

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

Rijeka, 20. travnja 2019.

PRIMLJENO:

23-04-2019

Neposredno - predano pošti: _____
Obično-preporučeno: _____ 20 _____
Pošta _____ R _____
Primjeraka _____ priloga _____
Pristojbe: _____ kn, državnim biljezima _____
Primio: _____

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE
(za SKUPŠTINU VJEROVNIKA)**

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 12.04.2018. DO 20.04.2019.

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.

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 vjerovnik predložio 08.12.2016.g. Naslovnom sudu da imenuje likvidatora društva i provede likvidaciju nad imovinom društva. Temeljem prijedloga vjerovnika Naslovni sud je rješenjem, posl.br. 4 RI-204/2016, od 31. ožujka 2017. imenovao likvidatora društva.

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) 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.

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.

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, kako slijedi:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i do tada poduzete radnje.
2. Data je suglasnost stečajnom upravitelju za izdavanje punomoći odvjetniku radi zastupanja stečajne mase u eventualnim sudskim i upravnim postupcima te za pružanje pravne pomoći.
3. Naloženo je stečajnom upravitelju da bez odgode pozove kupce stanova koji imaju pravomoćne i ovršne presude, a na temelju istih nisu platili kupovninu, na plaćanje preostale kupovnine.
4. Naloženo je stečajnom upravitelju da kupcima stanova koji imaju pravomoćne i ovršne presude i koji su platili kupovninu u cijelosti, izda tabularnu ispravu.
5. Naloženo je stečajnom upravitelju da s kupcima koji nemaju pravomoćne i ovršne presude niti dokaze o plaćanju kupovnine, sklopi ugovore na vrijeme do prodaje

predmetne nekretnine prema tržišnim cijenama.

6. U slučaju da u stanovima kupaca koji nemaju pravomoćne i ovršne presude niti dokaze o plaćanju kupovnine stanuju treće osobe, ovlašćuje se stečajnog upravitelja da s trećim osobama sklopi ugovore o najmu na vrijeme do prodaje predmetne nekretnine, u protivnom podnijet će se prijedlog za predaju i iseljenje.
7. Odobren je predračun troškova stečajnog postupka u razdoblju od 24.siječnja 2018. do 24.siječnja 2019. u ukupnom iznosu od 139.000,00 kn.

4. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo:

4.1. Sukladno donesenoj odluci pod.toč.3. sa izvještajnog ročišta 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 kako slijedi:

- **Željko Jovanović** iz Rijeke, Gušč 56 za plaćanje ostatka kupovnine u iznosu od 30.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Dana 06.06.2018. stečajni upravitelj je poštom zaprimio pisani odgovor kojim kupac obavještava da je spreman postupiti po pozivu i ispuniti svoju obvezu po izdavanju pisma namjere Erste bank d.d. za skidanje hipoteke 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 kunsjoj 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: ranije dostavljen u stečajni spis) Stečajna upraviteljica je s najmoprimcem Vanjom Biondić stupila u kontakt ali je isti odbio sklapanje ugovora o najmu sa stečajnim dužnikom.

- **Jasmina Korić** iz Ičići, Poljane 137 za plaćanje ostatka kupovnine u iznosu od 22.500,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Dana 15.05.2018. stečajni upravitelj je zaprimio podnesak kupca (izlučnog vjerovnika) od 14.04.2018., 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 dospjela 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.

Dana 04.02.2019.g. stečajni upravitelj je zaprimio od Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, rješenje, posl.br. Z-33584/2018 kojim se u zk.ul. 3957, ko Kastav, odbija uknjižba prava vlasništva te se odbijanje zabilježuje i to u 92/1000 dijela nekretnine u A I: k.č. br.4473/2, ulica Tometići 1462 m², zgrada mješovite namjene br 1/c, 319 m², dvorište 1143 m², povezano s vlasništvom stan br.7 na II katu, za korist predlagatelja Jasmine Korić iz Poljana, Poljane 173, Ičići, uz obrazloženje da Izjava o prijeboju nije potpisana od strane stečajnog dužnika, te da nisu ostvarene pretpostavke za uknjižbu prava vlasništva.

- **Ivica Kajić** iz Opatije, Veprinačkog statuta 8 za plaćanje ostatka kupovnine u iznosu od 65.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Kupac se nije odazvao na dostavljeni poziv.

