

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

Rijeka, 02.svibnja 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 01.02.2024. DO 30.04.2025.

1. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u izvještajnom razdoblju

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

-dana 04.veljače 2025. stečajni upravitelj je poštom zaprimio od Zemljišnoknjižnog odjela u Rijeci rješenja, kako slijedi:

1. rješenje, posl.br. Z-866/2025 od 15.siječnja 2025., kojim se dopušta upis uknjižbe prava vlasništva na nekretnini u Kastvu, Tometići 1/C i to: poslovni prostor br.2, frizerski salon u prizemlju s pripadcima u korist B2 KAPITAL d.o.o. iz Zagreba, Radnička c. 41
2. rješenje, posl.br. Z-2309/2025 od 30.siječnja 2025., kojim se dopušta upis uknjižbe prava vlasništva na nekretnini u Kastvu, Tometići 1/C i to: stan br.2 na prvom katu s pripadcima u korist Radivojko Đekanović iz Rijeke, Minakovo 12

-na zahtjev stečajnog suca stečajni upravitelj je dana 10.veljače 2025. Dostavio stečajnom sucu podnesak s popisom stanova koji nisu predani u posjed stečajnom upravitelju.

-dana 10.veljače 2025. stečajni upravitelj je putem e-komunikacije zaprimio od nadležnog suda Zaključak kojim se određuje predaja u posjed nekretnina, kako slijedi:

1. stan br.3 na I katu sa pripadcima u zgradi Tometići 1/C, Kastav kupcu B2 Kapital d.o.o. (Zaključak, posl.br. St-635/2017-484, od 10.veljače 2025.)
2. stan br.5 na II katu sa pripadcima u zgradi Tometići 1/C, Kastav kupcu B2 Kapital d.o.o. (Zaključak, posl.br. St-635/2017-485, od 10.veljače 2025.)
3. stan br.8 na II katu sa pripadcima u zgradi Tometići 1/C, Kastav kupcu Đuri Tomić, Matulji, Mamići 3C (Zaključak, posl.br. St-635/2017-486, od 10.veljače 2025.)
4. stan br.2 u prizemlju sa pripadcima u zgradi Rubeši 10/D, Kastav kupcu B2 Kapital d.o.o., (Zaključak, posl.br. St-635/2017-487, od 10.veljače 2025.)
5. stan br.5 na I katu sa pripadcima u zgradi Rubeši 10/D, Kastav kupcu BOOTES d.o.o., (Zaključak, posl.br. St-635/2017-488, od 10.veljače 2025.)
6. stan br.9 na II katu sa pripadcima u zgradi Rubeši 10/D, Kastav kupcu B2 Kapital d.o.o., (Zaključak, posl.br. St-635/2017-489, od 10.veljače 2025.)
7. stan br.2 u prizemlju sa pripadcima u zgradi Rubeši 10/E, Kastav kupcu B2 Kapital d.o.o., (Zaključak, posl.br. St-635/2017-490, od 10.veljače 2025.)
8. stan br.4 u prizemlju sa pripadcima u zgradi Rubeši 10/E, Kastav kupcu B2 Kapital d.o.o., (Zaključak, posl.br. St-635/2017-491, od 10.veljače 2025.)

9. stan br.7 na I katu sa pripadcima u zgradi Rubeši 10/E, Kastav kupcu UCOM d.o.o., (Zaključak, posl.br. St-635/2017-492, od 10.veljače 2025.)

10. stan br.8 na I katu sa pripadcima u zgradi Rubeši 10/E, Kastav kupcu B2 Kapital d.o.o., (Zaključak, posl.br. St-635/2017-493, od 10.veljače 2025.)

11. stan br.11 na II katu sa pripadcima u zgradi Rubeši 10/E, Kastav kupcu B2 Kapital d.o.o., (Zaključak, posl.br. St-635/2017-494, od 10.veljače 2025.)

Zaprimljene Zaključke suda o predaji nekretnina u posjed stečajni upravitelj je kupcima stanova dostavio putem maila ili osobno te je o istome obavijestio i posjednike stanova koji nisu izvršili predaju stanova stečajnom upravitelju ili kupcima.

