

PRIMLJENO:

29 -03- 2018

Neposredno - predano pošti:  
Obično-preporučeno: 20

Pošta R

Primjeraka priloga

Pristojbe: kn, državnim biljezima  
Primio

Stečajna masa iza

**I.B. NEKRETNINE d.o.o.**

**Čavle, Soboli 10**

zastupana po stečajnoj upraviteljici  
Ranki Herljević

Rijeka, 27. ožujka 2018.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE  
ZA IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE 12.04.2018.**

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. 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. U prijedlogu navodi da likvidacijska masa trgovačkog društva I.B. Nekretnine d.o.o. nije dovoljna za namirenje svih tražbina vjerovnika s kamatama.

Postupajući po prijedlogu likvidatora, budući su ispunjene pretpostavke iz članka 437. stavak 1. Stečajnog zakona (NN 71/15), Trgovački sud u Rijeci je donio rješenje, posl.br. 15 St-635/2017-2 od 24. siječnja 2018.g., kojim je otvoren stečajni postupak nad imovinom pravne osobe koja je prestala postojati I.B. Nekretnine d.o.o. Kastav, Rubeši 10/d (ranije MBS: 040226812 - OIB: 49741898016), koje je istog dana i objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova i pozvani vjerovnici viših isplatnih redova da u roku 60 dana od isteka osmog dana od objave oglasa o otvaranju stečajnog postupka 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.

**II. OSNOVNI PODACI O PRAVNOM SUBJEKTU PREDNIKU STEČAJNE MASE I  
UZROCI GOSPODARSKOG POLOŽAJA DUŽNIKA**

**II.1. Osnovni matični podaci**

Pravni subjekt trgovačko društvo I.B. NEKRETNINE d.o.o. za trgovinu i usluge, sa sjedištem u Kastvu, Rubeši 10/d, je bio upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci kao društvo s

ograničenom odgovornošću, u registarski uložak sa matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 040226812, OIB: 49741898016, temeljem Izjave o osnivanju sastavljene 16. veljače 2006.g. Odlukom članova društva od 27. ožujka 2006.g. izmijenjene su odredbe Izjave u odnosu na članove društva i sjedište, a Odlukom od 18. ožujka 2006. Izjava je promijenila oblik u Društveni ugovor koji je izmijenjen u cijelosti. Odlukom člana društva od 02. travnja 2009. usvojena je Izjava o osnivanju. Društvo je na početku imalo sjedište na adresi Rijeka, Srdoči 16/A, potom na adresi Rijeka, Minakov put 10, a od 02. travnja 2009. na adresi Kastav, Rubeši 10/d. Društvo je bilo registrirano za razne djelatnosti a osnovna djelatnost po klasifikaciji NKD je bila gradnja stambenih i nestambenih zgrada (4120).

Osnivači društva do izmjene odredbi Društvenog ugovora su bili, kako slijedi:  
-Ivan Brčić iz Rijeke, Srdoči 16/A, jedini osnivač d.o.o. do 27. ožujka 2006.  
-PIS -NEKRETNINE d.o.o., upisan kod Trgovačkog suda u Rijeci pod MBS:040219485, OIB:09595711684, jedini osnivač d.o.o. od 27. ožujka 2006. do 02. travnja 2009  
-Ana Gardašanić iz Rijeke, Cambierieva 1, OIB: 62695874730, jedini član d.o.o. od 02. travnja 2009. do 04. lipnja 2012.  
-OPTIMUS GLOBAL TRADE k.d., Velika Britanija i Sj. Irska, Br. iz registra: SL 7046, Naziv registra i nadležno tijelo: Izvršna agencija ministarstva trgovine i industrije, OIB: 74503703229, jedini član od 04. lipnja 2012. do brisanja d.o.o. iz registra

Temeljni kapital: 3.341.000,00 kn

Osobe ovlaštene za zastupanje:

-Ivan Brčić iz Rijeke, Srdoči 16/A, direktor, zastupa samostalno i pojedinačno do odluke od 27. ožujka 2006.  
-Igor Petrić iz Kastva, Čikovići 97, direktor, zastupa samostalno i pojedinačno od 27. ožujka 2006. do 12. lipnja 2006., a nakon toga skupa s još jednim članom uprave do 21. srpnja 2008., te nakon toga zastupa pojedinačno i samostalno do 07. lipnja 2010.  
-Marin Grbac iz Ičići, Poljanska Cesta 40, direktor, zastupa skupa s još jednim članom uprave od 12. lipnja 2006. do 21. srpnja 2008.  
-Ivica Petrić iz Kastva, Čikovići 97, OIB:32836076271, član uprave, zastupa pojedinačno i samostalno od 07. lipnja 2010. do 04. lipnja 2012.  
-Ana Begić iz Marinići, Bezjaki 24/a, OIB:68836996533, direktor, zastupa pojedinačno i samostalno, temeljem odluke od 04. lipnja 2012. do brisanja društva

Temeljem rješenja registarskog suda Trgovačkog suda u Rijeci pod brojem Tt-17/752-34 od 24.09.2014. pravni subjekt I.B. Nekretnine d.o.o. za trgovinu i usluge, sa sjedištem u Kastvu, Rubeši 10/d, brisan je iz sudskog registra sukladno čl.70 Zakona o sudskom registru.

