

# ZAVRŠNI RAČUN STEČAJNOG UPRAVITELJA

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. za trgovinu i usluge, OIB: 637293256708, Soboli 10, Čavle**

1. RAČUN PRIHODA I RASHODA
2. ZAVRŠNO STEČAJNO IZVJEŠĆE (BILANCA)
3. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA
4. ZAVRŠNI DIOBNI POPIS

## I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

a) račun dobiti i gubitka od otvaranja stečajnog postupka (**Prilog 1**)

b) prihodi i rashodi po vrstama - kontima

Ukupni prihodi iznose **1.994.378,95** Eur i sastoje se od:

Prihodi od prodaje nekretnina	1.994.296,00
Prihodi od redovnih kamata	
Ostali financijski prihodi-parnični trošak po presudi P-371/18	(625,00 kn) 82,95
Ostali poslovni prihodi	
<b>UKUPNI PRIHODI</b>	<b>1.994.378,95</b>

Ukupni rashodi iznose **1.992.370,58** Eur i sastoje se od:

Materijalni troškovi (pečat, biljezi, poštarina, j.bilj. usluge, potvrde FINI)	167,80
Bankarske usluge	91,72
Knjigovodstvene usluge	2.286,00
Odvjetničke usluge	7.920,00
Usluge- servis vrata i nasilnog otvaranja-ugovor po uputi-asignacija Erste bank	2.399,80
Trošak bravara	1.474,63
Troškovi sudskog vještaka	3.055,00
Trošak MUP-PU PGŽ, I. Policijska postaja Rijeka	89,75
Nagrada i naknada trošk. stečajnog upr. (ukupni tr.)	91.604,03
Naknada FINI za provedbu elektr. javne dražbe	870,76
Troškovi usluge e-računa	36,20

Troškovi po presudi Povrv-196/2020-20; Pričuva za Rumat (glavnica, trošak ovršnog postupka, parnični trošak, kamate)	3.649,14
Sudske pristojbe	185,79
Ostali troškovi (kamate, usklađ.)	0,24
Troškovi prodane imovine-nabavna vrijednost	1.878.539,72
<b>UKUPNI RASHODI</b>	<b>1.992.370,58</b>

c) Analitika stečajne mase

- priliv i odliv sa žiro računa (promet žiro računa od 24.01.2018. do 31.01.2026. **(Prilog 2)**)
- od otvaranja stečaja društvo je poslovalo isključivo preko žiro računa, tako da prometa blagajne nema

Sve potvrde, dokazi, računi, ugovori, bankovni izvodi i ostalo u vezi prihoda i priliva sredstava, te rashoda i odliva sredstava nalaze se u arhivi stečajnog dužnika, te ih se ukoliko vjerovnici to zatraže može uložiti u stečajni spis.

d) Bilanca po godinama i na dan 31.12.2018., 31.12.2019., 31.12.2020., 31.12.2021., 31.12.2022., 31.12.2023., 31.12.2024., 31.12.2025. i bruto bilanca 2026. **(Prilog 3)**

## II. ZAVRŠNO STEČAJNO IZVJEŠĆE (BILANCA)

a) Usporedni prikaz početnog pregleda imovine i obveza po čl.223 SZ u računskom, brojčanom iznosu i završnog stanja

Red. broj.	STRUKTURA IMOVINE	KNJIGOVODST. VRIJEDNOST -Eur-	PROCIJENJENA/UTVRĐENA VRIJEDNOST -Eur-	NIJE UNOVČENO -Eur-
1.	Nekretnine	(10.116.585,16 kn) 1.342.701,59	2.474.540,00	0,00
2.	Pokretnine	-	-	-
3.	Potraživanja	-	-	-
4.	Financ. imovina	-	-	-
	<b>UKUPNO IMOVINA</b>	<b>1.342.701,59</b>	<b>2.474.540,00</b>	<b>0,00</b>
Red. broj	STRUKTURA OBVEZA	PLANIRANE/ PRIJAVLJENE	OSTVARENE/UTVRĐENE	ZA ISPLATU
1.	Obveze stečajne mase (plan)			
1.1.	Troškovi stečajn. postupka	Prema odluci steč. suca	91.604,03	0,00
1.2.	Ostale obveze steč. mase	(139.000,00 kn) 18.448,47	60.210,69	3.649,14
2.*	Razlučni vjerovnici	(46.867.190,36 kn) 6.220.345,13		0,00
3.	Tražbine I. višeg ispl.reda	(85.913,10 kn) 11.402,63	(45.504,00 kn) 6.039,42	6.039,42
4.	Tražbine II. višeg ispl.reda	(31.717.269,01 kn) 4.209.605,02	(31.178.086,10kn) 4.138.043,15	2.406.194,15
	<b>SVEUKUPNO OBVEZE</b>	<b>4.239.456,12</b>	<b>4.295.897,29</b>	<b>2.415.882,71</b>

\* obveze prema razl.vjer. nisu uključene u ukupni zbroj

\* fiksni tečaj konverzije 1 Eur= 7,53450 Hrk

b) Popis imovine i njena utvrđena vrijednost na početku stečaja i iznos za koji je imovina prodana

Na dan otvaranja stečajnog postupka (za izvještajno ročište), budući dužnik nije raspolagao knjigovodstvenim podacima, **vrijednost imovine utvrđena je prema procjeni Erste Nekretnine d.o.o. od 12.02.2014. (samo za zgrade)** u iznosu od (10.116.585,16 kn) 1.342.701,59 Eur, dok zemljišta nisu bila vrijednosno iskazana. Naknadno je, prema podacima iz ovršnog spisa, utvrđena vrijednost zemljišta (k.č.5770/2) u iznosu 418.873,95 kn, te je imovina proknjižena u bilanci 2022.g. pod:

B) kratkotrajna imovina ukupne, vrijednosti (10.535.459,11 kn) 1.398.295,72 Eur, evidentirana kao: -zalihe-trgovačka roba knjigovodstvene vrijednosti 1.398.295,72 (u naravi zgrada mješovite uporabe na adresi Kastav, Tometići 1C, stambena zgrada na adresi Rubeši 10/D i Rubeši 10/E - poslovni prostori i stanovi, te zemljišta na adresi Rubeši.

U tijeku stečajnog postupka izvršena je procjena ukupne imovine po ovlaštenom sudskom vještaku te je izrađen Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina od 06.04.2024., sukladno kojem je na ročištima utvrđena vrijednosti nekretnina.

Pregled utvrđenih vrijednosti imovine i vrijednosti za koje je imovina prodana daje se u tablici niže:

Red. broj	STRUKTURA IMOVINE	PROCIJENJENA / UTVRĐENA / VRIJEDNOST - Eur -	PRODANA /UNOVČENA/ VRIJEDNODST - Eur -	ZA UNOVČITI - Eur -
1.	Nekretnine	<b>2.474.540,00</b>	<b>2.030.321,00</b>	<b>0,00</b>
1.1.	k.č.br. 4473/2, ulica Tometići zgrada mješovite uporabe br.1/C, z.k.ul.3957, k.o.Kastav, etažno vlasn. (E-1 do E-12)	<b>1.054.600,00</b>	<b>836.950,00</b>	<b>0,00</b>
1.1.1.	Posl. prostor br. 1	93.800,00	70.350,00	0,00
1.1.2.	Posl. prostor br. 2	45.000,00	37.250,00	0,00
1.1.3.	Posl. Prostor br. 3	85.200,00	63.900,00	0,00
1.1.4.	Posl. Prostor br. 4	80.000,00	60.000,00	0,00
1.1.5.	Stan br. 1 E-5	95.800,00	102.600,00	0,00
1.1.6.	Stan br. 2 E-6	93.700,00	77.525,00	0,00
1.1.7.	Stan br. 3 E-7	130.000,00	97.500,00	0,00
1.1.8.	Stan br. 4 E-8	61.500,00	46.125,00	0,00
1.1.9.	Stan br. 5 E-9	90.900,00	68.175,00	0,00
1.1.10	Stan br. 6 E-10	96.900,00	75.425,00	0,00
1.1.11	Stan br. 7 E-11	129.000,00	96.750,00	0,00
1.1.12	Stan br. 8 E-12	52.800,00	41.350,00	0,00
1.2.	Stambena zgrada Kastav, Rubeši 10/d, k.č.5770/1, kuća i dvorište, z.k.ul.4628 k.o. Kastav, etažno vl. (E-2, E-4, E-5, E-9)	<b>616.000,00</b>	<b>522.750,00</b>	<b>0,00</b>
1.2.1.	Stan br. 2 E-2	118.000,00	103.000,00	0,00
1.2.2.	Stan br. 4 E-4	130.000,00	119.250,00	0,00
1.2.3.	Stan br. 5 E-5	134.000,00	125.000,00	0,00
1.2.4.	Stan br. 9 E-9	234.000,00	175.500,00	0,00