- **Edin Delibegović** iz Matulji, Put Pubovo 3 za plaćanje ostatka kupovnine u iznosu od 20.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

- **Zlatan Tomić** iz Švicarske po punomoćnici Radijani Trobonjača, odvjetnici iz Opatije, M.Tita 49 za plaćanje ostatka kupovnine u iznosu od 20.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Stečajni upravitelj je dana 22.05.2018. zaprimio podnesak izlučnih vjerovnika Edina Delibegović i Zlatana Tomić, oboje zastupani po punomoćnici odvjetnici Radijani Trobonjača iz Opatije, M.Tita 49, kojim traže da se stečajni upravitelj, a vezano za poziv za plaćanje, očituje na način da li je u mogućnosti i hoće li kupcima po plaćanju preostalog iznosa izdati valjanu tabularnu ispravu temeljem koje će moći ishodovati upis uknjižbe prava vlasništva na predmetnim nekretninama, te da li će ispuniti i druge obveze koje bi se eventualno pojavile u vezi s predmetnim nakon plaćanja, a sve u vezi zbog činjenice upisanih založnih prava i pokrenutih ovršnih postupaka, a sve u cilju dobivanja čistog vlasničkog lista.

Stečajni upravitelj se dopisom od 30.svibnja 2018. 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.

- **Draženka Veljačić** iz Kastva, Tometići 1c za plaćanje ostatka kupovnine u iznosu od 20.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Kupac je telefonski izjavio da neće nikome ništa plaćati, jedino direktno Erste banci nakon što Banka potvrdi da će izdati brisovno očitovanje.

- **Dorana Frančišković** iz Rijeke, F.Belulovića 8 za plaćanje ostatka kupovnine u iznosu od 25.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Kupac je usmeno izjavio da će podmiriti dug nakon što Erste bank d.d. izda pismo namjere ili brisovno očitovanje.

Ističe se da je stečajni upravitelj svu dokumentaciju i korespondenciju s kupcima koji su pozvani na plaćanje preostalog dijela kupovnine, sukladno prethodnom 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 sada se Banka nije očitovala glede zaprimljene dokumentacije.

Ponovno se tijekom prosinca 2018.g. stečajnom upravitelju 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. Izlučni vjerovnik Edin Delibegović ponovno se u ožujku 2019. obratio stečajnom upravitelju radi informacija glede svog zahtjeva.

4.2. Sukladno odluci Skupštine pod.toč.4. sa izvještajnog ročišta izdana je tabularna isprava kupcu stana Florio Burbiran iz Rijeke, Kršinićeva 30, kojom se kupca ovlašćuje da na temelju pravomoćne presude na temelju priznanja Općinskog suda u Rijeci, posl.br.P-1049/10 od 16.05.2011., ishodi uknjižbu prava vlasništva na nekretnini u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci upisana kao treća etaža 68/1000-stan broj 3 u prizemlju, a koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č.5770/1, upisan u z.k.ul.4628, poduložak 3, k.o.Kastav, na svoje ime i u svoje vlasništvo u 1/1 dijela, te kč.br. 5769/2, u naravi put upisano u zk.ul. 4647, k.o.Kastav, na svoje ime i u svoje vlasništvo u 1/35 dijela.

4.3. 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, Ćikovići 97, te izjavi saslušane osobe, dana 11.05.2018. podnesen je 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 dana 16.svibnja 2018.g. 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.

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.

4.4. Sukladno donesenoj odluci Skupštine pod.toč.5. i 6. sa izvještajnog ročišta 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 slijedi:

- Slobodanu Petrić iz Labina, Sveta Marina 12, poslan poštom dana 15.05.2018. ugovor o najmu kao najmoprimcu za stan br.7 na prvom katu u zgradi na adresi Kastav, Rubeši 10 E, odnosno dana 16.05.2018. osobno uručen stanarki (trećoj osobi), koja živi u predmetnom stanu ugovor o najmu (osoba se nije predstavila ali je rekla da će o svemu upoznati svog najmodavca s kojim ima sklopljen ugovor o najmu tj. Slobodana Petrića). Slobodan Petrić nije dostavio ovjereni primjerak ugovora.
- Igoru Petrić iz Rijeke, Čikovići 97, poslan poštom dana 15.05.2018. ugovor o najmu kao najmoprimcu za stan br.9 na drugom katu u zgradi na adresi Kastav, Rubeši 10 D, odnosno dana 16.05.2018. osobno dostavljen u poštanski sandučić na ulazu zgrade s oznakom predmetnog stana. Igor Petrić nije dostavio ovjereni primjerak ugovora.
- Veljku Bubičiću iz Jadranova, Smokovo 41C, poslan poštom dana 15.05.2018. ugovor o najmu kao najmoprimcu za stan br.8 na prvom katu u zgradi na adresi Kastav, Rubeši 10 E, odnosno dana 16.05.2018. osobno uručen njegovoj supruzi na vratima predmetnog stana (stanarka 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 pošiljka adresirana na Jadranovo, Smokovo 41 C vratila se dana 22.05.2018. s naznakom odselio.
- Društvu Progress Property d.o.o. iz Matulji, Bregi 707R, poslan poštom dana 15.05.2018. ugovor o najmu kao najmoprimcu za stan br.5 na prvom katu u zgradi na adresi Kastav, Rubeši 10 D, odnosno dana 16.05.2018. 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 dana 15.05.2018. 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. Za iste stanove Sandra Jovanović iz Kastva, Rubeši 10/d sklopila dana 01.01.2018.g. ugovore o najmu na neodređeno vrijeme s istim najmoprimcem za mjesečnu najamninu od 1.000,00 kn po stanu iskazano u Ugovoru i isti iznos prema izjavi Blanke Geić isplatom na ruke. (Dokaz: dostavljen u stečajni spis)
- Borisu Sporiš iz Rijeke, Brig 66 poslan preporučenom pošiljkom dana 15.05.2018. 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 dana 15.05.2018. 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.

- 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 u svibnju 2018.g. stupio u kontakt s odgovornim zaposlenicima društva, a koji su izjavili da društvo Auro Domus d.o.o. ima sklopljen ugovor o zakupu prostorija sa Igorom Petrićem, te da su tek u svibnju 2018.g. saznali da je nad dužnikom pokrenut postupak radi naknadne diobe stečajne mase. Slijedom čega je stečajni upravitelj, sukladno dogovoru sa predstavnicima društva Auro Domus d.o.o., dana 08.06.2018. 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. Nakon toga je stečajni upravitelj 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. pisanim putem 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. Budući se Društvo više nije odazivalo na telefonske i e-mail poruke, odlučeno je da se na poslovnim prostorima izvrši zamjena brava. U međuvremenu je stečajni upravitelj putem ovlaštenog bravara primio na znanje da su prostori ispražnjeni, te da je Društvo plaćalo zakupninu za poslovne prostore tijekom cijele 2018.g. Igoru Petriću, unatoč saznanju da je pokrenut stečajni postupak.

4.5. 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. Budući se radi o protuprovalnim vratima sa posebnim bravama i specijalnim ključevima, stupilo se u kontakt sa licenciranim bravarom specijaliziranim za otvaranje takve vrste vrata, te nakon izvršenog izvida na terenu i pregleda vrata i brava, zaprimljena su dvije ponude od društva Todo d.o.o. iz Kukuljanova, jedna za nasilno otvaranje vrata te servis ulaznih vrata objekta u iznosu od 15.187,80 kn i druga za servis vrata, zamjenu brava i ključevi u ukupnom iznosu od 9.946,53 kn. Ponude 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.

Nakon postignutog dogovora i suglasnosti Banke potpisan je između Banke, stečajnog dužnika i izvođača radova Ugovor o asignaciji te je temeljem istoga Banka uplatila na račun izvođača radova 50% iznosa po ponudi, tj. iznos od 12.567,17 kn, te je za uplaćeni iznos izvođač radova izdao Banci račune za uplaćeni predujam. Po primljenoj uplati izvođač radova tvrtka Todo d.o.o. Kukuljanovo 202/1, pristupila je tijekom ožujka 2019. izvođenju radova, sva vrata su prisilno otvorena, izvršena je promjena brava i servis vrata te su ključevi predani stečajnom upravitelju. O izvršenim radovima izvođač radova je stečajnom upravitelju dostavio izvješće i obračun troškova, te priložio račune za plaćanje preostalog iznosa. Stečajni upravitelj je o izvršenim radovima dostavio kompletno izvješće Banci te pozvao Banku na plaćanje preostalog iznosa temeljem dostavljenih računa. (Prilog 1-računi za izvršenu uslugu)