-dana 10.veljače 2025. stečajni upravitelj je putem e-komunikacije preuzeo od nadležnog suda Zaključak o prodaji, posl.br. St-635/2017-483, od 10.2.2025., kojim je utvrđena vrijednost nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zk odjel Rijeka, označene kao k.č.br. 5770/2, kuća, dvorište i oranica, površine 737 m2, upisane u z.k.ul.926, k.o. Kastav u iznosu od 88.400,00 Eur.

-dana 10.veljače 2025. stečajni upravitelj je putem e-mail-a dostavio na Sudačku mrežu obrazac za dostavu oglasa sa priložima –Zaključak o prodaji Trgovačkog suda, posl.br. St-635/2017-483, vlasničkim listom i Procjembenim elaboratom za nekretninu izloženu prodaji, a u svrhu objave na stranicama web stečaj. Oglas je objavljen 10.2.2025.

-dana 10.veljače 2025. stečajni upravitelj je dostavio Financijskoj agenciji, Regionalni centar Rijeka, Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku, sa priložima (vlasnički list-zk.ul. 4627, zk.ul. 926, te Zaključak Trgovačkog suda, posl.br. St-635/2017-483, od 10.2.2025.

-dana 17.veljače 2025. objavljen je na web stranicama Financijske agencije Poziv na uplatu predujma za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom, kojim se stečajni upravitelj poziva da u ime i za račun stečajnog dužnika u prozvanom roku predujmi naknadu za provedbu prodaje elektroničkom javnom dražbom u ukupnom iznosu od 371,60 EUR.

Stečajni upravitelj je Poziv dostavio nadležnom sudu na daljnje postupanje, te predložio provedbu dražbe bez uplate predujma budući stečajni dužnik na svom poslovnom računu nema sredstava za pokriće troškova prodaje. Sud je o istome obavijestio Financijsku agenciju.

-dana 20.veljače 2025. Financijska agencija je na svojim web stranicama objavila Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi za nekretninu u vlasništvu stečajnog dužnika upisanu u zk.ul.926, k.č.br.5770/2, k.o.Kastav. Prva elektronička javna dražba započela je 20.02.2025. a završava 16.05.2025. Početna cijena za nadmetanje iznosi 66.300,00 Eur.

-dana 21.veljače 2025. stečajni upravitelj je putem e-mail-a dostavio na Sudačku mrežu obrazac za dostavu oglasa sa priložima -Poziv Financijske agencije na sudjelovanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi za nekretninu izloženu prodaji, a u svrhu objave na stranicama web stečaj. Oglas je objavljen 21.veljače 2025.

-dana 18.veljače 2025. stečajni upravitelj je po zahtjevu Banke Kovanica dostavio Banki Kovanica d.d. Varaždin, obračun troškova stečajnog postupka, budući Banka Kovanica ima upisano razlučno pravo na nekretnini izloženoj prodaji na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi (k.č.5770/2, z.k.ul.926, k.o.Kastav).

-dana 29.ožujka 2025. stečajni upravitelj je preporučenom poštom zaprimio od Porezne uprave, Područnog ureda u Rijeci mišljenje, a nastavno na prethodno dostavljene upite od strane stečajnog upravitelja i stečajnog suca, glede poreznog tretmana za nekretninu koja se izlaže prodaji u stečajnom postupku po pravilima ovršnog postupka, k.č.5770/2, upisanu u zk.ul.926, k.o.Kastav. **(Prilog 1)**

-dana 21.veljače 2025. Financijska agencija je na svojim web stranicama objavila Poziv za sudjelovanje u četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi za nekretninu u vlasništvu stečajnog

dužnika upisanu u zk.ul.3612, k.o. Kastav, k.č.5770/4, oranica, površine 29 m2. Četvrta elektronička javna dražba počinje 21.02.2025. i završava 16.05.2025.

-dana 24.veljače 2025. stečajni upravitelj je putem e-mail-a dostavio na Sudačku mrežu obrazac za dostavu oglasa sa priložima -Poziv Financijske agencije na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi za nekretninu izloženu prodaji, a u svrhu objave na stranicama web stečaj. Oglas je objavljen 26.veljače 2025.