Red. broj	STRUKTURA IMOVINE	PROCIJENJENA / UTVRĐENA / VRIJEDNOST - Eur -	PRODANA /UNOVČENA/ VRIJEDNOST - Eur -	ZA UNOVČITI - Eur -
1.3.	Stambena zgrada Kastav, Rubeši 10/e, k.č.5769/1, kuća i dvorište, z.k.ul.4627 k.o. Kastav, etažno vl. (E-1 do E-4, E-7, E-8, E-11)	<b>709.900,00</b>	<b>602.425,00</b>	<b>0,00</b>
1.3.1.	Stan br. 1 E-1	103.000,00	83.750,00	0,00
1.3.2.	Stan br. 2 E-2	97.100,00	85.325,00	0,00
1.3.3.	Stan br. 3 E-3	85.800,00	86.600,00	0,00
1.3.4.	Stan br. 4 E-4	104.000,00	88.000,00	0,00
1.3.5.	Stan br. 7 E-7	105.000,00	88.500,00	0,00
1.3.6.	Stan br. 8 E-8	112.000,00	85.000,00	0,00
1.3.7.	Stan br.11 E-11	103.000,00	85.250,00	0,00
1.4.	k.č.5770/4, zemljište-oranica z.k.ul.3612 k.o.Kastav	<b>1.980,00</b>	<b>911,00</b>	<b>0,00</b>
1.5.	k.č.5769/2, zemljište-put z.k.ul.4647 k.o. Kastav, suvl.dio 10408/14000	<b>3.660,00</b>	<b>985,00</b>	<b>0,00</b>
1.6.	k.č.5770/2, zemljište-kuća, dvorište, oranica (u naravi zemljište) z.k.ul.926 k.o.Kastav	<b>88.400,00</b>	<b>66.300,00</b>	<b>0,00</b>

c) Računski prikaz razlučnih prava

Stečajni upravitelj je zaprimio obavijesti o razlučnim pravima od 3 (tri) vjerovnika (Erste&Steiermaerkische bank d.d., Banka Kovanica d.d. i KentBank d.d. u ukupnom iznosu od (46.867.190,36 kn) **6.220.345,13 Eur**, s time da je vjerovnik Banka Kovanica d.d., dostavio samo obavijest o razlučnom pravu, dok su ostala dva vjerovnika prijavili potraživanje i kao stečajni vjerovnici u slučaju da ne budu namireni s osnova razlučnog prava, s time da je Erste&Steiermaerkische bank d.d. prijavila potraživanje u iznosu od (27.417.687,80 kn) 3.638.952,53 Eur, a KentBank d.d. u iznosu od (405.889,38 Kn) 53.870,78 Eur.

Ugovorom o ustupu tražbine br. 240904 od 28.06.2023. KentBank d.d. je ustupila potraživanje kao i razlučno pravo društvu B2Kapital d.o.o. iz Zagreba.

Ostali vjerovnici prikazani u tablici od red.br. 4. - red.br. 10. nisu dostavili obavijest o razlučnom pravu, već su podaci iskazani u tablici sukladno upisanim uknjižbama prava zaloga i zabilježbi ovrhe u z.k.ulošku u zemljišnim knjiga z.k.odjela Rijeka.

Red. broj	RAZLUČNI VJEROVNIK	Predmet razlučnog prava	Iznos tražbine osigurane razluč. pravom -Eur-	Iznos tražbine u trenutku namirenja -Eur-	Iznos odvojenog namirenja -Eur-

1.	ERSTE&STEIER MAERKISCHE BANK d.d. OIB:23057039320 Rijeka, Jadranski trg 3a zast. po punom. Buterin & Posavec Odvjetničko društvo d.o.o. Zagreb, Draškovićeve 82	<b>z.k.ul.4628</b> , k.o.Kastav, k.č.5770/1, suvlasn. dijelovi:2,4,5,9, (etažno vl. E-2, E-4do E-5, E-9) <b>z.k.ul.4627</b> , k.o.Kastav, k.č.5769/1, suvlasnički dijelovi: 1,2,3,4,7,8,11 (etažno vl. E-1 do E-4, E-7, E-8, E-11) <b>z.k.ul.4647</b> k.o.Kastav, k.č.5769/2, put površ. 72 m2, suvl.dio 10408/14000 <b>z.k.ul.3612</b> , k.o.Kastav, k.č.5770/4, oranica površ. 29 m2 <b>z.k.ul.3957</b> , k.o.Kastav, k.č.4473/2, suvlasn. dijelovi:1-12 (etaž. vl. E-1 do E-12)	zalog i Ovr-1336/11 Ovr-4424/10 (45.682.892,64 kn) (od čega glavnica 15.000.000,00 kn + 7.200.000,00 kn)  <b>6.063.161,81</b>	7.691.052,74	1.731.849,00
2.	BANKA KOVANICA d.d. OIB:33039197637 42000 Varaždin Petra Preradovića 29 zast. po pravni savjetnik u Banci Maja Čelica,dipl.iur. iz Varaždina, A. B. Šimića 50 (OIB:17746251237)	<b>z.k.ul.926, k.o.Kastav</b> , k.č. 5770/2, kuća, dvorište, oranica (u naravi zemljište), površ. 737 m2 <b>z.k.ul.4647</b> k.o.Kastav, k.č.5769/2, put površ. 72 m2, suvl.dio 10408/14000 <b>z.k.ul.3957</b> , k.o.Kastav, k.č.4473/2, suvlasn. dijelovi:1-12 etažno vlasništvo E-1 do E-12) <b>z.k.ul.4628</b> , k.o.Kastav, k.č.5770/1, suvlasn. dijelovi:2,4,5,9, (etažno vl. E-2, E-4, E-5, E-9) <b>z.k.ul.4627</b> , k.o.Kastav, k.č.5769/1, suvlasnički dijelovi: 1,2,3,4,7,8,11 (etažno vl. E-1 do E-4, E-7, E-8, E-11) <b>z.k.ul.3612</b> , k.o.Kastav, k.č.5770/4, oranica površ. 29 m2	zalog i Ovr-4140/12 (778.408,34 kn od čega glavnica 50.000,00 Eur) <b>103.312,54</b>	146.600,25	62.594,46
3.	B2 KAPITAL d.o.o. OIB:57509775367 10000 ZAGREB Radnička cesta 41	<b>z.k.ul.4627</b> , k.o.Kastav, k.č.5769/1, suvlasnički dijelovi: 1,2,3,4,7,8,11 (etažno vl. E-1 do E-4, E-7, E-8, E-11) <b>z.k.ul.4628</b> , k.o.Kastav, k.č.5770/1, suvlasn. dijelovi:2,4,5,9, (etažno vl. E-2, E-4 do E-5, E-9)	Ovr-401/11 (405.889,38 Kn) <b>53.870,78</b> (glavnica 24..996,70 Eur, kamate i tr. ovrhe)		
4.	ZOLD d.o.o. u stečaju, Jurdani, Jušići 34	<b>z.k.ul.3957</b> , k.o.Kastav, k.č.4473/2, suvlasn. dijelovi:1-3, 5-11	Ovr-726/2010 (364.443,10 kn) <b>48.369,91</b>		

		etažno vlasništvo E-1 do E-3 i E-5 do E-11) <b>z.k.ul.4627</b> , k.o.Kastav, k.č.5769/1, suvlasnički dijelovi: 1,2,3,4,7,8,11 (etažno vl. E-1 do E-4, E-7, E-8, E-11)			
5.	Sead Lupčević, vl.obrta „INOX-S“ Kastav, Spinčići 37/1	<b>z.k.ul.3957</b> , k.o.Kastav, k.č.4473/2, suvlasn. dijelovi:1-4 i 6-10 etaž. vlas. E-1 do E-4 i E-6 do E-10) <b>z.k.ul.4627</b> , k.o.Kastav, k.č.5769/1, suvlasnički dijelovi: 1,2,7,8,11 (etažno vl. E-1 do E-2, E-7, E-8, E-11)	Ovr-2808/11 i Ovr-153/11 (42.060,00 kn) <b>5.582,32</b>		
6.	Pavao i Jelka Valentić iz Kastva, Čikovići, Novo naselje 125	<b>z.k.ul.3957</b> , k.o.Kastav, k.č.4473/2, suvlasn. dijelovi:1-12 etaž. vlas. E-1 do E-12) <b>z.k.ul.4627</b> , k.o.Kastav, k.č.5769/1, suvlasnički dijelovi: 1,2,3,4,7,8,11 (etažno vl. E-1 do E-4, E-7, E-8, E-11)	Ovr-3122/14		
7.	Dražanka Veljačić, OIB:44889331627 Kastav, Tometići 1C	<b>z.k.ul.3957</b> , k.o.Kastav, k.č.4473/2, suvl. dij.:12 etažno vlasništvo E-12	zalog <b>27.000,00</b> s pripadajućim troškovima		
8.	Enex Export- Import d.o.o. Matulji, Cesta Dal. Brigada 21	<b>z.k.ul.4627</b> , k.o.Kastav, k.č.5769/1, suvlasnički dio: 3 (etažno vl. E-3)	zalog (595.702,15 kn) + kamate, naknade, troškovi <b>79.063,26</b>		
9.	Nikola Gadža OIB: 45179817274 Zagreb, Ružičnjak 4	<b>z.k.ul.926, k.o.Kastav</b> , k.č. 5770/2, kuća, dvorište, oranica (u naravi zemljište), površ. 737 m2	zalog <b>70.000,00</b> + kamate i troškovi		
10.	Alen Barišić OIB:02305911909 Kastav, Rubeši 10D	<b>z.k.ul.926, k.o.Kastav</b> , k.č. 5770/2, kuća, dvorište, oranica (u naravi zemljište), površ. 737 m2	zalog <b>115.000,00</b>		
	UKUPNO		<b>6.565.360,62</b>		<b>1.794.443,46</b>

