

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

Rijeka, 03.studenog 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 01.08.2025. DO 31.10.2025.

1. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u izvještajnom razdoblju

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

-dana 01.rujna 2025. stečajni upravitelj je putem e-komunikacije zaprimio od nadležnog suda:
1. Rješenje, posl.br. St-635/2017-580, od 28.rujna 2025. kojim se, odlučujući o prijedlogu kupca B2Kapital d.o.o. iz Zagreba kao ovrhovoditelja protiv ovršenika Igora Petrića iz Kastva, Čikovići 97, radi ispražnjenja i predaje nekretnine, naređuje Igoru Petriću da bez odgode preda kupcu B2Kapital d.o.o. nekretnine, stan br. 8/I i stan br.9/II na adresi Rubeši 10/D i stan br. 8/I na adresi Rubeši 10/E.

2. Rješenje, posl.br. St-635/2017-581, od 28.rujna 2025. kojim se, odlučujući o prijedlogu kupca B2Kapital d.o.o. iz Zagreba kao ovrhovoditelja protiv ovršenika Iana Petrića iz Rijeke, Minakov put 10, radi ispražnjenja i predaje nekretnine, naređuje Ianu Petriću da bez odgode preda kupcu B2Kapital d.o.o. nekretnine, stan br. 2 u prizemlju na adresi Rubeši 10/D.

-dana 12.rujna 2025. stečajni upravitelj je zaprimio poštom od Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, Rješenje, posl.br. Z-6013/2025 od 12.ožujka 2025., kojim se dopušta upis uknjižbe prava vlasništva na nekretnini u Kastvu, Rubeši 10/d , k.č. 5770/1, kuća i dvorište, upisane u zk.ul.4628, k.o.Kastav i to:Suvlasnički dio:84/1000 etažno vlasništvo (E-2), stan br.2 u prizemlju sa pripadajućim spremištem br.2, garažno mjesto 2, parkirno mjesto 4, za korist B2KAPITAL d.o.o. iz Zagreba, Radnička c.41.

-dana 12.rujna 2025. stečajni upravitelj je poštom zaprimio vraćene pošiljke s oznakom obaviješten-nije podigao pošiljku, a koje su bile upućene razlučnim vjerovnicima Draženki Veljačić iz Kastva, Tometići 1/C, i Pavau i Jelki Valentić iz Kastva, Čikovići, Novo naselje 125 (obavijesti o zakazanim ročištima za diobu kupovnine i obračun troškova unovčenja predmeta).

-dana 16.rujna 2025. stečajni upravitelj je prisustvovao na tri ročišta za diobu kupovnine na Trgovačkom sudu u Rijeci i to, kako slijedi:

-ročište 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-11 (**Prilog 1-Zapisnik sa ročišta**)

-ročište 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-12 (stan br.8/II) (**Prilog 2-Zapisnik sa ročišta**)

-ročište za diobu kupovnine ostvarene prodajom 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 (**Prilog 3-Zapisnik sa ročišta**)

-dana 18.rujna 2025. stečajni upravitelj je putem e-komunikacije zaprimio od Trgovačkog suda u Rijeci, nakon održanih ročišta za diobu kupovnine, Rješenja o namirenju, kako slijedi:

1. Rješenje o namirenju, posl.br. St-635/2017-591, od 16.rujna 2025., kojim se iz iznosa kupovnine ostvarene prodajom nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zk odjel Rijeka, 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-11 u ukupnom iznosu od 795.600,00 Eur, namiruju obračunati troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 84.164,53 Eur i djelomično tražbina razlučnog vjerovnika Erste bank d.d. Rijeka u iznosu od 747.460,47 Eur.

Dana 18.09.2025. sud je donio rješenje pod posl.br. St-635/2017-594, kojim se ispravlja rješenje, posl.br. St-635/2017-591 od 16.rujna 2025., tako da se razlučni vjerovnik namiruje u iznosu od 711.435,47 Eur umjesto 747.460,47 Eur, budući je došlo do pogreške u pisanju brojeva.