-nastavno na navedeno u prethodnom izvješću, dana 27.veljače 2025. održano je kod Trgovačkog suda u Rijeci pripremno ročište u pravnoj stvari koja se vodi po posl.br P-437/2024, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom i pod posl.br. P-373/2024, radi utvrđenja i izlučenja iz stečajne mase, tužitelja Edina Delibegović iz Matulji, Put Pubovo 3, zastupanog po Odvjetničkom uredu Poldan, Gatar, Vižintin i dr. iz Rijeke, Jadranski trag 4/II. **(Prilog 2- Zapisnik sa ročišta x 2)**

-dana 23.travnja 2025. stečajni upravitelj je putem opunomoćene odvjetnice e-mailom zaprimio od Trgovačkog suda u Rijeci Rješenje, posl.br. P-437/2024-12 i P-373/2024-13, kojim je ročište za glavnu raspravu na kojem bi se proveo dokaz saslušanjem tužitelja određeno za dan 25.travnja 2024. u oba predmeta, odgođeno za 26.lipnja 2025., zbog službene spriječenosti tužitelja.

-dana 03.ožujka 2025. stečajni upravitelj je e-mailom zaprimio od Trgovačkog suda u Rijeci Rješenje o dosudi, posl.br. St-635/2017-507, od 03.ožujka 2025., kojim je nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zk odjel Rijeka, označena kao 15.Suvlasnički dio:10408/14000, k.č.5769/2, put površine 72 m2, upisano u z.k.ul.4647, k.o.Kastav, dosuđena kupcu Mariu Tomljanović, Kastav, Rubeši 10D. Na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je završila 20.veljače 2025., ponuditelj Mario Tomljanović dao je jedinu ponudu za kupnju prethodno cit. nekretnine u iznosu od 985,00 Eur.

-dana 23.ožujka.2025. stečajni upravitelj je dostavio nadležnom sudu obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo za nekretninu prodanu na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi (označena kao 15.Suvlasnički dio:10408/14000, k.č.5769/2, put površine 72 m2, upisano u z.k.ul.4647, k.o.Kastav)

-dana 24.ožujka 2025. stečajni upravitelj je putem e-komunikacije zaprimio od nadležnog suda Zaključak kojim se određuje predaja u posjed nekretnine označene kao:

15.Suvlasnički dio:10408/14000, k.č.5769/2, put površine 72 m2, upisano u z.k.ul.4647, k.o.Kastav, kupcu Mariu Tomljanović, Kastav, Rubeši 10D (Zaključak, posl.br. St-635/2017-516, od 24.ožujka 2025.)

-u izvještajnom razdoblju izrađeni su računi za kupljene nekretnine na prvoj i trećoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela FINA, te su računi poštom dostavljeni kupcima na adrese sjedišta/prebivališta **(Prilog 3)**

-u izvještajnom razdoblju stečajni upravitelj je ponovno putem e-maila ili pošte pozvao stanare koji bez osnove posjeduju stanove, da u prozvanom roku izmjestе osobne stvari iz stana i predaju ključeve. Budući stanari nisu u prozvanom roku izvršili predaju stanova, stečajni upravitelj je o istome obavijestio kupce stanova te predložio da o istome dostave Naslovnom sudu, na posl.br. St-635/2017. prijedlog za iseljenje i izmještanje svih stvari iz stanova.

Za stanove koji su u izvještajnom razdoblju predani kupcima od strane posjednika, sačinjeni su zapisnici i dostavljeni stečajnom upravitelju na znanje, te su sačinjeni i zapisnici za stanove koje je stečajni upravitelj predao kupcima. **(Prilog 4)**

-nastavno na prethodno izvješće u svezi obveze plaćanja PDV-a u iznosu od 36.025,00 Eur s osnova izvršene isporuke nekretnina upisanih u ZK Općinskog suda u Rijeci, zk odjel Rijeka, kao k.č.4473/2 Ul.Tometići, zgrada mješovite uporabe, upisane u z.k.ul.3957, k.o.Kastav i to:
5.Suvlasnički dio:95/1000 Etažno vlasništvo (E-5), stan br.1 na I katu i
6.Suvlasnički dio:72/1000 Etažno vlasništvo (E-6), stan br.2 na I katu,
Financijska agencija je po nalogu stečajnog suca iz dijela kupovnine dana 05.2.2025. doznala traženi iznos na transakcijski račun Stečajne mase, te je u zakonskom roku podmirila obveza s osnove PDV-a prema Ministarstvu financija, o čemu je stečajni upravitelj dana 25.2.2025. podneskom obavijestio naslovni sud.