#### d) 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.

Naknadno je, dana 11.rujna 2023., stečajni upravitelj je zaprimio podnesak sa priložima izlučnog vjerovnika Dorane Frančišković iz Kastva, Tometići 1/C., zastupane po Odvjetničkom društvu Vukić & partneri iz Rijeke, kojim izvješćuje o izlučnom pravu i predlaže obustavu prodaje u odnosu na 5. suvlasnički dio 90/1000, E-5, stan br.5 na prvom

katu stambeno poslovne zgrade u Kastvu, Tometići 1/c, a kako bi se sukladno presudi koja je zamijenila kupoprodajni ugovor izvršio upis vlasništva izravno na izlučnog vjerovnika. Stečajni upravitelj je dostavio svu zaprimljenu dokumentaciju razlučnom vjerovniku Erste&Steiermaerkische bank d.d. te zatražio, a sukladno dogovoru sa stečajnim sucem, da Nadležnom sudu dostave podnesak kojim se očituju na zahtjev izlučnog vjerovnika, a posebno očitovanje da li je Banka od izlučnog vjerovnika zaprimila uplatu 50.000,00 Eur-a kako stoji u presudi. Banka se očitovala da nije zaprimila uplatu od strane izlučnog vjerovnika. Slijedom navedenog izlučni vjerovnik nije ostvario pravo na izlučivanje nekretnine iz stečajne mase.

U tijeku stečajnog postupka vjerovniku Floriu Burburan iz Rijeke, Kršinićeva 30, je izdana tabularna isprava sukladno odluci sa Skupštine vjerovnika 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 k.č.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.

Izlučni vjerovnik Edin Delibegović iz Matulji, Put Pubovo br.3, je protiv stečajnog dužnika 26.lipnja 2024. pokrenuo sudski postupak radi utvrđenja prava vlasništva i izlučenja iz stečajne mase u odnosu na nekretninu k.č. 5769/1, k.o.Kastav, upisane u zk uložak 4627, i to: 11. suvlasnički dio 68/1000 etažno vlasništvo (E-11, stan br. 11 na drugom katu). Postupak se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod posl. br. P-373/2024. Na prvostupanjsku presudu vjerovnik je uložio žalbu. Do pravomoćne presude sredstva od unovčenja nekretnine su rezervirana i nalaze se na računu Financijske agencije.

Ostali vjerovnici (navedeni u tablici ispod)

JASMINA KORIĆ, OIB:38594300438 IČIĆI, Poljane, Poljane 137 Zast. po punom. Odvjetnik Alen Ivković iz Rijeke, Užarska 28 OIB:63957064080	11.suvlasn.dio:92/1000 ETAŽ. VLASN. (E-11) Stan br.7 na II katu, s drvarnicom br.7, parkirno mj.br. 13 i 14 sagrađ. na k.č.4473/2, z.k.ul.3957, k.o.Kastav
ZLATAN TOMIĆ, Švicarska Langendorf., Kronmattatr.8 OIB:53027917659 Zast. po punom. Odvjetnički ured Odvjetn. R. Trobonjača, Opatija, M. Tita 49 OIB:48908522234	1.suvlasn.dio:70/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan br.1u prizemlju sa spremištem br.1, garažno mj.1, parkirno mj.1, sagrađ. na k.č.5769/1, z.k.ul.4627, k.o.Kastav
PROGRESS PROPERTY d.o.o. MATULJI, Bregi 70/R OIB: 81269753391	K.O.Kastav, k.č.4473/2, z.k.ul.3957, Etažno vlasn. (E-1), Posl. prostor br.1, kozmetički salon u prizemlju, park.mj.br.17 i 18 K.O.Kastav, k.č.4473/2, z.k.ul.3957, Etažno vlasn. (E-2), Posl. prostor br.2, frizerski salon u prizemlju, park.mj.br.19 i 20 K.O.Kastav, k.č.4473/2, z.k.ul.3957, Etažno vlasn. (E-3), Pos. prostor br.3, trgovina u prizemlju, park.mj.br.21 i 22 K.O.Kastav, k.č.4473/2, z.k.ul.3957, Etažno vlasn. (E-4), Posl. prost. br.4, uredska djelatn. u prizemlju, park.mj.br.23 i 24 <b>2. suvlasn.dio:69/1000</b> , Etažno vlasn. (E-2) Stan br.2u prizemlju, sa spremištem br.2, garažno mj.2, parkirno mj.2, sagrađ. na k.č.5769/1, z.k.ul.4627, k.o.Kastav -k.č.5769/2,z.k.ul.3612-285/10000 dij. <b>4. suvlasn.dio:69/1000</b> , Etažno vlas. (E-4) Stan br.4 u prizemlju sa spremištem br.4, garažno mj.3, parkirno mj.7, sagrađ. na k.č.5769/1, z.k.ul.4627, k.o.Kastav

	-k.č.5769/2,z.k.ul.3612-285/10000 dij. <b>5. suvlasn.dio:</b> 90/1000, Etažno vlasn. (E-5) Stan br.5 na I katu, sa spremištem br.10, garažno mj.8, parkirni mj.6, sagrađ. na k.č.5770/1, z.k.ul.4628, k.o.Kastav -k.č.5769/2,z.k.ul.3612-285/10000 dij.
SANDRA JOVANOVIĆ, KASTAV, Rubeši 10/D OIB: 01765078280	<b>6.suvlasn.dio:</b> 72/1000, Etažno vlasn (E-6) Stan br.2 na I katu, sa drvarnicom br.2, parkirno mj. br.3. i 4., sagrađ. na k.č.4473/2, z.k.ul.3957, k.o.Kastav
IGOR PETRIĆ, KASTAV Čikovići 97 OIB: 37219642805	<b>9.suvlasn.dio:</b> 156/1000, Etažno vlasn (E-9) Stan br.9 na II katu, sa spremištem br.8, garažno mj.5, parkirni mj.3, sagrađ. na k.č.5770/1, z.k.ul.4628, k.o.Kastav -285/10000 dijela k.č.5769/2, upisane kao put u z.k.ul.3612, k.o.Kastav
ŽELJKO JOVANOVIĆ, RIJEKA Gušć 56 OIB: 50567419120	<b>2.suvlasn.dio:</b> 84/1000, Etažno vlasn (E-2) Stan br.2 u prizemlju sa spremištem br.2, garažno mj.2, parkirni mj.4, sagrađ. na k.č.5770/1, z.k.ul.4628, k.o.Kastav -285/10000 dijela k.č.5769/2, upisane kao put u z.k.ul.3612, k.o.Kastav
SLOBODAN PETRIĆ, LABIN Sveta Marina 12 OIB: 49298868057	<b>7. suvlasn.dio:</b> 68/1000, Etažno vlasn. (E-7) Stan br.7 na I katu sa spremištem br.7, garažno mj.5, parkirni mj.9, sagrađ. na k.č.5769/1, z.k.ul.4627, k.o.Kastav -285/10000 dijela k.č.5769/2, upisane kao put u z.k.ul.3612, k.o.Kastav
ROBERT ROLC, RIJEKA, Creska 23 OIB: 49741898016	<b>8.suvlasn.dio:</b> 43/1000 k.o.Kastav Etažno vlasn (E-8) Stan br.4 na I katu, s drvarnicom br.4, parkirno mj7. i 8., sagrađ. na k.č.4473/2, z.k.ul.3957

u tijeku stečajnog postupka nisu dokazali postojanje izlučnog prava, niti su raspolagali sa dostatnom dokumentacijom za uknjižbu prava vlasništva, niti su pokrenuli postupak radi utvrđivanja prava vlasništva i izlučenja iz stečajne mase.

Što se tiče **izlučnog vjerovnika Jasmine Korić iz Ičića, Poljane 137**, nisu usuglašene međusobne obveze i potraživanja, niti je Izjava o prijebodu ovjerena. Naime, 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 prijebodu međusobnih obveza i potraživanja od 12.travnja 2018. na iznos od 169.324,74 kn, 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. Stečajni upravitelj je izlučnom vjerovniku dostavio novu Izjavu o prijebodu, 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 protivio dostavljenoj Izjavi o prijebodu i pozivu na preostalo plaćanje, nije izdana izlučnom vjerovniku tabularna isprava podobna za upis prava vlasništva u njegovu korist na predmetnoj nekretnini.

Općinski sud u Rijeci, Zk odjel Rijeka je donio rješenje, posl.br. Z-33584/2018, kojim se u z.k.ul. 3957, ko Kastav, odbija uknjižba prava vlasništva i to u 92/1000 dijela nekretnine, k.č. br.4473/2, povezano s vlasništvom stan br.7 na II katu, za korist predlagatelja Jasmine Korić iz Poljana, Poljane 173, Ičići.

e) Parnični postupci

**1. Postupak pred Trgovačkim sudom u Rijeci, posl.br. 4 P-371/2018 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 433,42 kn**

Tužitelj je pokrenuo tužbu 08.lipnja 2018. Tuženik je podneskom od 17.07.2018. dostavio odgovor na tužbu. Pripremno ročište i prethodni postupak održano je 18.rujna 2018. te je zaključen prethodni postupak. Glavna rasprava je održana 23.listopada 2018.g., 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 račun tuženika dosuđeni iznos.