Slijedom navedenog izvršeno je u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 4473/2, ulica Tometići, zgrada mješovite uporabe b.r 1/c, upisane 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 i to kako slijedi:

- nasilno otvaranje zaključanih PVC vrata sa sigurnosnim štitom i zamjena brave na poslovnim prostorima oznake 1-4 u prizemlju gore citirane zgrade, upisani kao:

1. suvlasnički dio: 93/1000 Etažno vlasništvo (E-1)
2. suvlasnički dio: 40/1000 Etažno vlasništvo (E-2)
3. suvlasnički dio: 83/1000 Etažno vlasništvo (E-3)
4. suvlasnički dio: 69/1000 Etažno vlasništvo (E-4)

- nasilno otvaranje zaključanih protuprovalnih vrata na sefovski ključ, zamjena brave, servis vrata i dodatni bravarski radovi na stambenim prostorima oznake 1-4 na I katu gore citirane zgrade, upisani kao:

5. suvlasnički dio: 95/1000 Etažno vlasništvo (E-5), oznake stan br.1
6. suvlasnički dio: 72/1000 Etažno vlasništvo (E-6), oznake stan br.2
7. suvlasnički dio: 92/1000 Etažno vlasništvo (E-7), oznake stan br.3
8. suvlasnički dio: 43/1000 Etažno vlasništvo (E-8), oznake stan br.4

(Napomena: izlučni vjerovnik i posjednik stana oznake br. 3 je Ivica Kajić iz Opatije, Veprinački statut 8, temeljem Pravomoćne Presude zbog ogluhe Općinskog suda u Rijeci, posl.br. P-1050/13 od 06.09.2013, a sve kako je već ranije izvještavano. Po pozivu stečajnog upravitelja da vrati ključ stana izvjesna Mara Kajić, prema saznanju majka posjednika stana, je telefonski izjavila stečajnom upravitelju da je ključ vratila Igoru Petriću 04.ožujka 2018.g., te da oni neće plaćati najam za stan, te da su s tog osnova vratili ključ, dok je dotični Igor Petrić na saslušanju na Trgovačkom sudu izjavio da nema ključ od cit. stana. Slijedom navedenog izvršeno je nasilno otvaranje vrata predmetnog stana i zamjena brave, te je utvrđeno da je stan djelomično namješten namještajem, bez tragova da netko živi u stanu (nema osnovnih stvari potrebnih za življenje). Nakon zamjene brave, drugi dan je nazvala stečajnu upraviteljicu Mara Kajić te zatražila hitno otvaranje stana, uz neprimjereni verbalni napad na stečajnu upraviteljicu, te obrazloženje da dotična živi u stanu te da je sada došla sa posla i sada ne može ući u stan i čeka da hitno dođe ključar otvoriti vrata i vratiti staru bravu (iako prije nije nikad viđena, a i sama je izjavila da je vratila ključeve stana). Na pitanje stečajne upraviteljice kako to da je prethodno izjavila da je vratila ključeve stana te da ne živi u tom stanu, izjavila je da je to bilo u dogovoru sa Igorom Petrić da daje takvu izjavu. Utvrđeno je da jedino taj stan i stanovi oznake br. 5. i 8. na drugom katu (u kojima žive stanari), imaju priključak struje i vode, te je Mari Kajić s toga osnova i budući su u stanu privatne stvari, toga dana predan ključ kom.1 na korištenje, a sve radi izbjegavanja eventualnih dodatnih neprimjerenih i inih postupaka od strane stanarke, a sve do odluke Skupštine vjerovnika o daljnjem postupanju stečajne upraviteljice glede citiranog i ostalih stanova, koji nisu u posjedu stečajnog upravitelja.

- zamjena brave na protuprovalnim vratima na sefovski ključ, servis vrata i dodatni bravarski radovi na stambenim prostorima oznake 10 na II katu gore citirane zgrade, upisani kao:

10. suvlasnički dio: 74/1000 Etažno vlasništvo (E-10), oznake stan br.6

(Napomena: na citiranom stanu nije izvršeno nasilno otvaranje vrata, budući je stečajna upraviteljica imala ključ od stana, kom.1, a koji je vraćen stečajnoj upraviteljici po pozivu od bivšeg posjednika Werner Šorića iz Lovrana, Bahova 1).

