

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

Rijeka, 25. siječnja 2020.

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 23.10.2019. DO 23.01.2020.

1. Uvod

Temeljem rješenja 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.

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 je 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, navodeći da likvidacijska masa trgovačkog društva I.B. Nekretnine d.o.o. nije dovoljna za namirenje svih tražbina vjerovnika s kamatama.

Postupajući po prijedlogu likvidatora, 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.

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.

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. U nastavku postupka vjerovniku je drugostupanjskom odlukom potvrđena tražbina u iznosu od 1.438,25 kn, te je vjerovnik pozvan da podnese sudu zahtjev za ispravak tablica.

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.

Dana 07.05.2019. održana je Skupština vjerovnika na kojoj je prihvaćeno izvješće stečajnog upravitelja o dotadašnjem tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase te su donesene odluke da će sud temeljem čl.216. st.3. SZ-a saslušati treće osobe koje koriste stanove na adresi Kastav, Rubeši 10/d i to stan br.4, 5 i 9 te na adresi Kastav, Rubeši 10/e stan br.2, br.3, br.4, br.7 i br.8, odluka kojom se ovlašćuje stečajni upravitelj podnijeti tužbe radi stjecanja bez osnove imovinske koristi protiv Igora Petrića i Sandre Jovanović te je data suglasnost Gradu Kastvu za postavljanje komunalne infrastrukture radi sanacije sustava oborinske odvodnje kod objekta na adresi Kastav, Tometići 1/C.

4. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u izvještajnom razdoblju:

Nastavno na prethodno izvješće, a u odnosu na odluku sa Skupštine vjerovnika od 07.svibnja 2019.g. i pismene naslovnog suda od 28.svibnja 2019.g., te nakon što je stečajni upravitelj uz

asistenciju policije dana 17. lipnja 2019.g. obavio uviđaj nad pojedinim predmetima stečajne mase, tj. obišao stanove u stambenim zgradama na adresi Kastav, Rubeši 10/d i Kastav, Rubeši 10/e, a u cilju utvrđivanja koje osobe i po kojoj osnovi su u posjedu pojedinih stanova sve kako je naloženo od suda, te nakon utvrđenih činjenica, o čemu je sudu podneseno pisano izvješće, stečajni upravitelj je ponovno, po prijedlogu suda, još jednom pozvao osobe za koje je utvrđeno da stanuju i koriste stanove, na sklapanje ugovora o najmu, a sve kako je opisano u prethodnom izvješću.

-Dana 05.11.2019. vraćena je natrag na adresu stečajnog upravitelja pošiljka (prijedlog ugovora o najmu za stan broj 3 na prvom katu zgrade na adresi Kastav, Rubeši 10/e) dostavljena preporučenom poštom na adresu Boris Sporiš, 51000 Rijeka, Brig 66, s napomenom obaviješten, nije podigao pošiljku.

-Dana 08.11.2019. vraćena je natrag na adresu stečajnog upravitelja pošiljka (prijedlog ugovora o najmu za stan broj 3 na prvom katu zgrade na adresi Kastav Rubeši 10/e) dostavljena preporučenom poštom na adresu Boris Sporiš, 51215 Kastav, Rubeši 10/E, s napomenom obaviješten, nije podigao pošiljku.

Pošiljka (prijedlog ugovora o najmu za stan broj 2 u prizemlju zgrade na adresi Kastav, Rubeši 10/d) isporučena na adresu Vanja Biondić iz Kastva, Rubeši 38 (kako je prije izvještavano) nije vraćena natrag, te se daje utvrditi da je istu zaprimio primatelj, isti se nije odazvao na poziv za sklapanje ugovora o najmu.

Budući stečajni upravitelj nije zaprimio potpisane ugovore o najmu od strane prethodno navedenih najmoprimaca, dana 14.01.2020. podnio je putem elektroničke komunikacije nadležnom sudu podnesak u kojem je predložio sudu da pozove stanare radi saslušanja, a pozivom na odredbe iz čl.216 SZ.

Stečajni upravitelj je u izvješću od 25.07.2019. predložio Naslovnom sudu da zatraži od policije da po službenoj dužnosti obavi uviđaj nad ostalim stanovima za koje nije utvrđeno tko i po kojoj osnovi živi u istima, te dostavi sudu kompletne podatke o stanarima (ime, prezime/naziv, adresa, OIB, kontakt), a sve kako bi sud mogao pozvati osobe radi saslušanja. Budući sud nije zaprimio nalaz policije, stečajni upravitelj nije bio u mogućnosti pozvati ostale osobe koje koriste stanove na sklapanje ugovora o najmu, stoga je podneskom od 14.01.2020. predložio sudu da pozivom na odredbe iz čl.216. st.3. Stečajnog zakona (Narodne novine, br.71/15 i 104/17) naloži trećim osobama, u čijem su posjedu predmeti stečajne mase, predaju predmeta stečajne mase u posjed stečajnom upravitelju.

Stečajni upravitelj za sada nije podnio tužbu radi stjecanja bez osnove imovinske koristi protiv Igora Petrića i Sandre Jovanović, budući nema dostatnih materijalnih dokaza osim usmenih izjava pojedinih stanara da navedene osobe ubiru najam od trećih osoba za korištenje određenih stanova. Stoga, valja sačekati da sud provede saslušanje nad istima, kako bi se raspolagalo sa njihovim izjavama.

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 20.12.2019. stečajni upravitelj je od Općinskog suda u Rijeci, ZK odjel Rijeka zaprimio rješenje, posl.br. Z-35525/2019, od 16.prosinca 2019., kojim je riješeno da je žalba Jasmine Korić, OIB:38594300438, iz Poljane 173, Poljane, Opatija, zastupane po punomoćniku odvjetnici Ivković&Novak iz Rijeke, kao predlagatelja u predmetu posl.oznake Z-33584/2018 pravovremena i dopuštena, te se određuje upis zabilježbe izjavljene žalbe u zk.ul.3957 k.o. Kastav.

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, sve detaljno opisano u prethodnim izvješćima.

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.

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.

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)

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)

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)

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.

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&Steiermaerkische 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 816,79 kn a odnose se na izradu pečata 180,00 kn, biljege 120,00 kn, administrativne troškove 25,00 kn, javnobilježničke usluge 70,00 kn, bankarske troškove 26,15 kn i poštanske troškove u iznosu od 395,64 kn.

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.

Saldo sredstava na računu s danom 22.10.2019. je iznosio 598,85 kn. U izvještajnom razdoblju ostvaren je odliv sredstava sa transakcijskog računa stečajne mase u iznosu od 2,40 kn na ime bankarske naknade, priliva sredstava nije bilo. Ukupni priliv od otvaranja stečajnog postupka ostvaren je u iznosu od 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, dok je ukupni odliv ostvaren u iznosu od 28,55 kn i to na ime bankarske naknade, stoga stanje sredstava na računu s danom 23.01.2020. iznosi 596,45 kn.

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.

Stečajni upravitelj
Ranka Herljević