**2. Postupak pred Općinskim sudom u Rijeci, posl.br.P-951/2010, u pravnoj stvari tužiteljice Jasmine Korić iz Ičića, Poljane 137, protiv tuženika I.B.Nekretnine d.o.o. iz Kastva, radi utvrđenja prava vlasništva**

Općinski sud u Rijeci je dana 09.ožujka 2018., donio rješenje pod posl.br. P-951/10-43 o prekidu postupka u predmetnoj pravnoj stvari. Stečajni upravitelj je podneskom od 12.travnja 2018. preuzeo postupak. Sud je dana 13.travnja 2018. donio rješenje, posl.br. P-951/2010-46, o nastavku postupka. Postupak je nastavljen pod novim posl.br. P-1286/18.

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. Tuženik 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.travnja 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.

**3. Postupak pred Trgovačkim sudu u Rijeci, u pravnoj stvari ovrhovoditelja Rumat d.o.o. Rijeka, protiv ovršenika Stečajne mase ia I.B.Nekretnine d.o.o., radi isplate 18.692,50 kn za zajedničku pričuvu zgrade Rubeši 10E i to:**

- posl.br.: Povrv-196/2020, radi isplate 2.610,00 kn temeljem dugovanja za stan br.7
- posl.br.: Povrv-197/2020, radi isplate 2.772,50 kn temeljem dugovanja za stan br.8
- posl.br.: Povrv-199/2020, radi isplate 2.772,50 kn temeljem dugovanja za stan br.4
- posl.br.: Povrv-200/2020, radi isplate 2.605,00 kn temeljem dugovanja za stan br.3
- posl.br.: Povrv-204/2020, radi isplate 2.640,00 kn temeljem dugovanja za stan br.2
- posl.br.: Povrv-206/2020, radi isplate 2.617,50 kn temeljem dugovanja za stan br.11
- posl.br.: Povrv-211/2020, radi isplate 2.675,00 kn temeljem dugovanja za stan br.1

Rješenjem Naslovnog suda, posl.br. Povrv-196/2020-8 od 26.siječnja 2021. spojene su parnice koje se vode pred istim sudom pod posl. brojevima Povrv-196/2020, Povrv-197/2020, Povrv-199/2020, Povrv-204/2020 i Povrv-206/2020 radi zajedničkog raspravljanja, te će se nadalje voditi pod poslovnim brojem Povrv-196/2020. Dana 22.ožujka 2021. Naslovni sud je donio rješenje pod posl.br. Povrv-196/2020-15, kojim se spajaju parnice koje se vode pred istim sudom pod posl. brojevima Povrv-200/2020 te Povrv-211/2020, radi zajedničkog raspravljanja, te će se spojene parnice voditi pod posl.br. Povrv-196/2020. Pripremno ročište je održano 02.12.2021.g. Nakon zaključene glavne rasprave donesena je Presuda posl.br. 5 Povrv-196/2020-20 i objavljena dana 23.12.2021. kojom je održan na snazi platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi javnog bilježnika M.Dremil Štefančić iz Rijeke od 28.02.2018., pod posl.br. Ovr-937/2020, Ovr-938/2020, Ovr-939/2020, Ovr-940/2020 i Ovr-941/2020, dok se ukida u cijelosti platni nalog pod posl.br. Ovr-942/2020(za stan br.1) i Ovr-943/2020 (za stan br.11). Tuženiku je naloženo nadoknaditi troškove ovršnog postupka u iznosu od 844,13 kn sa zakonskim zateznim kamatama za svaki ovršni postupak te trošak parničnog postupka u iznosu od 3.536,24 kn.

**4. Postupak pred Trgovačkim sudom u Rijeci, posl.br.P-437/2024, u pravnoj stvari tužitelja Edina Delibegovića iz Kastva, Rubeši 10 E, protiv tuženika Stečajna masa I.B.Nekretnine d.o.o., Čavle, radi proglašenja ovrhe (unovčenja) nedopuštenom**

Tužitelj je u predmetnoj pravnoj stvari 31.07.2024 podnio tužbu. Tuženik je, na poziv suda, dana 27.09.2024. podnio odgovor na tužbu. Pripremno ročište u navedenoj pravnoj stvari održano je 27.veljače 2025. Glavna rasprava održana je 30.listopada 2025. na kojoj se proveo dokaz saslušanjem tužitelja. Ročište za objavu presude održano je 23.12.2025. te je donesena presuda, posl.br. P-437/2024-16, kojim je odbijen u cijelosti tužbeni zahtjev tužitelja za proglašenjem nedopuštenom ovrhe (unovčenja) nekretnine označene kao 11. Suvlasnički dio:68/1000 etažno vl. (E-11), stan br.11 na drugom katu zgrade na adresi Rubeši 10E, sagrađene na k.č.5769/1, upisane u z.k.ul.4627, k.o. Kastav, te zahtjev za naknadu troškova prouzročenog parničnog troška. Tužitelju je naloženo da tuženiku naknadi troškove parničnog

postupka od 650,00 Eur-a. Tužitelj je na presudu uložio žalbu, te je predmet dostavljen Visokom trgovačkom sudu na daljnje postupanje.

**5. Postupak pred Trgovačkim sudom u Rijeci, posl.br.P-373/2024, u pravnoj stvari tužitelja Edina Delibegovića iz Kastva, Rubeši 10 E, protiv tuženika Stečajna masa I.B.Nekretnine d.o.o., Čavle, radi utvrđenja i izdvajanja iz stečajne mase**

Tužitelj je u predmetnoj pravnoj stvari 26.06.2024 podnio tužbu. Tuženik je, na poziv suda, dana 16.09.2024. podnio odgovor na tužbu. Pripremno ročište u navedenoj pravnoj stvari održano je 27.veljače 2025. Glavna rasprava održana je 30.listopada 2025. na kojoj se proveo dokaz saslušanjem tužitelja. Ročište za objavu presude održano je 23.12.2025. te je donesena presuda, posl.br. P-373/2024-17, kojim je odbijen u cijelosti tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenjem vlasništva i izdvajanjem iz stečajne mase nekretnine označene kao 11. Suvlasnički dio:68/1000 etažno vl. (E-11), stan br.11 na drugom katu zgrade na adresi Rubeši 10E, sagrađene na k.č.5769/1, upisane u z.k.ul.4627, k.o. Kastav, te zahtjev za naknadu troškova prouzročnog parničnog troška. Tužitelju je naloženo da tuženiku naknadi troškove parničnog postupka od 650,00 Eur-a. Tužitelj je na presudu uložio žalbu, te je predmet dostavljen Visokom trgovačkom sudu na daljnje postupanje.

f) Pobijanja pravnih radnji nije bilo.

g) Navod i iznos obveza stečajne mase

Troškovi stečajnog postupka iznose 91.604,03 Eur, a odnose se na naknadu stvarnih troškova stečajnog upravitelja (loko vožnja, parkiranje, tel.troškovi) i nagradu za rad stečajnog upravitelja.

Dospjele ostale obveze stečajne mase iznose 60.210,69 Eur, a odnose se na knjigovodstvene usluge, naknadu za bankarske usluge, naknada usluge e-računa, troškove sudskog vještaka, odvjetničke usluge, sudske pristojbe, naknada FINI za provedbu prodaje elektroničkom javnom dražbom, troškove bravara za otvaranje protuprovalnih vrata, servis i zamjenu brava, troškove MUP-a, PU PGŽ-I Policijske postaje Rijeka za uslugu pratnje prilikom obilaska nekretnina u svrhu izrade procjene, obveze prema Poreznoj upravi za PDV, troškovi pričuve po sudskoj presudi i materijalne troškove koji uključuju izradu pečata, poštarinu, plaćanje biljega, ovjere potpisa kod javnog bilježnika, naknade FINI za izdavanje potvrdi, a koje je stečajni upravitelj podmirivao s osobnog računa tijekom stečajnog postupka.

Isplaćeni su svi troškovi stečajnog postupka, dok dospjele **obveze stečajne mase nisu isplaćene u iznosu od 3.649,14 Eur**, a odnose se na obveze prema Rumat d.o.o. po sudskoj presudi, posl.br. Povrv-196/2020-20, s osnove pričuve, ovršnog i parničnog troška te kamata. Sredstva će biti isplaćena nakon što se održi ročište za diobu kupovnine nekretnine označene kao k.č.5769/1, kuća i dvorište, upisane u z.k.ul.4627 k.o. Kastav i to: stan br.11, etažno vl. E-11, na adresi stambena zgrada Kastav, Rubeši 10/e. Ročište će biti održano nakon pravomoćnih presuda koje se vode kod naslovnog suda pod posl.br. P-373/24 i P-437/2024. Nakon cit. ročišta za diobu kupovnine biti će isplaćeni i troškovi odvjetnika prema troškovniku od 19.01.2026. u iznosu od 900,00 Eur a odnose se na zastupanje u predmetima pod posl.br. P-373/2024 i P-437/2024, a koje radnje nisu uključene u troškovniku od 20.9.2024., niti su iskazane u dospjelim obvezama stečajne mase za odvjetničke usluge. Predvidive obveze stečajne mase do zaključenja stečajnog postupka uključuju troškove za knjigov. usluge za razdoblje 2026., bankarsku naknadu i trošak usluge e-računa, a koji troškovi nisu fakturirani te s toga nisu iskazani u ukupnom iznosu obveza stečajne mase.