-servis glavnih ulaznih vrata na objektu i izrada ključa kom.1, te zamjena stakla na ulaznim vratima i montaža.

Napomena:

Nisu izvršene zamjene brava na stanovima niže citiranim iz razloga, kako slijedi:

9. Suvlasnički dio:134/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

1. stan br.5, na drugom katu - **posjednik Dorana Frančišković, Rijeka, Franje Belulovića 8, OIB:70409591426**, temeljem pravomoćne i ovršne Presude zbog ogluhe Općinskog suda u Rijeci, posl.br. P-3186/13, od 27.01.2014., **u stanu živi Frančišković Marin, ne plaća najam**, nije poznato srodstvo s posjednikom, (cit. presudom utvrđeno da kupoprodajna cijena iznosi 75.000,00 EUR-a, da je kupac isplatio prodavatelju iznos od 50.000,00 EUR-a na dan prigodom potpisa Predugovora, te da će preostali iznos od 25.000,00 EUR-a isplatiti poslovnoj banci Erste bank d.d. po izdavanju brisovnog očitovanja (nije izdano), odredbom u čl.6. Kupoprodajnog ugovora prodavatelj ovlašćuje kupca da temeljem ugovora bez daljnjeg pitanja i odobrenja ishodi u zemljišnim knjigama uknjižbu prava vlasništva)

11. Suvlasnički dio:92/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)

1. stan br.7, na drugom katu - **posjednik Jasmina Korić** temeljem presude Županijskog suda po žalbi tužitelja, posl.br. Gž-1433/2012-2 od 20.03.2013., kojom je utvrđeno da je tužiteljica temeljem sklopljenog Predugovora od 22.02.2010. uplatila na ime kapare i dijela kupovnine ukupno 62.500,00 EUR-a, te je naloženo tuženiku da u roku od 15 dana izda tabularnu ispravu kojom se prenosi pravo vlasništva na tužiteljicu nakon što tužiteljica isplati preostali iznos od 22.500,00 EUR-a, stan zaključan, **plombiran**, u stanu nitko ne živi, prema saznanju ključevi kod Igora Petrića, tužiteljica obavijestila o izlučnom pravu te zatražila primopredaju stana u roku 8 dana od primitka obavijesti o izlučnom pravu. *Naime, kako je već izvještavano, nakon što je kupac 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., a sve kako je citirano pod točkom 4.1. ovog Izvješća.* Slijedom svega navedenoga, nije zamijenjena brava na stanu oznake br.7 na II katu citirane zgrade. Stečajni upravitelj će postupiti sukladno donesenoj odluci na skupštini vjerovnika koja je sazvana za 07.svibnja.2019.g.

12. Suvlasnički dio:44/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)

1. stan br.8, na drugom katu - **posjednik Draženka Veljačić, Rijeka, Giuseppea Duella 21, OIB:44889331627**, temeljem javnobilježnički ovjerenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 08.02.2010.g., **posjednik živi u stanu sa suprugom, ne plaćaju najam, izjavili da najam ne misle niti plaćati**, u zemljišnim knjigama (Z-2327/10 od 12.02.2010) temeljem Ugovora o kupoprodaji, ovjerenog od javnog bilježnika pod Ov-1720/2010 od 08.02.2010., upisana predbilježba prava vlasništva u korist posjednika, Ugovorom utvrđeno da je kupac isplatio prodavatelju na dan zaključenja ovog ugovora na ime kapare iznos od 2.000,00 EUR-a, te prvi dio kupovnine u iznosu od 23.000,00 EUR-a, primitke kojih iznosa prodavatelj potvrđuje svojim potpisom na ugovoru, dok će ostatak kupovnine od 20.000,00 EUR-a isplatiti najkasnije do 01. ožujka 2010. i to direktno u korist žiro računa Erste banke na ime zatvaranja dijela dugovanja prodavatelja temeljem kredita, nadalje se utvrđuje da ukoliko prodavatelj ne pribavi Pismo namjere izdano od Erste bank do 01.03.2010.g. te ne predoči dokaz o uplati razlike kupovnine, ugovor se smatra raskinutim, te se prodavatelj obvezuje kupcu vratiti dvostruki iznos kapare, te iznos od 23.000,00 EUR uvećan za kamate.

