

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

Rijeka, 25. srpnja 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 25.04.2020. DO 25.07.2020.**

### **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. 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, 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.

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 koje su detaljno citirane u dosadašnjim izvješćima.

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

Sukladno odlukama Skupštine vjerovnika donesenim na Izvještajnom ročištu, te posljedično do sada poduzetim mjerama glede pokušaja stupanja u posjed nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, a nastavno na dosadašnja izvješća, sud do sada nije postupio po prijedlogu stečajnog upravitelja u podnesku od 14.01.2020.

Nastavno na prijedlog stečajnog upravitelja od 16.travnja 2020., kojim je predloženo razlučnom vjrovniku Erste bank d.d. da povuče sve ovršne prijedloge na nekretninama dužnika, čime bi i dalje ostao razlučni vjerovnik u prvenstvenom redu temeljem upisanog založnog prava, te mu se time ne bi umanjila prava osiguranja tražbine, a radi stvaranja uvjeta za prodaju nekretnina u stečajnom postupku po pravilima ovršnog postupka, a sve u svrhu brže i učinkovite prodaje, Erste banka d.d. je po opunomoćeniku odvjetnici Ladi Ćustić

iz Zagreba u mail-u od 14.svibnja 2020.g. odgovorila da je suglasna s povlačenjem ovršnog postupka pod uvjetom da povlačenje ne prouzroči bilo kakve nove troškove. Međutim, Erste banka želi izbjeći da, nakon što povuče ovršni prijedlog, prodaja nekretnine ne bude moguća u stečajnom postupku iz razloga vođenja drugih ovršnih postupaka na predmetnim nekretninama. Stoga je zatražila od stečajnog upravitelja informaciju da li su ovrhovoditelji iz ovršnih postupaka koji se vode pri Općinskom sudu u Rijeci pod posl.br. Ovr-401711, Ovr-4140/12, Ovr-2808/11 i Ovr-3122/14, te pri Trgovačkom sudu u Rijeci pod posl.br. Ovr-726/10, spremni također povući ovršne prijedloge, odnosno postoje li uvjeti za obustavu naznačenih ovršnih postupaka.

Stečajni upravitelj je na postavljeni upit odgovorio u mail-u od 26.lipnja da će biti u mogućnosti dati konačan odgovor tek kad se detaljno ponovno obave uvidi u sve ovršne spise, te moguće i razgovor sa pojedinim sucima radi eventualnih pojašnjenja, kako bi raspolagali sa ažurnim podacima, budući se iz e-predmeta daje utvrditi da su postupci u tijeku.

Nakon obavljenih uvida u pojedine predmete stečajni upravitelj je dana 20.srpnja 2020. odgovorio razlučnom vjerovniku Erste banka d.d. po opunomoćeniku odvjetnici Ladi Čustić iz Zagreba, da bi povlačenje ovršnih prijedloga od strane drugih ovrhovoditelja dovela u neravnopravan položaj ostale ovrhovoditelje, budući oni nemaju upisano pravo zaloge na nekretninama stečajnog dužnika, te bi na taj način izgubili položaj razlučnih vjerovnika. Stoga stečajni upravitelj nije predložio ostalim ovrhovoditeljima da povuku ovršne prijedloge niti će slijedom navedenoga to učiniti, već su upućene požurnice radi žurnog postupanja u naznačenim ovršnim postupcima, te ukoliko sud u skorom vremenu ne postupi po požurnicama, podnijeti će se zahtjev za suđenje u razumnom roku.

Budući, u odnosu na zadnje izvješće, niti u proteklom razdoblju nije bilo nikakvih aktivnosti u pokrenutim ovršnim postupcima koji se vode na Općinskom sudu u Rijeci, stečajni upravitelj je dana 03.07. 2020. uputio požurnicu na Trgovački sud u Rijeci, na posl.br. Ovr-726/2010 i dana 07.07.2020. požurnice na Općinski sud u Rijeci i posebno Predsjednici suda, na posl.br. Ovr-401/11; Ovr-2808/11; Ovr-4140/12 i Ovr-3122/14 a radi požurivanja postupanja u označenim ovršnim stvarima.

## **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 nakon upućene požurnice zaprimio dana 21.07.2020.g. od Općinskog suda u Rijeci, Rješenje, posl.br. Ovr-3122/2014-16, od 09.07.2020. kojim se nastavlja ovršni postupak u pravnoj stvari ovrhovoditelja 1.Jelke Valentić iz Kastva i 2.Pavla Valentića iz Kastva protiv ovršenika Stečajne mase, te Zaključak, posl.br. Ovr-3122/14-18 od 13.07.2020., kojim se poziva ovrhovoditelj i stečajni upravitelj da se u roku od 8 dana od zaprimljenog poziva očituju u odnosu na prigovor treće osobe Jasmine Korić iz Poljana. U prilogu je dostavljen prigovor treće osobe i prijedlog za obustavu ovrhe od 04.07.2018.g. U tijeku je priprema očitovanja.

## **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 m<sup>2</sup>, zgrada mješovite uporabe br.1/C, površ. 319 m<sup>2</sup>, dvorište površ.1143 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> i k.č.br. 5770/4 oranica površine 29 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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
<b>1.</b> 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.)	<b>Troškovi stečajnog postupka (čl.155. SZ-a)</b> 1. Nagrada stečajnom upravitelju 2. Izdaci stečajnog upravitelja	prema odluci stečajnog suca
<b>2.</b> 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.)	<b>Ostale obveze stečajne mase (čl.156. SZ-a)</b> 1. Materijalni troškovi (pečat, kanc.mat.,poštarina, biljezi i dr.)	2.500,00
<b>3.</b> 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
<b>4.</b> 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
<b>5.</b> 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
<b>6.</b> 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
<b>UKUPNO:</b>	<b>10.535.459,11</b>		<b>31.403.193,43</b>

## 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 828,89 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 38,25 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 24.04.2020. je iznosio 591,25 kn. U izvještajnom razdoblju ostvaren je odliv sredstava sa transakcijskog računa stečajne mase u iznosu od 4,50 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 38,25 kn i to na ime bankarske naknade, stoga stanje sredstava na računu s danom 25.07.2020. iznosi 586,75 kn.

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

Nastaviti s aktivnostima u cilju što žurnije prodaje nekretnina u ovršnim postupcima, te podredno ostvarivanja uvjeta za prodaju nekretnina u stečajnom postupku kao i poduzimanjem određenih mjera sukladno odredbama Stečajnog zakona.

Stečajni upravitelj  
Ranka Herljević