Sredstva za podmirenje navedenih obveza su rezervirana, te će isplata uslijediti nakon završnog ročišta, nakon obavljenih svih radnji.

h) Unovčena je sva imovina. Iznosi unovčenja prikazani u prethodnoj tablici pod II.b)

### **III. ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ STEČAJNOG UPRAVITELJA**

#### **1. UVOD**

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.

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), koje je istog dana i objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova i pozvani vjerovnici viših isplatnih redova da pozvanom roku prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju, u skladu s pravilima Stečajnog zakona.

Istim rješenjem imenovana sam za stečajnog upravitelja.

Navedeno rješenje dostavljeno je i sudskom registru radi upisa stečajne mase pravne osobe koja je prestala postojati I.B. Nekretnine d.o.o. Kastav, Rubeši 10/d, u sudski registar.

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. PODUZETE RADNJE TIJEKOM STEČAJNOG POSTUPKA**

Nakon donošenja rješenja o nastavku postupka radi naknadne diobe, pristupila sam svim neophodnim radnjama kako bi se osigurao učinkovit tijek nastavka postupka, te su izvršene radnje predviđene odredbama Stečajnog zakona. Izrađen je novi pečat sa oznakom "Stečajna masa iza I.B.Nekretnine d.o.o. ", obavljene su aktivnosti radi otvaranja transakcijskog računa i prikupljanja dokumentacije, te je otvoren je novi poslovni račun Stečajne mase kod Istarske kreditne banke Umag d.d. Preuzeto je zastupanje stečajne mase s ovlastima zakonskog zastupnika, obavljani su kontakti sa Anom Begić i Igorom Petrić, bivšim članovima uprave dužnika prije brisanja subjekta radi dobivanja informacija i prikupljanje dokumentacije radi utvrđivanja imovine i obveza, od koje je zaprimljena samo izjava Igora Petrića o imovini stečajne mase, obavljani su kontakti sa odvjetničkim uredom koji je zastupao dužnika radi prikupljanja sudskih postupaka koji su u tijeku. Povjerenstvo za popis imovine nije određeno budući dužnik nema imovine koje je valjalo popisati i utvrditi te je izrađena početna bilanca, sastavljen je popis predmeta stečajne mase sukladno čl.221. Stečajnog zakona, zaprimljene su tražbine stečajnih vjerovnika te je sastavljena tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava, sve sukladno čl.259.st.1 Stečajnog zakona, te zajedno s prijavama tražbina i priloženim ispravama u propisanom roku dostavljena naslovnom sudu. Izrađeno je izvješće o gospodarskom stanju dužnika (čl.227 SZ), ispitane prijavljene tražbine. Temeljem pristiglih prijave tražbina izrađen je popis vjerovnika (čl.222 SZ), izrađen je pregled imovine i obveza (čl.223 SZ), predračun troškova stečajnog postupka te dostavljeni sudskoj pisarnici na uvid sudionicima. Izrađeno izvješće za Skupštinu vjerovnika.

Sa knjigovodstvenim servisom Knjigovodstvo Martina j.d.o.o., iz Jelenje, Pothum 305 sklopljen je ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga u stečaju, te je izdana punomoć i dana obavijest prema Poreznoj upravi Rijeka, a zbog prestanka pružanja usluga sklopljen je 09.03.2023. novi ugovor sa knjigovodstvenim servisom Aldem d.o.o. iz Bakarca, Turinovo selo 21.

Podnesen je pisani zahtjev prema stanarima stambenih zgrada na adresi Kastav, Rubeši 10/d i Rubeši 10/e, te Tometići 1/c za dostavu dokumentacije i podataka temeljem kojih ostvaruju određena prava na stanove, održan sastanak sa stanarima radi preuzimanja dokumentacije, prema Poreznoj upravi, Ispostavi Rijeka i ODO u Rijeci podneseni pisani zahtjevi radi prikupljanja poslovne dokumentacije dužnika, prema Rumat d.o.o. Rijeka i Agenciji Millennium-nekretnine podneseni pisani zahtjevi za dostavu podataka o stanarima i dokumentacije u svezi prodaje stanova- vlasništvo dužnika, obavljani uvidi u ovršne i parnične postupke koji se nad dužnikom vode kod Općinskog suda u Rijeci. Podnesen je pisani zahtjev Erste&Steiermaerkische bank za dostavu podataka o izdanim pismima namjere te eventualnoj procjeni nekretnina, te su Erste banci kao najvećem razlučnom vjerovniku i u prvenstvenom redu, tijekom postupka kontinuirano dostavljana razna pismena glede izdavanja pisma namjere, brisanje raznih zabilježbi i uknjižbi te izdavanja brisovnih očitovanja, rješavanja statusa izlučnih vjerovnika, izvješća o tijeku postupka i druge prepiske na zahtjev, kao i na zahtjev ostalih razlučnih vjerovnika dostavljana pismena s odgovorima o stanju stečajne mase i tijeku postupka.

Preuzeti su svi ovršni postupci vođeni nad imovinom dužnika kod Općinskog suda u Rijeci. S obzirom na veliki broj nekretnina, veliki broj pokrenutih ovršnih postupaka i zabilježbi parničnih postupaka uslijedio je ogroman posao glede uvida u ovršne i parnične spise, pisanja raznih podnesaka i požurnica prema Općinskom sudu, prisustvovanja ročištima i druge administrativne i pravne radnje poduzete od strane stečajnog upravitelja.

O poduzetim radnjama u svezi vođenih ovršnih postupaka nad dužnikom i popisu postupaka pred sudovima u kojima je sudjelovao stečajni upravitelj dostavljana su redovna izvješća.

Na Trgovačkom sudu u Rijeci vođeni su postupci tužitelja Rumat d.o.o. Rijeka radi plaćanja pričuve za stambenu zgradu na adresi Rubeši 10/E, te su poduzimane potrebne pravne radnje u tijeku vođenja postupka.

Kupcima stanova koji su imali pravomoćne presude, upućeni su pozivi za plaćanje ostatka kupovnine, te su posjednicima stanova dostavljeni prijedlozi ugovora o najmu. Tijekom postupka su više puta pismeno pozivani stanari na sklapanje ugovora o najmu, plaćanje ostatka kupovnine, na predaju stanova u posjed i iseljenje, te su im dostavljana i druga pismena.

Stečajni upravitelj je odlazio u Kastav radi obilaska nekretnina i obavljanja potrebnih radnji, sastanka sa stanarima, dostave pismena stanarima, obilaska s bravarom radi zamjene brava, prisustvovanju ročišta na licu mjesta radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine i građevinskog vještačenja uz nazočnost suca, vještaka i policije, razgledavanje stanova s kupcima, primopredaje stanova, čišćenja okućnice i zbrinjavanja otpada.

Stečajni upravitelj je poduzimao i druge razne radnje u cilju rješavanja poslovne i pravne dokumentacije i neriješenih radnji iz razdoblja prije stečaja, te rješavanja tekuće problematike tijekom stečajnog postupka, podnosio razne podneske, dopise i očitovanja prema raznim državnim institucijama, sudovima, vjerovnicima i sl., te o svemu detaljno izvještavao naslovni sud u tromjesečnim izvješćima. Osobno odlazio u FINU, Poreznu upravu, DORH i Katastar radi uvida u dokumentaciju i preuzimanja dokumentacije, te su tijekom postupka dostavljani zahtjevi i razna pismena za određena mišljenja ili dostavu podataka i sl.

Dostavljeni su pisani zahtjevi prema Vodovodu i kanalizaciji, HEP-u, Uredu za Katastar, P-G Županiji-upravnom odjelu za prostorno uređenje, Gradu Kastvu radi dostave određenih

podataka u svrhu rješavanja problematike vezano za status nekretnina, identifikaciju posjednika i druge pravne stvari .

Izvršena je procjena nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku te je izrađen nalaz i mišljenje vještaka.

Stečajni upravitelj je tijekom postupka dostavljao razne podneske i prijedloge Trgovačkom sudu, prijedlog za poziv odgovornih osoba dužnika za dostavu podataka o stanarima te predaju ključeva stanova, prijedlog za nalog poslovnim bankama dužnika za dostavu podataka o izvršenim uplatama s osnova kapare ili kupovnine za stanove u vlasništvu dužnika, prijedlozi za asistenciju policije u obilasku nekretnine, za prodaju nekretnina, razna izvješća i obavijesti o izvršenim radnjama, dostavljao tromjesečna izvješća te izvješća za održane dvije Skupštine vjerovnika, predložio prodaju nekretnina u stečajnom postupku, dostavljao obračune kupovnine za unovčene nekretnine, prisustvovao ročištima.

