

Stečajna masa iza  
**I.B. NEKRETNINE d.o.o.**  
**Čavle, Soboli 10**

Rijeka, 02.kolovoza 2025.

## **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 01.05.2024. DO 31.07.2025.**

### **1. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u izvještajnom razdoblju**

Nastavno na dosadašnja izvješća u ovom izvještajnom razdoblju poduzete su radnje, kako slijedi:

-dana 18.svibnja 2025. stečajni upravitelj je nadležnom sudu podnio zahtjev za naknadu stvarnih troškova koje je imao u razdoblju od 1.rujna 2024. do 30.travnja 2025. Sud je Rješenjem, posl.br. St-635/2017-526, od 23.svibnja 2025. odobrio obračun troškova.

-dana 22.svibnja 2025. stečajni upravitelj je nadležnom sudu podnio prijedlog za određivanje konačne nagrade za rad prema Uredbi kojom Vlada Republike Hrvatske utvrđuje kriterije i način obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima. Sud je Rješenjem, posl.br. St-635/2017, od 25.lipnja 2025. odredio konačnu nagradu za rad.

-dana 03.lipnja 2025. stečajni upravitelj je putem e-komunikacije zaprimio od Trgovačkog suda u Rijeci Rješenja o dosudi, kako slijedi:

1. Rješenje o dosudi, posl.br. St-635/2017-527, od 23.svibnja 2025., kojim je nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zk odjel Rijeka, označena kao k.č.5770/4, oranica površine 29 m2, upisano u z.k.ul.3612, k.o.Kastav, dosuđena kupcu Mariu Tomljanović, Kastav, Rubeši 10D. Na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je završila 16.svibnja 2025., ponuditelj Mario Tomljanović dao je najpovoljniju ponudu za kupnju prethodno cit. nekretnine u iznosu od 911,00 Eur.

2. Rješenje o dosudi, posl.br. St-635/2017-529, od 23.svibnja 2025., kojim je nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zk odjel Rijeka, označena kao k.č.5770/2, kuća, dvorište i oranica, površine 737 m2, u naravi zemljište upisano u z.k.ul.926, k.o.Kastav, dosuđena kupcu ADRIA NOVA d.o.o. Rijeka, Ciottina 22. Na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je završila 16.svibnja 2025., ponuditelj ADRIA NOVA d.o.o. dao je jedinu ponudu za kupnju prethodno cit. nekretnine u iznosu od 66.300,00 Eur.

-dana 09.lipnja 2025. stečajni upravitelj je putem e-komunikacije zaprimio od nadležnog suda Zaključak, posl.br. St-635/2017-535, od 9.lipnja 2025. kojim se određuje predaja u posjed nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zk odjel Rijeka, označene kao k.č.5770/4, oranica, površine 29 m2, upisana u z.k.ul.3612, k.o. Kastav, kupcu Mariu Tomljanović, Kastav, Rubeši 10G

-dana 16.lipnja 2025. stečajni upravitelj je dostavio nadležnom sudu obračune troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo za nekretninu prodanu na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi (označena kao k.č.5770/4, oranica, površine 29 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul.3612, k.o.Kastav) i za nekretninu prodanu na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi (označena kao k.č.5770/2, kuća, dvorište i oranica, površine 737 m<sup>2</sup>, u naravi zemljište upisano u z.k.ul.926, k.o.Kastav).