- **Stambena zgrada na adresi Kastav, Rubeši 10/d**, izgrađena na k.č.5770/1, 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, sve detaljno opisano u prethodnim izvješćima, u stanovima žive kupci koji nemaju pravomoćne i ovršne presude i treće osobe.

- **Stambena zgrada na adresi Kastav, Rubeši 10/e**, izgrađena na k.č.5769/1, 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, sve detaljno opisano u prethodnim izvješćima, u stanovima žive treće osobe.

Nadalje, stečajna upraviteljica je obaviještena od strane izvođača radova društva Todo d.o.o. da je ovlaštena osoba koja je izvodila zamjene brava kontaktirana od strane drugog ključara koji obavlja iste poslove, da Igor Petrić pregovara s njime u svezi ponovne zamjene brava na vratima i vraćanja u posjed stanova na kojima je izvršena zamjena brava. Ovo je samo usmena informacija na znanje, bez argumentiranih dokaza.

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

Nakon Izvještajnog ročišta, a nastavno na dosadašnja izvješća stečajni upravitelj je sudjelovao u radnjama, kako slijedi:

- dana 09.04.2018. i 04.05.2018. prisustvovao na Trgovačkom sudu u Rijeci na ročištu radi saslušanja trećih osoba Igora Petrić i Florio Burburan na okolnost predaje ključeva poslovnih i stambenih prostora nekretnina koje čine stečajnu masu, o čemu su sačinjeni zapisnici, priloženi spisu.
- dana 09.04.2018. stečajni upravitelj je po stečajnom sucu zaprimio odgovor Erste Bank d.d. na naš zahtjev za dostavu podataka te su u prilogu dopisa dostavljeni izvodi po računu I.B.Nekretnine d.o.o. za razdoblje od 01.01.2008.do 17.10.2014. Iz dokumentacije utvrđeno da u cit.razdoblju kupci stanova nisu uplatili ostatak kupovnine.
- dana 16.04.2018. zaprimljeno je od Trgovačkog suda u Rijeci dopis Kentbank d.d. iz Zagreba u kojem se dostavljaju, na naše traženje, podaci o prometu po računu I.B.Nekretnine d.o.o. za razdoblje od 04.03.2009. do 29.03.2010. Iz dokumentacije utvrđeno da u cit.razdoblju kupci stanova nisu uplatili ostatak kupovnine.
- dana 23.04.2018. zaprimljeno je od Trgovačkog suda u Rijeci dopis-dostava podataka Podravske banke d.d. Koprivnica u kojem se dostavljaju, na naše traženje, podaci o prometu po računu I.B.Nekretnine d.o.o. za razdoblje od 01.01.2008. do zatvaranja računa 16.02.2018. Iz dokumentacije utvrđeno da u cit.razdoblju kupci stanova nisu uplatili ostatak kupovnine.
- dana 18.06.2018. zaprimljen je od Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. 4 P-371/2018-4, poziv tuženiku da 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. a glavna rasprava je održana 23.listopada 2018.g., na kojem ročištu je dokazni postupak 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. 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 06.09.2018. zaprimljeno je od Općinskog suda u Rijeci rješenje, posl.br. Ovr-2808/11, od 13.srpnja 2018. kojim se nastavlja ovršni postupak u ovršnoj stvari ovrhovoditelja Sead Lupčević, vl. bravarskog obrta "INOX-S" iz Kastva protiv ovršenika stečajnog dužnika te se poziva stečajni upravitelj da preuzme postupak. Stečajni upravitelj je postupak preuzeo.

- 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. 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 je stečajni upravitelj predložio sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o izdavanju službene suglasnosti, te o istome obavijestio Grad Kastav, koji je ponovno 5. ožujka 2019. telefonskim putem zatražio pismeno očitovanje stečajnog upravitelja u svezi poduzetih aktivnosti glede davanja suglasnosti. Stoga se predlaže da Skupština vjerovnika donese odluku o izdavanju suglasnosti za postavljanje komunalne infrastrukture. (Prilog 2- Upit Grada Kastva, Klasa:940-01/18-01/70 i grafički prikaz zahvata)

-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 otpravi 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. Sud je donio rješenje da će o trošku tužiteljice i tuženika odlučiti naknadno, te je Općinski sud u Rijeci, Stalna služba u Opatiji dana 11.siječnja 2019.g. donio rješenje, posl.br. P-1286/18-4, kojim je riješio da svaka parnična stranka snosi svoje troškove postupka. Dana 05.02.2019. stečajni upravitelj je od Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe u Opatiji, zaprimio žalbu tužiteljice Jasmine Korić iz Poljana, Poljane 173 od 29.siječnja 2019.g. podnesene na doneseno rješenje od 11.siječnja 2019.g., kojom citirano rješenje tužiteljica pobija u cijelosti. Tužitelj nije podnio žalbu kao niti odgovor na žalbu tužiteljice.