2. Rješenje o namirenju, posl.br. St-635/2017-592, od 16.rujna 2025., kojim se iz iznosa kupovnine ostvarene prodajom nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zk odjel Rijeka, 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 dio oznake E-12 (stan br.8 na drugom katu) u ukupnom iznosu od 41.350,00 Eur, namiruju obračunati troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 22,54 Eur i djelomično tražbina razlučnog vjerovnika Erste bank d.d. Rijeka u iznosu od 41.327,46 Eur.

-dana 25.rujna 2025. stečajni upravitelj je nadležnom sudu podnio prijedlog za ispravak rješenja o namirenju, posl.br. St-635/2017-592, od 16.rujna 2025., budući je u prijedlogu obračuna troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo od 16.07.2025. došlo do pogrešnog izračuna iznosa namirenja stečajne mase i razlučnog vjerovnika. Sud je dana 29.rujna 2025. donio rješenje, posl.br. St-635/2017-612, kojim se ispravlja rješenje o namirenju na način da se obračunati troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava namiruju u iznosu od 2.253,76 Eur-a umjesto iznosa od 22,54 Eur-a, dok se tražbina razlučnog vjerovnika Erste bank d.d. namiruje u iznosu od 39.096,24 Eur, umjesto 41.327,46 Eur.

3. Rješenje o namirenju, posl.br. St-635/2017-593, od 16.rujna 2025., kojim se iz iznosa kupovnine ostvarene prodajom nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zk odjel Rijeka, 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 u ukupnom iznosu od 522.750,00 Eur, namiruju obračunati troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 28.448,19 Eur i djelomično tražbina razlučnog vjerovnika Erste bank d.d. Rijeka u iznosu od 494.301,81 Eur.

-dana 23.rujna 2025. stečajni upravitelj je prisustvovao na tri ročišta za diobu kupovnine na Trgovačkom sudu u Rijeci i to, kako slijedi:

-ročište 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, E-2, E-7 i E-8, (**Prilog 4-Zapisnik sa ročišta**)

-ročište 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-3, stan br.3
(Prilog 5-Zapisnik sa ročišta)

-ročište 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-4, stan br.4
(Prilog 6-Zapisnik sa ročišta)

-dana 24.rujna 2025 stečajni upravitelj je putem e-komunikacije zaprimio od Trgovačkog suda u Rijeci, nakon održanih ročišta za diobu kupovnine, Rješenja o namirenju, kako slijedi:

1. Rješenje o namirenju, posl.br. St-635/2017-598, od 23.rujna 2025., kojim se iz iznosa kupovnine ostvarene prodajom nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zk odjel Rijeka, označenih kao k.č.5769/1 kuća i dvorište, upisane u z.k.ul.4627, k.o.Kastav na adresi Rubeši 10/E i to suvlasnički dijelovi oznake E-1, E-2, E-7 i E-8 u ukupnom iznosu od 342.575,00 Eur, namiruju obračunati troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 20.933,52 Eur i djelomično tražbina razlučnog vjerovnika Erste bank d.d. Rijeka u iznosu od 321.641,48 Eur.

2. Rješenje o namirenju, posl.br. St-635/2017-600, od 24.rujna 2025., kojim se iz iznosa kupovnine ostvarene prodajom nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zk odjel Rijeka, označenih kao k.č.5769/1 kuća i dvorište, upisane u z.k.ul.4627, k.o.Kastav na adresi Rubeši 10/E i to suvlasnički dijelovi oznake E-3 (stan br. 3 u prizemlju) u ukupnom iznosu od 86.600,00 Eur, namiruju obračunati troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 790,17 Eur i djelomično tražbina razlučnog vjerovnika Erste bank d.d. Rijeka u iznosu od 85.809,83 Eur.

-dana 25.rujna 2025. stečajni upravitelj je nadležnom sudu podnio prijedlog za ispravak rješenja o namirenju, posl.br. St-635/2017-600, od 24.rujna 2025., budući je u prijedlogu obračuna troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo od 17.07.2025. došlo do greške u izračunu postotka troškova koji razmjerno u odnosu na cjelokupnu stečajnu masu terete unovčenu nekretninu, zbog čega je došlo do pogrešnog izračuna iznosa namirenja stečajne mase i razlučnog vjerovnika. Sud je dana 29.rujna 2025. donio rješenje, posl.br. St-635/2017-613, kojim se ispravlja rješenje o namirenju na način da se obračunati troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava namiruju u iznosu od 5.460,43 Eur-a umjesto iznosa od 790,17 Eur-a, dok se tražbina razlučnog vjerovnika Erste bank d.d. namiruje u iznosu od 81.139,57 Eur, umjesto 85.809,83 Eur.