Prema Financijskoj agenciji dostavljeni osobno Zahtjevi za prodaju nekretnina putem el. javne dražbe zajedno s ostalom dokumentacijom, ukupno 25 zahtjeva. Naknadno, putem online servisa predan je još jedan zahtjev za prodaju preostale nekretnine (zemljište) putem el. javne dražbe.

Stečajni upravitelj je na Sudačku mrežu-web stečaj dostavljao obrasce za objavu oglasa i Pozive FINE za elektroničku javnu dražbu s ostalom dokumentacijom i to za svaku dražbu ponovno. Prema svim kupcima nekretnina stečajni upravitelj izradio račune za knjiženje i dostavio ih kupcima u originalu. Ukupno izrađeno 26 računa.

Ažurno je knjižena sva poslovna dokumentacija, sastavljeni godišnji financijski izvještaji za razdoblje od 2018 do 2025.g. te sukladno zakonskim propisima predani nadležnim institucijama, Poreznoj upravi - PD obrasci i po obračunskim razdobljima PDV obrasci.

Sukladno zakonskim odredbama, uvođenja Fiskalizacije 2.0, te obvezi elektroničke razmjene računa (e-račun) s primjenom od 01.01.2026., sklopljen je s posrednikom Elektronički račun d.o.o. iz Zagreba dana 15.12.2025. ugovor o pružanju usluge slanja i arhiviranja e-računa.

Slijedom odredbi Stečajnog zakona, stečajni upravitelj je sklopio policu osiguranja od profesionalne odgovornosti koja vrijedi i za ovaj stečajni postupak. S danom zaključenja stečajnog postupka biti će izrađena zaključna bilanca i račun dobiti i gubitka te predani nadležnim institucijama a preslika dostavljena u stečajni spis. Dokumentacija koja se odnosi na provođenje nastavka postupka radi naknadne diobe stečajne mase biti će zbrinuta kod stečajnog upravitelja.

## **2.1. 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.

## **2.2. 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 kojima je prihvaćeno izvješće stečajnog upravitelja, dana suglasnost stečajnom upravitelju za izdavanje punomoći odvjetniku radi zastupanja stečajne mase u sudskim i upravnim postupcima te za pružanje pravne pomoći, nalaženo 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, da kupcima stanova, koji imaju pravomoćne i ovršne presude i koji su platili kupovninu u cijelosti odnosno preostali iznos kupovnine, izda tabularnu ispravu, da s kupcima koji nemaju pravomoćne i ovršne presude niti dokaze o plaćanju kupovnine sklopi ugovore o najmu na vrijeme do prodaje predmetne nekretnine te da u slučaju da u stanovima kupaca, koji nemaju pravomoćne i ovršne presude niti dokaze o plaćanju kupovnine, stanuju treće osobe, da s trećim osobama sklopi ugovore o najmu na vrijeme do prodaje predmetne nekretnine.

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

## **2.3. Postupci pred sudovima i drugim tijelima**

2.3.1. Stečajni upravitelj je vodio postupke pred sudovima kako je navedeno pod IIe, točka 1. do toč.5 . (parnični postupci)

2.3.2. Osim navedenog, na svim nekretninama bili su pokrenuti ovršni postupci prije otvaranja stečajnog postupka. Postupci su vođeni na Općinskom sudu u Rijeci pod posl.br. Ovr-726/10, Ovr-4424/10, Ovr-2808/11, Ovr-401/11, Ovr-1336/11, Ovr-4140/12, Ovr-3122/14, te je na nekretninama uknjižena zabilježba ovrhe ovrhovoditelja Zold d.o.o. Jurdani pod Ovr-726/2010, Erste bank d.d. pod Ovr-4424/10 i Ovr-1336/11, Kentbank d.d. pod Ovr-401/11, Sead Lupčević, vl.bravarskog obrta Inox-S Kastav pod Ovr-2808/11, Banka Kovanica d.d.

Varaždin pod Ovr-4140/12, Valentić Jelka i Valentić Pavao iz Kastva pod Ovr-3122/2014

Nastupanjem pravnih posljedica otvaranjem stečajnog postupka nad ovršenikom Općinski sud je donio rješenja o prekidu postupaka, te pozvao stečajnog upravitelja na preuzimanje postupaka. Stečajni upravitelj je preuzeo sve ovršne postupke, te tražio Sud da nastavi žurni postupak u predmetnim ovršnim stvarima. Sud je donio rješenja o nastavku postupaka, te je stečajni upravitelj tijekom nastavka postupaka aktivno sudjelovao u radu slanjem podnesaka i požurnica, prisustvovanju na ročištima te predlagao prekid postupaka sukladno odredbama Stečajnog zakona i ustupanje predmeta nadležnom Trgovačkom sudu. U tijeku provođenja ovršnih postupaka nije došlo do prodaje nekretnina.

Općinski sud u Rijeci je dana 07.10.2020. donio rješenje pod posl.br. Ovr-788/2020 (prije Ovr-3122/2014), u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Valentić Jelka i Valentić Pavao iz Kastva protiv ovršenika Stečajna masa iza I.B.nekretnine d.o.o., kojim sud oglašava apsolutnu nenadležnost (datum pravomoćnosti odluke 20.10.2020.) i predmet ustupa nadležnom Trgovačkom sudu u Rijeci. Predmet je nadležnom sudu dostavljen 21.9.2022.

Općinski sud u Rijeci je dana 24.8.2022. donio rješenje pod posl.br. Ovr-989/2021, u ovršnom postupku ovrhovoditelja 1. Stečajna masa iza Zold d.o.o. u stečaju, Jurdani, 2. Sead Lupčević. vl.bravarskog obrta Inox-S Kastav, 3. Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, 4. Banka Kovanica d.d. Varaždin protiv ovršenika Stečajna masa iza I.B.nekretnine d.o.o., kojim je određen prekid postupka jer je iza ovršenika I.B.Nekretnine d.o.o., OIB: 49741898016 nastala Stečajna masa iza I.B.Nekretnine d.o.o., OIB: 63729325670, te se Općinski sud u Rijeci oglašava nenadležnim u predmetnoj ovršnoj stvari i predmet se ustupa nadležnom Trgovačkom sudu u Rijeci koji vodi stečajni postupak, a temeljem odredbe čl.169 Stečajnog zakona.

Općinski sud u Rijeci je dana 24.4.2023. donio rješenje pod posl.br. Ovr-513/2023 (prije Ovr-909/2022; Ovr-1389/2021), u ovršnom predmetu ovrhovoditelja 1. Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka 2. Kentbank d.d. Slavonski brod protiv 1. ovršenika Stečajna masa iza I.B.nekretnine d.o.o., 3. ovršenika Primus nekretnine d.o.o. u stečaju, kojim se određuje prekid ovog ovršnog te se Općinski sud u Rijeci oglašava nenadležnim u predmetnoj ovršnoj stvari i predmet se ustupa nadležnom Trgovačkom sudu u Rijeci koji vodi stečajni postupak, a temeljem odredbe čl.169 Stečajnog zakona.

Slijedom navedenog nastavljen je postupak unovčenja nekretnina pred Trgovačkim sudom u Rijeci.

2.3.3. Stečajni vjerovnik Jasmina Korić iz Poljana, zastupana po punomoćniku Alenu Ivković, odvjetniku iz Rijeke izjavila je 25.04.2018. žalbu na rješenje Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. 15 St-635/17-30, od 12.travnja 2018. zbog pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, te je pozvan stečajni upravitelj da se očituje na žalbu. Naime, na ispitnom ročištu osporene su tražbine stečajnih vjerovnika Republike Hrvatske-Ministarstva financija i Erste&Steiermaerkische bank d.d. te je stečajni vjerovnik Jasmina Korić upućena na parnicu radi dokazivanja osnovanosti svog osporavanja tražbine vjerovnika Republike Hrvatske u iznosu od 2.611.596,78 kn te Erste&Steiermaerkische bank d.d. u iznosu od 5.217.687,80 kn. Stečajni upravitelj se podneskom od 30.04.2018. očitovao na žalbu stečajnog dužnika.

Dana 27.06.2018. stečajni upravitelj je zaprimio od Trgovačkog suda u Rijeci rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl.br. 37 Pž-3236/2018-2, od 23.svibnja

2018. kojim je odbijena žalba vjerovnika Jasmine Korić iz Poljana kao neosnovana i potvrđeno prvostupanjsko rješenje od 12.travnja 2018. u točki II izreke rješenja kojim je odlučeno upućivanje u parnicu vjerovnika Jasmine Korić radi dokazivanja osnovanosti osporavanja. Vjerovnik nije pokrenuo parnicu.