-dana 19.lipnja 2025. stečajni upravitelj je putem e-komunikacije zaprimio od nadležnog suda Zaključak, posl.br. St-635/2017-542, od 18.lipnja 2025. kojim se određuje predaja u posjed nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zk odjel Rijeka, označene kao k.č.5770/2, kuća, dvorište i oranica, površine 737 m<sup>2</sup>, u naravi zemljište, upisano u z.k.ul.926, k.o. Kastav, kupcu ADRIA NOVA d.o.o. Rijeka, Ciottina 22

-u izvještajnom razdoblju izrađeni su računi za kupljene nekretnine na prvoj i četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela FINA, te su računi dostavljeni kupcima MARIU TOMLIJANOVIĆ i ADRIA NOVA d.o.o. na adrese sjedišta/prebivališta (**Prilog 1**)

-nastavno na navedeno u prethodnom izvješću dana 24.lipnja 2025. stečajni upravitelj je putem opunomoćene odvjetnice e-mailom zaprimio od Trgovačkog suda u Rijeci Rješenja, posl.br. P-437/2024-13 i P-373/2024-14, oba od 24.lipnja 2025., kojim je ročište za glavnu raspravu na kojem bi se proveo dokaz saslušanjem tužitelja određeno za dan 26.lipnja 2024. u oba predmeta, odgođeno za 30.listopada 2025., zbog spriječenosti suca.

-dana 26.lipnja 2025. stečajni upravitelj je u Korisnički pretinac zaprimio Obavijest o otpremi zemljišnoknjižnog rješenja od pošiljatelja „MPUDT“, te preuzeo rješenje Zemljišnoknjižnog odjela u Rijeci, posl.br. Z-15814/2025 od 26.lipnja 2025., kojim se dopušta upis uknjižbe prava vlasništva na nekretnini u Kastvu, Rubeši i to: zemljište k.č. 5770/2, površine 737 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul.926, k.o.Kastav (dvorište 500 m<sup>2</sup>, oranica 88 m<sup>2</sup>, kuća 149 m<sup>2</sup>) za korist ADRIA NOVA d.o.o. iz Ciottina 22, Rijeka. Rješenje je zaprimljeno i poštom 30.07.2025.

-dana 16.srpnja 2025. i 17.srpnja 2025. stečajni upravitelj je dostavio nadležnom sudu ponovno obračune troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo, nakon što su sve nekretnine (ukupno 26) prodane putem elektroničke javne dražbe, te su obračuni ažurirani s ispravnim podacima o troškovima i unovčenim iznosima. Ukupno je izrađeno devet obračuna, budući se za svaku nekretninu nije izradio pojedinačni obračun troškova, već su nekretnine na kojima je upisano razlučno pravo istih vjerovnika svrstane u jedan obračun.

-dana 17.srpnja 2025. stečajni upravitelj je putem e-komunikacije zaprimio od Trgovačkog suda u Rijeci Zaključke od 17.7.2025., posl.br. St-635/2017-552, posl.br. St-635/2017-553 i posl.br. St-635/2017-554, kojim su određena ročišta za diobu kupovnine ostvarene prodajom nekretnina označenih kao k.č.4473/2 Ulica Tometići, zgrada mješovite uporabe br. 1/C i dvorište, upisane u z.k.ul.3957, k.o.Kastav i to suvlasnički dijelovi oznake E-1 do E-12, te nekretnina označenih kao k.č.5770/1, kuća i dvorište, upisane u z.k.ul.4628, k.o.Kastav na adresi Rubeši 10/D i to suvlasnički dijelovi oznake E-2, E-4, E-5, E-9, za dan 16.rujna 2025. kod Trgovačkog suda u Rijeci.

-dana 18.srpnja 2025. stečajni upravitelj je putem e-komunikacije zaprimio od Trgovačkog suda u Rijeci Zaključke od 18.7.2025., posl.br. St-635/2017-563, posl.br. St-635/2017-564, posl.br. St-635/2017-565, posl.br. St-635/2017-566, posl.br. St-635/2017-567 i posl.br. St-

635/2017-568 kojim su određena ročišta za diobu kupovnine ostvarene prodajom nekretnina označenih kao k.č.5769/1 kuća i dvorište, upisane u z.k.ul.4627, k.o.Kastav i to suvlasnički dijelovi oznake E-1 do E-4, E-7 i E-8, za dan 23.rujna 2025. kod Trgovačkog suda u Rijeci, te nekretnina označenih kao 15.Suvlasnički dio:10408/14000, k.č.5769/2, put površine 72 m2, upisano u z.k.ul.4647, k.o.Kastav; k.č.5770/4, oranica, površine 29 m2, upisano u z.k.ul.3612, k.o.Kastav i k.č.5770/2, kuća, dvorište i oranica, površine 737 m2, u naravi zemljište, upisano u z.k.ul.926, k.o.Kastav, za dan 25.rujna 2025. kod Trgovačkog suda u Rijeci.