Stečajni upravitelj je dana 14.03.2019. zaprimio rješenje drugostupanjskog suda, posl.br. GŽ-312/2019-2, od 15. veljače 2019., kojim se djelomično prihvaća žalba tužiteljice te se preinačuje rješenje Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, pod posl.brojem P-1286/18 od 11.siječnja 2019., na način da se tužiteljici dosude troškovi parničnog postupka u

iznosu od 1.406,25 kn, dok se odbija preostali dio zahtjeva u iznosu od 26.036,00 kn kao neosnovan, te se dosuđuju tužiteljici troškovi žalbenog postupka u iznosu od 32,00 kn, dok se preostali dio zahtjeva tužiteljice za naknadu troškova žalbenog postupka u iznosu od 12.505,50 kn odbija kao neosnovan. Zajedno sa citiranim rješenjem zaprimljeno je i rješenje, posl.br. GŽ-312/2019-3 od 13.veljače 2019.g., kojim se odbija kao neosnovan prijedlog tužiteljice za donošenje dopunskog rješenja o troškovima parničnog postupka u presudi istog suda pod posl.br. GŽ-1433/2012 od 20.ožujka 2013.g.

Dana 02.04.2019. stečajni upravitelj je zaprimio od odvjetnika Alena Ivković iz Rijeke, Užarska 28, koji zastupa tužiteljicu Jasminu Korić, poziv za plaćanje dosuđenih parničnih troškova, temeljem rješenja Županijskog suda u Rijeci, posl.br. GŽ-312/2019, od 15.veljače 2019., u iznosu od 1.438,25 kn na račun punomoćnika tužiteljice odvjetnika Alena Ivkovića.

Stečajni upravitelj je podneskom od 05.04.2019.g. dostavio odvjetniku Alenu Ivković, punomoćniku tužiteljice očitovanje glede poziva na plaćanje, te ga uputio na podnošenje zahtjeva sudu za ispravak tablica utvrđenih tražbina, na način da se za iznos dosuđenih troškova vjerovniku ispravi iznos utvrđene tražbine, a koja je bila osporena na ispitnom ročištu do okončanja parničnog postupka koji se prije vodio pod posl.br. P-951/10, kasnije P-1286/18, a koji postupak je pravomoćno okončan rješenjem Županijskog suda u Rijeci, posl.br. GŽ-312/2019 od 15.veljače 2019.

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 Rijeke, 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.

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 m ² , 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. 1165m ² , 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 m ² , 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.

II c 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 753,40 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 21,50 kn i poštanske troškove u iznosu od 336,90 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.

U izvještajnom razdoblju ostvaren je odliv sredstava sa transakcijskog računa stečajne mase u iznosu od 21,50 kn na ime bankarske naknade, dok je prethodni saldo 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, stoga je stanje sredstava na računu s danom 06.04.2019. 603,50 kn.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Nastaviti s radnjama predviđenim odredbama Stečajnog zakona, slanje požurnica Općinskom sudu u Rijeci radi žurnog nastavka ovršnih postupaka u cilju što žurnije prodaje nekretnina u ovršnim postupcima, održavanje skupštine vjerovnika i slijedom toga postupanje po odlukama Skupštine.

Za Skupštinu vjerovnika se predlaže donošenje odluka, kako slijedi:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase;
2. Donošenje odluke o pokretanju sudskih postupaka radi iseljenja stanara koji koriste stanove bez pravne osnove i
3. Donošenje odluke o davanju suglasnosti stečajnom upravitelju za postavljanje komunalne infrastrukture radi sanacije sustava oborinske odvodnje kod objekta na adresi Kastav, Tometići 1/C.

Privitak: naveden u tekstu

Stečajni upravitelj
Ranka Herljević

Stečajna masa iza
I. B. NEKRETNINE d.o.o.
ČAVLE
OIB: 63729325670