-u tijeku izvještajnoga razdoblja stečajni upravitelj je odgovarao na razne upite i zamolbe, zaprimljene telefonskim pozivima ili e-mailom od kupaca nekretnina temeljem donesenih rješenja o dosudi, te zainteresiranih osoba za kupnju nekretnina koje su izložene prodaji putem elektroničke javne dražbe, te na traženje dostavljao određene podatke i dokumentaciju putem e-maila ili poštom, te dostavljao razne upite i prijedloge prema nadležnom sudu.

-izrađeni su mjesečni PDV obrasci za 2025.g. i predani u zakonskim rokovima nadležnoj Poreznoj upravi, knjižena tekuća poslovna dokumentacija i izrađen Godišnji financijski izvještaj za 2024.g. (Bilanca i Račun dobiti i gubitka) te s PD obrascem predan nadležnom tijelu.

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 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

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

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

Obveze stečajne mase

Tražbine vjerovnika prema pristiglim prijavama

Sve navedeno u prethodnim izvješćima.

Predračun troškova vođenja stečajnog postupka

Navedeno u prethodnim izvješćima.

POČETNA STEČAJNA BILANCA

Sve kako je navedeno u prethodnim izvješćima.

II b Unovčeni predmeti stečajne mase

Na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija u razdoblju od 13.6.2024. do 04.9.2024. prodane su sve nekretnine upisane u zk.ul.3957, zk.ul.4627 i zk.ul.4628, sve upisane u k.o. Kastav, dok je nekretnina oznake k.č. 5769/2 zemljište-put, površine 72 m², upisano u zk.ul.4647 prodana na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija u razdoblju od 29.11.2024. do 20.02.2025. za iznos od 985,00 Eur. Do sada je unovčena imovina u ukupnom iznosu od **1.963.110,00** Eura.

II c Neunovčeni predmeti stečajne mase

Nekretnine, oznake k.č.5770/4, zemljište-oranica, površine 29 m², upisano u zk.ul.3612 i k.č.5770/2, zemljište-kuća, dvorište, oranica-u naravi zemljište, površine 737 m², sve upisane u k.o.Kastav. Nekretnina oznake k.č.5770/4 izložena je prodaji na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je u tijeku, dok je nekretnina oznake k.č.5770/2 izložena prodaji na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je u tijeku.

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 19.457,80 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 28,36 Eur, poštanske troškove 141,01 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 7.720,00 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 24. siječnja do 31. prosinca 2018.g. u ukupnom iznosu od 710,21 Eur.

Saldo sredstava na računu s danom 31.01.2025. je iznosio 9,38 Eur. U izvještajnom razdoblju ostvaren je odliv sredstava sa transakcijskog računa stečajne mase u iznosu od 7,88 Eur na ime bankarske naknade i 36.025,00 Eur na ime plaćanja obveza za PDV, dok je priliv sredstava ostvaren u iznosu od 36.025,00 Eur na ime uplate FINE iz dijela kupovnine u svrhu podmirenja obveza za PDV. Ukupni priliv od otvaranja stečajnog postupka ostvaren je u iznosu od 36.107,95 Eur i to 82,95 Eur na ime parničnog troška po rješenju 4. P-371/18, te 36.025,00 Eur uplata FINE na ime djelomičnog namirenja iz ostvarene kupovnine, dok je ukupni odliv ostvaren u iznosu od 36.106,45 Eur i to na ime bankarske naknade 28,36 Eur, sudskih pristojbi 53,09 Eur te obveza za PDV 36.025,00 Eur. Stanje sredstava na računu s danom 30.04.2025. iznosi 1,50 Eur. (Prilog 5)

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju provoditi će se daljnje radnje u cilju unovčenja preostale imovine stečajnog dužnika, te zaključenja stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj
Ranka Herljević