-dana 24.srpnja 2025. i 25.srpnja 2025. stečajni upravitelj je dostavio svim razlučnim vjerovnicima putem e-maila ili preporučenom poštom obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo te ih obavijestio o zakazanim ročištima za diobu kupovnine. (Prilog 2)

-dana 28.srpnja 2025. stečajni upravitelj je e-mailom zaprimio upit razlučnog vjerovnika Erste&Steiermaerkische bank d.d. Rijeka kojim se traži pojašnjenje obračuna troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo u odnosu na prikazane troškove odvjetnika, kada će biti izvršena isplata uplaćenog predujma od strane Erste bank za podmirenje troškova zamjene brava na nekretnini na adresi Tometići 1/c, te zašto za nekretninu- stan br.11 na adresi Rubeši 10/E nije izrađen obračun troškova unovčenja nekretnine na kojem postoji razlučno pravo.

Stečajni upravitelj je dana 29.srpnja 2025. dostavio e-mailom odgovor razlučnom vjerovniku. (Prilog 3)

-u tijeku izvještajnoga razdoblja stečajni upravitelj je odgovarao na razne upite i zamolbe kupaca nekretnina, te na traženje dostavljao određene podatke putem e-maila ili poštom, te obavljao pisanu ili usmenu komunikaciju prema nadležnom sudu.

-izrađeni su mjesečni PDV obrasci za 2025.g. i predani u zakonskim rokovima nadležnoj Poreznoj upravi, knjižena tekuća poslovna dokumentacija.

## **2. Popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao stečajni upravitelj**

U izvještajnom razdoblju nije bilo postupaka pred sudovima, osim navedenoga pod točkom 1.

## **3. Mogućnost zaključenja stečajnog postupka**

S obzirom da je sva imovina dužnika prodana i unovčena, stečajni postupak moći će se zaključiti nakon što se održe ročišta za diobu kupovnine, izvrše isplate obveza prema vjerovnicima, te izradi završni račun i završno izvješće stečajnog upravitelja.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

### **II a Pregled predmeta stečajne mase prema čl.223 Stečajnog zakona**

Stečajnu masu čine nekretnine upisane kod Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, a sve kako je u prethodnim izvješćima navedeno.

### **Obveze stečajne mase**

#### **Tražbine vjerovnika prema pristiglim prijavama**

Sve navedeno u prethodnim izvješćima.

#### **Predračun troškova vođenja stečajnog postupka**

Navedeno u prethodnim izvješćima.

## POČETNA STEČAJNA BILANCA

Sve kako je navedeno u prethodnim izvješćima.

### **II b Unovčeni predmeti stečajne mase**

Na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija u razdoblju od 13.6.2024. do 04.9.2024. prodane su sve nekretnine upisane u zk.ul.3957, zk.ul.4627 i zk.ul.4628, sve upisane u k.o. Kastav, dok je nekretnina oznake k.č. 5769/2 zemljište-put, površine 72 m2, upisano u zk.ul.4647 prodana na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija u razdoblju od 29.11.2024. do 20.02.2025. za iznos od 985,00 Eur.