3. Rješenje o namirenju, posl.br. St-635/2017-601, od 24.rujna 2025., kojim se iz iznosa kupovnine ostvarene prodajom nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zk odjel Rijeka, označenih kao k.č.5769/1 kuća i dvorište, upisane u z.k.ul.4627, k.o.Kastav na adresi Rubeši 10/E i to suvlasnički dijelovi oznake E-4 (stan br. 4 u prizemlju) u ukupnom iznosu od 88.000,00 Eur, namiruju obračunati troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 820,73 Eur i djelomično tražbina razlučnog vjerovnika Erste bank d.d. Rijeka u iznosu od 87.179,27 Eur.

-dana 25.rujna 2025. stečajni upravitelj je nadležnom sudu podnio prijedlog za ispravak rješenja o namirenju, posl.br. St-635/2017-601, od 24.rujna 2025., budući je u prijedlogu obračuna troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo od 17.07.2025. došlo do greške u izračunu postotka troškova koji razmjerno u odnosu na cjelokupnu stečajnu masu terete unovčenu nekretninu, zbog čega je došlo do pogrešnog izračuna iznosa namirenja stečajne mase i razlučnog vjerovnika. Sud je dana 29.rujna 2025. donio rješenje, posl.br. St-635/2017-614, kojim se ispravlja rješenje o namirenju na način da se obračunati troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava namiruju u iznosu od 5.556,61 Eur-a umjesto iznosa od 820,73 Eur-a, dok se tražbina razlučnog vjerovnika Erste bank d.d. namiruje u iznosu od 82.443,39 Eur, umjesto 87.179,27 Eur.

Stečajni upravitelj je dana 25.rujna 2025. obavijestio razlučnog vjerovnika Erste bank d.d. o ispravci rješenja o namirenju.

-dana 25.rujna 2025. stečajni upravitelj je prisustvovao na tri ročišta za diobu kupovnine na Trgovačkom sudu u Rijeci i to, kako slijedi:

-ročište za diobu kupovnine ostvarene prodajom nekretnina označenih kao k.č.5769/2 put, površine 72 m2, upisane u z.k.ul.4647, k.o.Kastav (**Prilog 7-Zapisnik sa ročišta**)

-ročište za diobu kupovnine ostvarene prodajom nekretnina označenih kao k.č.5770/4 oranica, površine 29 m2, upisane u z.k.ul.3612, k.o.Kastav (**Prilog 8-Zapisnik sa ročišta**)

-ročište za diobu kupovnine ostvarene prodajom nekretnina označenih kao k.č.5770/2 kuća, dvorište i oranica, površine 737 m2, u naravi zemljište upisane u z.k.ul.926, k.o.Kastav (**Prilog 9-Zapisnik sa ročišta**)

-dana 01.listopada 2025 stečajni upravitelj je putem e-komunikacije zaprimio od Trgovačkog suda u Rijeci, nakon održanih ročišta za diobu kupovnine, Rješenja o namirenju, kako slijedi:

1. Rješenje o namirenju, posl.br. St-635/2017-606, od 25.rujna 2025., kojim se iz iznosa kupovnine ostvarene prodajom nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zk odjel Rijeka, označene kao 15.Suvlasnički dio:10408/14000, k.č.5769/2, put površine 72 m2, upisano u z.k.ul.4647, k.o.Kastav u iznosu od 985,00 Eur namiruju obračunati troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 55,24 Eur i djelomično tražbina razlučnog vjerovnika Erste bank d.d. Rijeka u iznosu od 929,76 Eur.

2. Rješenje o namirenju, posl.br. St-635/2017-607, od 25.rujna 2025., kojim se iz iznosa kupovnine ostvarene prodajom nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zk odjel Rijeka, označene k.č.5770/4, oranica, površine 29 m2, upisano u z.k.ul.3612, k.o.Kastav u iznosu od 911,00 Eur namiruju obračunati troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 49,72 Eur i djelomično tražbina razlučnog vjerovnika Erste bank d.d. Rijeka u iznosu od 861,28 Eur.