2.3.4. Dana 24.10.2020. stečajni upravitelj je zaprimio rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave donesena od Javnog bilježnika Mirta Dremil Štefančić u pravnoj stvari ovrhovoditelja Rumat d.o.o. iz Rijeke protiv ovršenika Stečajne mase iza I.B.Nekretnine d.o.o., radi naplate novčane tražbine za zajedničku pričuvu, kojim je određena ovrha općenito na imovini ovršenika i to kako slijedi:

-Rješenje o ovrsi, posl.br. Ovr-937/2020, od 28.03.2020. temeljem dugovanja za stan br.7 za zajedničku pričuvu zgrade Rubeši 10E, na osnovu faktura izdanih za razdoblje od 28.02.2018. do 29.02.2020. u ukupnom iznosu od 2.610,00 kn, te nastalim troškovima postupka u iznosu od 844,13 kn i predvidivim troškovima u iznosu od 662,50 kn

-Rješenje o ovrsi, posl.br. Ovr-938/2020, od 28.03.2020. temeljem dugovanja za stan br.8 za zajedničku pričuvu zgrade Rubeši 10E, na osnovu faktura izdanih za razdoblje od 28.02.2018. do 29.02.2020. u ukupnom iznosu od 2.772,50 kn, te nastalim troškovima postupka u iznosu od 844,13 kn i predvidivim troškovima u iznosu od 662,50 kn

-Rješenje o ovrsi, posl.br. Ovr-939/2020, od 28.03.2020. temeljem dugovanja za stan br.4 za zajedničku pričuvu zgrade Rubeši 10E, na osnovu faktura izdanih za razdoblje od 28.02.2018. do 29.02.2020. u ukupnom iznosu od 2.772,50 kn, te nastalim troškovima postupka u iznosu od 844,13 kn i predvidivim troškovima u iznosu od 662,50 kn

-Rješenje o ovrsi, posl.br. Ovr-940/2020, od 28.03.2020. temeljem dugovanja za stan br.3 za zajedničku pričuvu zgrade Rubeši 10E, na osnovu faktura izdanih za razdoblje od 28.02.2018. do 29.02.2020. u ukupnom iznosu od 2.605,00 kn, te nastalim troškovima postupka u iznosu od 844,13 kn i predvidivim troškovima u iznosu od 662,50 kn

-Rješenje o ovrsi, posl.br. Ovr-941/2020, od 28.03.2020. temeljem dugovanja za stan br.2 za zajedničku pričuvu zgrade Rubeši 10E, na osnovu faktura izdanih za razdoblje od 28.02.2018. do 29.02.2020. u ukupnom iznosu od 2.640,00 kn, te nastalim troškovima postupka u iznosu od 844,13 kn i predvidivim troškovima u iznosu od 662,50 kn

-Rješenje o ovrsi, posl.br. Ovr-942/2020, od 28.03.2020. temeljem dugovanja za stan br.11 za zajedničku pričuvu zgrade Rubeši 10E, na osnovu faktura izdanih za razdoblje od 28.02.2018. do 29.02.2020. u ukupnom iznosu od 2.617,50 kn, te nastalim troškovima postupka u iznosu od 844,13 kn i predvidivim troškovima u iznosu od 662,50 kn

-Rješenje o ovrsi, posl.br. Ovr-943/2020, od 28.03.2020. temeljem dugovanja za stan br.1 za zajedničku pričuvu zgrade Rubeši 10E, na osnovu faktura izdanih za razdoblje od 28.02.2018. do 29.02.2020. u ukupnom iznosu od 2.675,00 kn, te nastalim troškovima postupka u iznosu od 844,13 kn i predvidivim troškovima u iznosu od 662,50 kn

Protiv cit. rješenja ovršenik je 02.11.2020 uložio prigovor, budući ovršenik nije u posjedu stanova koji se terete za zajedničku pričuvu, te ovršenik nije nikada niti zaprimio naznačene fakture za zajedničku pričuvu. Slijedom navedenog pokrenut je sudski postupak pred naslovnim sudom opisan pod II.e točka 3.

2.3.5. Dana 17.rujna 2024. stečajni upravitelj je zaprimio od Naslovnog suda podnesak-Žalba izlučnog vjerovnika Edina Delibegović iz Matulji, Put Pubovo 3, zastupanog po Odvjetničkom uredu Poldan, Gatara, Vižintin i dr. iz Rijeke, Jadranski trag 4/II., protiv rješenja TS u Rijeci, posl.br. St-635/2017-147 od 28.8.2024., kojim je sud odbio prijedlog treće osobe za odgodu unovčenja nekretnine. Stečajni upravitelj je dana 20.9.2024. dostavio odgovor na žalbu. Predmet je dostavljen Visokom trgovačkom sudu na daljnji postupak.

Dana 25.rujna 2024. stečajni upravitelj je putem e-komunikacije zaprimio od Naslovnog suda podnesak-Žalba izlučnog vjerovnika Edina Delibegović iz Matulji, Put Pubovo 3, zastupanog po Odvjetničkom uredu Poldan, Gatara, Vižintin i dr. iz Rijeke, Jadranski trag 4/II., protiv rješenja o dosudi TS u Rijeci, posl.br. St-635/2017-212 od 17.9.2024. kojim je dosuđena nekretnina oznake stan br.11 na drugom katu zgrade na adresi Kastav, Rubeši 10/E kupcu B2 Kapital d.o.o. iz Zagreba, Stečajni upravitelj je dana 26.9.2024. dostavio odgovor na žalbu. Sud je rješenjem odbacio žalbu kao nedopuštenu, te je izlučni vjerovnik uputio žalbu Visokom trgovačkom sudu.

Dana 20.prosinca 2024. stečajni upravitelj je zaprimio rješenje Visokog trgovačkog suda kojim su odbijene žalbe kao neosnovane i potvrđena rješenja 1.st., kako slijedi:

Rješenje oznake St-635/2017-336, Rješenje VTS-a, posl.br.PŽ-4104/2024-2 od 30.listopada 2024, kojim je odbijena žalba Edina Delibegovića i potvrđeno rješenje TS-a u Rijeci, posl.br. St-635/2017-147 od 28.kolovoza 2024.(odbijen prijedlog treće osobe za odgodu unovčenja nekretnine) i posl.br. St-635/2017-212 od 17.rujna 2024. (rješenje o dosudi)

2.3.6. Na rješenja Trgovačkog suda, posl.br. St-635/2017-175,177,179,180 od 10.09.2024; posl.br. St-635/2017-182,184,185,187,188 od 11.09.2024.; posl.br. St-635/2017-190,191,193,194,196,197 od 12.09.2024.; posl.br. St-635/2017-202 od 16.09.2024. i posl.br. St-635/2017-204,206,210,214,216 od 17.09.2024., kojima su dosuđene (ukupno 4 poslovna prostora i 17 stanova) nekretnine kupcima koji su dali najpovoljnije ponude u postupku prodaje putem elektroničke javne dražbe, Igor Petrić iz Kastva, Čikovići 97 je uložio žalbe. Sud je rješenjima odbacio sve žalbe podnositelja kao nedopuštene, jer podnositelj nije bio stranka u postupku. Podnositelj je na rješenja uputio žalbe Visokom trgovačkom sudu, koji je donio rješenja kojim su odbijene žalbe kao neosnovane i potvrđena rješenja prvostupanjskog suda.

## 2.4. STEČAJNA MASA

Stečajnu masu dužnika na dan otvaranja stečajnog postupka čine nekretnine.

### 2.4.1. Popis nekretnina

<b>I Nekretnine:</b>	Knjigovodstv.vrijednost
1. k.č.br. 4473/2, ulica Tometići zgrada mješovite uporabe br.1/C, z.k.ul.3957, k.o.Kastav, etažno vlasn. (E-1 do E-12)	(3.837.822,00 kn)
2. Stambena zgrada Kastav, Rubeši 10/d, k.č.5770/1, kuća i dvorište, z.k.ul.4628 k.o.Kastav, etažno vl. (E-2 do E-5, E-9)	(3.116.892,74 kn)
3. Stambena zgrada Kastav, Rubeši 10/e, k.č.5769/1, kuća i dvorište, z.k.ul.4627 k.o.Kastav, etažno vl. (E-1 do E4, E-7, E-8, E-11)	(3.161.870,42 kn)
4. k.č.5770/4, zemljište-oranica z.k.ul.3612 k.o.Kastav	(nema knjigov.vrijedn.)
5. k.č.5769/2, zemljište-put z.k.ul.4647 k.o.Kastav, suvl.dio 10408/14000	(nema knjigov.vrijedn.)
6. k.č.5770/2, zemljište-kuća, dvorište, oranica (u naravi zemljište) z.k.ul.926 k.o.Kastav	(nema knjigov.vrijedn.)

Napomena: Knjigovodstvena vrijednost je iskazana prema podacima iz elaborata: Procjena Erste Nekretnine d.o.o. od 12.02.2014.)

Stečajnu masu su činile isključivo nekretnine i to 20 stanova, 4 poslovna prostora i 3 zemljišta. Radi osiguranja potraživanja sve nekretnine su bile opterećene različnim pravima.

## 2.5. UNOVČENJE STEČAJNE MASE

Stečajna masa je unovčena za ukupan iznos od 2.030.321,00 Eur. U tablici pod II.b je prikazana struktura stečajne mase i vrijednosti za koje je imovina unovčena.

Niže se navodi postupak i tijek unovčenja.

### 2.5.1. Prodaja nekretnina

Prijedlog za prodaju nekretnina stečajni upravitelj je dostavio naslovnom sudu 03.06.2023. Sud je 31.08.2023. donio Rješenje o prodaji, posl.br. 15 St-635/2017-96, kojim se određuje prodaja u stečajnom postupku nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zk odjel Rijeka, označenih u točki 1.do toč.6.

Ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina održano je pred naslovnim sudom dana 11.travnja 2024., na kojem je utvrđena vrijednost nekretnina, procijenjena po ovlaštenom sudskom vještaku, u ukupnom iznosu od 2.474.540,00 Eur, te da će prodaju provesti Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Sud je donio Zaključke, kako slijedi:

1. Stambena zgrada Kastav, Rubeši 10/d, k.č.5770/1, kuća i dvorište, ukupne površine 1165 m2, upisana u z.k.ul.4628 k.o.Kastav, etažno vl. (E-2, E-4, E-5, E-9)  
Trgovački sud u Rijeci je 22.travnja 2024.g. donio Zaključak, posl.br. St-635/2017-126, kojim je utvrđena vrijednost nekretnine u ukupnom iznosu od 616.000,00 Eur i uvjeti prodaje.
2. Stambena zgrada Kastav, Rubeši 10/e, k.č.5769/1, kuća i dvorište, ukupne površine 1299 m2, upisana u z.k.ul.4627 k.o.Kastav, etažno vl. (E-1 do E-4, E-7, E-8, E-11)  
Trgovački sud u Rijeci je 22.travnja 2024.g. donio Zaključak, posl.br. St-635/2017-127, kojim je utvrđena vrijednost nekretnine u ukupnom iznosu od 709.000,00 Eur.
3. Zgrada mješovite uporabe br.1/C i dvorište, Kastav, Tometići 1/C, k.č.4473/2, ukupne površine 1462 m2, upisana u z.k.ul.3957 k.o.Kastav, etažno vl. (E-1 do E-12)  
Trgovački sud u Rijeci je 22.travnja 2024.g. donio Zaključak, posl.br. St-635/2017-130, kojim je utvrđena vrijednost nekretnine u ukupnom iznosu od 1.054.600,00 Eur.
4. Nekretnina označena kao k.č.5770/4, oranica površine 29 m2, upisana u z.k.ul.3612 k.o.Kastav  
Trgovački sud u Rijeci je 22.travnja 2024.g. donio Zaključak, posl.br. St-635/2017-128, kojim je utvrđena vrijednost nekretnine u ukupnom iznosu od 1.980,00 Eur.
5. Nekretnina označena kao k.č.5769/2, put površine 72 m2, upisano u z.k.ul.4647 k.o.Kastav  
Trgovački sud u Rijeci je 22.travnja 2024.g. donio Zaključak, posl.br. St-635/2017-129, kojim je utvrđena vrijednost nekretnine u ukupnom iznosu od 3.660,00 Eur.
6. Nekretnina označena kao k.č.5770/2, zemljište-kuća, dvorište i oranica (u naravi zemljište) površine 737 m2, upisano u z.k.ul.926 k.o.Kastav  
Trgovački sud u Rijeci je 10.veljače 2025.g. donio Zaključak, posl.br. St-635/2017-483, kojim je utvrđena vrijednost nekretnine u ukupnom iznosu od 88.400,00 Eur.

Zaključci o prodaji nekretnina objavljeni su na e-Oglasnoj ploči suda, stranicama web stečaj i web stranici Financijske agencije.

Zahtjevi za prodaju nekretnina putem el. javne dražbe, opisanih pod točkom 1-5, zajedno s ostalom dokumentacijom, ukupno su ispunjena 25 zahtjeva (23 zahtjeva za stanove i 2 za zemljišta) dostavljeni su Financijskoj agenciji dana 25.04.2024. Dana 10.2.2025. putem online servisa predan je zahtjev za prodaju preostale nekretnine označene pod toč.6 (zemljište).

Nekretnine opisane pod toč.1-3 (stanovi i poslovni prostori, ukupno 23) prodane su na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija u razdoblju od 13.lipnja 2024. do 04.rujna 2024. za ukupan iznos od 1.962.125,00 Eur.

Nekretnina opisana pod toč.5 (put površine 72 m<sup>2</sup>) prodana je na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija u razdoblju od 29.studenog 2024. do 20.veljače 2025. za iznos od 985,00 Eur.

Nekretnina opisana pod toč.4 (oranica površine 29 m<sup>2</sup>) prodana je na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija u razdoblju od 21.veljače 2025. do 16.svibnja 2025. za iznos od 911,00 Eur.

Nekretnina opisana pod toč.6 (zemljište površine 737 m<sup>2</sup>) prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija u razdoblju od 20.veljače 2025. do 16.svibnja 2025. za iznos od 66.300,00 Eur.

Na Trgovačkom sudu u Rijeci dana 16.09.2025.g. održana su tri ročišta za diobu kupovnine za nekretnine označene pod 2.5.1.1. i 2.5.1.3. (zgrada na adresi Tometići 1/C i zgrada Rubeši 10/D), te su iz ukupnog iznosa kupovnine u visini od 1.359.700,00 Eur namireni troškovi unovčenja iz čl.254 SZ u ukupnom iznosu od 114.866,48 Eur te djelomično tražbina razlučnog vjerovnika Erste bank d.d. iz Rijeke u iznosu od 1.244.833,52 Eur.

Na Trgovačkom sudu u Rijeci dana 23.09. 2025.g. održana su tri ročišta za diobu kupovnine za nekretnine označene pod 2.5.1.2 (zgrada Rubeši 10/E), te su iz ukupnog iznosa kupovnine u visini od 517.175,00 Eur namireni troškovi unovčenja iz čl.254 SZ u ukupnom iznosu od 31.950,56 Eur te djelomično tražbina razlučnog vjerovnika Erste bank d.d. iz Rijeke u iznosu od 485.224,44 Eur. Sredstva od unovčenja nekretnine označene kao stan br.11, etaž.vl. (E-11), u iznosu od 85.250,00 do okončanja sudskog postupka (posl.br. P-373/2024 i P-437/2024) nalaze se deponirana na računu Financijske agencije i nisu bila predmetom diobe.

Na Trgovačkom sudu u Rijeci dana 25.09. 2025.g. održana su tri ročišta za diobu kupovnine za nekretnine označene pod 2.5.1.4 do 2.5.1.6 (oranica, put, zemljište). Iz ukupnog iznosa kupovnine u visini od 68.196,00 Eur namireni su troškovi unovčenja iz čl.254 SZ u ukupnom iznosu od 3.810,50 Eur te djelomično tražbine razlučnih vjerovnika Erste bank d.d. iz Rijeke u iznosu od 1.791,04 Eur i Banka Kovanica u iznosu od 62.594,46 Eur.

2.5.2. Priliv sredstava od unovčenja stečajne mase i ostvareni priliv u stečajnom postupku iznosio je ukupno:

I. Unovčena stečajna masa	
-nekretnine	2.030.321,00 Eur
II. Priliv u stečaju (-HEP-parnič.trošak (625,00 kn)	<u>82,95 Eur</u>
Ukupno	2.030.403,95 Eur

Podijeljeno je kako slijedi:	
I. Troškovi stečajnog postupka	91.604,03 Eur
II. Ostale obveze stečajne mase	56.561,55 Eur
III. Razlučni vjerovnici (obračun TS):	
Erste bank d.d. Rijeka	1.731.849,00 Eur
Banka Kovanica d.d. Varaždin	62.594,46 Eur
IV. FINA-depozit	85.250,00 Eur
<hr/>	
Ukupno	2.027.859,04 Eur
<b>Saldo sredstava na računu</b>	<b>2.544,91 Eur</b>
+ Predvidivi priliv (rezervirana kupovna do pravom. Presude; P-373/24 i P-437/24)	<b>85.250,00 Eur</b>
<hr/>	
<b>Ukupno za namirenje</b>	<b>87.794,91 Eur</b>
-knjigovodstvene usl., nepredvidivi trošk. (e-račun)	1.500,00 Eur
-bank. naknada	100,00 Eur
Rezervirana sredstva za namirenje troškova	
-dospjele obveze steč. mase (Rumat)	3.649,14 Eur
-predvidivi trošak odvjetnika (P-437/24; P-373/24)	900,00 Eur
<b>Preostaje za isplatu razlučnih vjerovnika</b>	<b>81.645,77 Eur</b>

#### IV. ZAVRŠNI (DIOBNI) POPIS

1. Raspoloživi iznos stečajne mase koji će se rasporediti vjerovnicima iznosi 0,00 Eur.
2. Pri završnoj diobi ukupni iznos tražbina koje se uzimaju u obzir iznosi 2.406.194,15 Eur i odnosi se na tražbine prvog i drugog višeg isplatnog reda, a ukupni iznos tražbina koje će se namiriti pri završnoj diobi iznosi 0% od iznosa utvrđenih tražbina prvog i drugog višeg isplatnog reda tj. 0,00 Eur

Završni diobni popis (**Prilog 4**)

#### V. ZAKLJUČAK

Stečajni upravitelj predlaže završnu diobu prema diobnom popisu iz priloga te zaključenje stečajnog postupka i donošenje slijedećih odluka:

- prihvaća se Završno izvješće stečajnog upravitelja
- daje se suglasnost stečajnom upravitelju da se ne provodi završna dioba prema priloženom diobnom popisu, budući nema raspoloživih sredstava za podmirenje stečajnih vjerovnika
- prihvaća se Račun prihoda i rashoda (završni račun) stečajnog upravitelja

U Rijeci, 28.01.2026.

Stečajni upravitelj:  
Ranka Herljević

Prilozi: navedeni u tekstu