Nekretnina oznake k.č.5770/4, zemljište-oranica, površine 29 m2, upisano u zk.ul.3612, prodana je na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija u razdoblju od 21.02.2025. do 16.05.2025. za iznos od 911,00, dok je nekretnina oznake k.č.5770/2, zemljište-kuća, dvorište, oranica-u naravi zemljište, površine 737 m2, sve upisane u k.o.Kastav, prodana na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija u razdoblju od 20.02.2025. do 16.05.2025. za iznos od 66.300,00 Eur.

Unovčena je sva imovina u ukupnom iznosu od **2.030.321,00** Eura.

### **II c Neunovčeni predmeti stečajne mase**

Nema neunovčenih predmeta stečajne mase.

### **II d Razlučna prava**

Sve kako je navedeno u prethodnim izvješćima.

### **II e Izlučna prava**

Navedeno u prethodnom izvješću, a stanje sudskog postupka i pod točkom I.1. ovog izvješća.

### **II f Vjerovnici stečajne mase**

Do pisanja ovog izvješća ostvareni su troškovi u ukupnom iznosu od 19.632,22 Eur, a odnose se na izradu pečata 23,89 Eur, biljege 15,93 Eur, sudske pristojbe 185,81 Eur, administrativne troškove 3,32 Eur, javnobilježničke usluge 9,29 Eur, bankarske troškove 28,42 Eur, poštanske troškove 115,37 Eur, troškove sudskog vještaka 3.818,75 Eur, troškove Policijske uprave 89,75 Eur, naknadu FINI za provedbu prodaje elektroničkom javnom dražbom 3.292,40 Eur, troškove bravara 1.843,29 Eur, odvjetničke usluge 7.920,00 Eur i knjigovodstvene usluge u iznosu od 2.286,00 Eur.

Rješenjem suda, posl.br. 15 St-635/17-42, od 15.siječnja 2019.g. odobreni su stvarni troškovi stečajnog upravitelja u razdoblju 24. siječnja do 31. prosinca 2018.g. u ukupnom iznosu od 2.120,93 kn (281,50 Eur).

Rješenjem suda, posl.br. 15 St-635/17-148, od 28.kolovoza 2024.g. odobreni su stvarni troškovi stečajnog upravitelja u razdoblju 01. siječnja 2019. do 20. kolovoza 2024.g. u ukupnom iznosu od 710,21 Eur.

Rješenjem suda, posl.br. 15 St-635/17-526, od 23.svibnja 2025.g. odobreni su stvarni troškovi stečajnog upravitelja u razdoblju 01. rujna 2024. do 30. travnja 2025.g. u ukupnom iznosu od 158,62 Eur.

Rješenjem suda, posl.br. 15 St-635/17-545, od 25.lipnja 2025.g. određena je konačna nagrada za rad stečajnog upravitelja u ukupnom bruto2 iznosu od 89.886,52 Eur.

Saldo sredstava na računu s danom 30.04.2025. je iznosio 1,50 Eur. U izvještajnom razdoblju ostvaren je odliv sredstava sa transakcijskog računa stečajne mase u iznosu od 0,06 Eur na ime bankarske naknade, dok priliva sredstava nije bilo. Ukupni priliv od otvaranja stečajnog postupka ostvaren je u iznosu od 36.107,95 Eur i to 82,95 Eur na ime parničnog troška po

rješenju 4. P-371/18, te 36.025,00 Eur uplata FINE na ime djelomičnog namirenja iz ostvarene kupovnine, dok je ukupni odliv ostvaren u iznosu od 36.106,51 Eur i to na ime bankarske naknade 28,42 Eur, sudskih pristojbi 53,09 Eur te obveza za PDV 36.025,00 Eur. Stanje sredstava na računu s danom 31.07.2025. iznosi 1,44 Eur. (Prilog 4)

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

U narednom razdoblju održati će se ročišta za diobu kupovnine, te će po pravomoćnosti donesenih rješenja slijediti isplata razlučnih vjerovnika i vjerovnika stečajne mase, te će se provoditi daljnje radnje u cilju zaključenja stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj  
Ranka Herljević