3. Rješenje o namirenju, posl.br. St-635/2017-611, od 26.rujna 2025., kojim se iz iznosa kupovnine ostvarene prodajom nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zk odjel Rijeka, označene k.č.5770/2, kuća, dvorište i oranica, površine 737 m2, u naravi zemljište, upisano u z.k.ul.926, k.o.Kastav, u iznosu od 66.300,00 Eur namiruju obračunati troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 3.705,54 Eur i djelomično tražbina razlučnog vjerovnika Banka Kovanica d.d. u iznosu od 62.594,46 Eur.

-dana 08.rujna 2025. stečajni upravitelj je e-mailom zaprimio podnesak razlučnog vjerovnika Erste&Steiermaerkische bank d.d. Rijeka, zastupano po odvjetniku Zvonimiru Buterin iz odvjetničkog društva Buterin&Partneri, kojim dostavlja obračun svojeg potraživanja i izvode iz poslovnih knjiga.

-dana 24.rujna 2025. stečajni upravitelj je putem e-komunikacije od naslovnog suda, posl.br. St-635/2017-585, zaprimio podnesak razlučnog vjerovnika Banka Kovanica d.d. iz Varaždina od 12.rujna 2025., kojim dostavlja obračun svojeg potraživanja i izvode iz poslovnih knjiga.

-nastavno na navedeno u prethodnom izvješću dana 30.listopada 2025. stečajni upravitelj je putem opunomoćene odvjetnice e-mailom zaprimio od Trgovačkog suda u Rijeci Zapisnike sa ročišta održanih dana 30.listopada 2025, u pravnoj stvari tužitelja Edina Delibegovića iz Kastva, tuženika Stečajne mase radi utvrđenja prava vlasništva i izdvajanja iz stečajne mase posl.br. P-373/2024-15 i radi proglašenja ovrhe (unovčenja) nedopuštenom posl.br. P-437/2024-14. U oba predmeta je glavna rasprava zaključena, te je ročište za donošenje, objavu i uručenje presude određeno za dan 23.12.2025. (**Prilog 10-Zapisnici x 2**)

-u tijeku izvještajnoga razdoblja stečajni upravitelj je odgovarao na razne upite i zamolbe stranaka u postupku, 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 su sva rješenja o namirenju postala pravomoćna, stečajni postupak moći će se zaključiti nakon što FINA izvrši sve isplate temeljem rješenja o namirenju, nakon čega će se isplatiti vjerovnici stečajne mase, te pristupiti izradi završnog računa i završnog izvješća 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

Sve kako je navedeno u prethodnom izvješću.

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 19.632,28 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 28,48 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 bruto iznosu od 89.886,52 Eur.

Saldo sredstava na računu s danom 31.07.2025. je iznosio 1,44 Eur. U izvještajnom razdoblju ostvaren je odliv sredstava sa transakcijskog računa stečajne mase u iznosu od 0,06 Eur na ime bankarske naknade, te 5.820,02 Eur na ime podmirenja obveza stečajne mase, dok je priliv s osnova obračunatih troškova unovčene nekretnine ostvaren u iznosu od 86.154,35 Eur. Ukupni priliv od otvaranja stečajnog postupka ostvaren je u iznosu od 122.262,30 Eur i to 82,95 Eur na ime parničnog troška po rješenju 4. P-371/18, te 122.179,35 Eur uplata FINE na ime djelomičnog namirenja iz ostvarene kupovnine, dok je ukupni odliv ostvaren u iznosu od 41.926,59 Eur i to na ime bankarske naknade 28,48 Eur, sudskih pristojbi 53,09 Eur, obveza za PDV 36.025,00 Eur, troška bravara 1.843,29 Eur, usluge vještaka 3.818,75 Eur, materijalnih troškova 157,98 Eur. Stanje sredstava na računu s danom 31.10.2025. iznosi 80.335,71 Eur. (Prilog 11-Izvod x 5)

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju, nakon što FINA provede sve isplate prema rješenjima o namirenju, te po priljevu ukupnih sredstava u stečajnu masu, stečajni upravitelj će dovršiti isplatu obveza prema vjerovnicima stečajne mase te pristupiti izradi završnog računa.

Stečajni upravitelj
Ranka Herljević