 (deset) vjerovnika, sve kako je prikazano u Tablici izlučnih prava dostavljene naslovnom sudu dana 05.04.2018. radi izlaganja u sudsku pisarnicu.

II f Vjerovnici stečajne mase

Izvjeshni vjerovnici stečajne mase mogu biti troškovi stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase i to odvjetničke usluge i troškovi sudskih pristojbi, usluge građevinskog vještačenja, knjigovodstvene usluge, usluge oglašavanja, bankarska naknada i troškovi platnog prometa, eventualni režijski troškovi, komunalna i vodna naknada, zajednička pričuva, održavanje i čuvanje nekretnina, osiguranje, materijalni troškovi- izrada pečata, poštarina, uredski materijal i dr.

Do pisanja ovog izvješća ostvareni su troškovi u ukupnom iznosu od 700,90 kn a odnose se na izradu pečata 180,00 kn, biljege 120,00 kn, administrativne troškove 25,00 kn, javnobilježničke usluge 70,00 kn i poštanske troškove u iznosu od 305,90 kn.

U izvještajnom razdoblju promet po transakcijskom računu stečajne mase iznosi 625,00 kn i to temeljem primljene uplate dana 21.12.2018.g. od HEP ELEKTRA d.o.o. Zagreb, na ime parničnog troška po rješenju 4. P-371/18, stanje sredstava na računu je 625,00 kn. (Prilog 7)

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Nastaviti s aktivnostima i poduzimanjem određenih mjera u svrhu stupanja u posjed nekretnina, te slanjem požurnica Općinskom sudu u Rijeci radi žurnog nastavka ovršnih postupaka u cilju što žurnije prodaje nekretnina u ovršnim postupcima, te održavanje skupštine vjerovnika.

Stoga stečajni upravitelj predlaže da stečajni sudac sazove skupštinu vjerovnika radi donošenja slijedećih odluka:

1. Prihvata se izvješće stečajnog upravitelja i do sada poduzete radnje
2. Donošenje odluke o pokretanju sudskih postupaka radi iseljenja
3. Davanje suglasnosti za postavljanje komunalne infrastrukture radi sanacije sustava oborinske odvodnje kod objekta na adresi Tometići 1/C, Kastav

Stečajni upravitelj
Ranka Herljević

Stečajna masa iz
I. B. NEKRETNINE d.o.o.
ČAVLE
OIB 63729325670

Privitak: naveden u tekstu