## **II.2. Uzroci gospodarskog položaja dužnika i prijedlog za otvaranje stečajnog postupka**

Stečajni upravitelj je nastojao sveobuhvatno utvrditi gospodarski položaj dužnika kao i uzroke koji su doveli do prestanka poslovanja, posljedično brisanja subjekta iz registra. Tvrtka I.B. Nekretnine d.o.o. za trgovinu i usluge od osnivanja pa do 2012. g. kada je prestala sa djelatnošću, bavila se pretežito izgradnjom vlastitih stambenih zgrada radi daljnje prodaje. Društvo je 2009. g. zapalo u poslovne i financijske probleme, posljedično nije moglo servisirati dospjele obveze, što je uzrokovalo blokadu žiro računa. Sukladno svojoj osnovnoj djelatnosti društvo je uvelike ovisilo o kretanjima u području građevinske industrije. Naime, počevši od 2008.g. navedena grana gospodarstva bilježi značajne negativne trendove, koji su

evidentno utjecali na poslovanje društva koje je zapalo u teškoće. U 2012. g. (zadnja godina poslovanja) evidentiran je gubitak iz poslovanja u iznosu od 9.439.794,92 kn, dok je preneseni porezni gubitak iz prethodnih godina evidentiran u iznosu od 4.979.735,00 kn, te porezni gubitak za prijenos u 2012.g. iznosi 14.419.529,92 kn.

Društvo je imalo otvorene poslovne račune kod slijedećih banaka:

-KENT BANKA d.d. Zagreb, IBAN HR9441240031170700864, račun zatvoren 16.10.2014.

-PODRAVSKA BANKA d.d. Koprivnica, IBAN HR2923860021110080552, račun zatvoren 16.02.2018.

-ERSTE & STEIERMAERKISCHE BANK d.d. Rijeka, IBAN HR2824020061100460935, račun zatvoren 17.10.2014.,

te su svi računi bili neprekidno u blokadi od 06.04.2009. do brisanja subjekta iz sudskog registra, ukupni iznos blokade na dan 31.10.2014.g. je 17.331.002,37 kn. Utvrđuje se da dužnik nije vodio poslovne knjige od 2012.g do brisanja subjekta iz registra 2014.g. te da su zadnja financijska izvješća, prema izjavi posljednje upisane osobe za zastupanje dužnika Ane Begić iz Marinića, Bezjaki 24/a, izrađena i predana Poreznoj upravi (PD obrazac) za 2012.g., dok su FINI za potrebe javne objave zadnja financijska izvješća predana za 2009.g.

Na poziv stečajnog upravitelja za dostavu poslovne dokumentacije Ana Begić je izjavila da ne raspolaže nikakvom dokumentacijom u svezi predmetnog društva, te da joj je jedino poznato da se sva poslovna dokumentacija društva nalazi pri Državnom odvjetništvu Rijeka za potrebe vođenja kaznenih postupaka koji su pokrenuti protiv ranijih članova društva, dok je Igor Petrić, kao bivši zakonski zastupnik dužnika i osoba koja je vremenski najduže bila ovlaštena osoba za zastupanje i u vrijeme kad je društvo aktivno radilo, izjavio da nije od druge polovice 2010.g. član društva, pa stoga nije niti upućen u poslovanje društva.

Stoga se stečajni upravitelj za potrebe ovog Izvješća koristio podacima iz javne objave godišnjih financijskih izvješća za 2009.g., podacima iz PD obrasca za 2012.g., uvidom u Zemljišne knjige kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, uvid u ovršne i parnične postupke Općinskog suda u Rijeci, te na temelju dokumentacije iz prijave tražbina i prikupljene dokumentacije i podataka posjednika stanova i trećih osoba (stanara).

Stečajni dužnik u suštini ne posluje od 2012.g. Budući da društvo nije tri godine po redu postupilo po zakonskoj obvezi da objavi svoja godišnja financijska izvješća, društvo je brisano iz sudskog registra temeljem čl.70 Zakona o sudskom registru.

Stoga je Erste & Steiermaerkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, s obzirom da društvo I.B.Nekretnine d.o.o. ima imovinu koju je potrebno unovčiti radi isplate tražbina vjerovnicima, kao razlučni i stečajni vjerovnik predložio 08.12.2016.g. Naslovnom sudu da imenuje likvidatora društva i provede likvidaciju nad imovinom društva. Temeljem prijedloga likvidatora Naslovni sud je rješenjem, posl.br. 4 RI-204/2016, od 31. ožujka 2017. imenovao likvidatora društva te je po prijedlogu likvidatora sud postupio kako je to navedeno u uvodu ovog izvješća.

Zbog nastupa trajne nesposobnosti za plaćanje kao i činjenice da se stečajna masa sastoji od nekretnina opterećenih zalogom i nad kojima su pokrenuti ovršni postupci, dužnik nema izgleda za nastavak poslovanja.

### **III. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U NASTAVKU POSTUPKA RADI NAKNADNE DIOBE**

#### **III.1. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo:**

1. Napravljen je novi pečat s oznakom Stečajna masa iza I.B.Nekretnine d.o.o.,
2. Obavljene su aktivnosti radi otvaranja žiro računa i prikupljanja dokumentacije, te je



- otvoren novi transakcijski račun Stečajne mase kod IKB d.d.Umag,
3. Obavljeni 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,
  4. Obavljeni su kontakti sa odvjetničkim uredom koji je zastupao dužnika radi prikupljanja sudskih postupaka koji su u tijeku,
  5. Zaprimljene su tražbine stečajnih vjerovnika te je sastavljena tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava, sve sukladno čl.259.st.1 Stečajnog zakona,
  6. Sastavljen je popis predmeta stečajne mase sukladno čl.221. Stečajnog zakona,
  7. Temeljem pristiglih prijava tražbina do dana izrade ovog Izvješća izrađen je popis vjerovnika (čl.222 SZ),
  8. Izrađen je pregled imovine i obveza (čl.223 SZ),
  9. Izrađeno je izvješće o gospodarskom stanju dužnika (čl.227 SZ),
  10. Dana 21.02.2018. i 27.02.2018. 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,
  11. Dana 02.03.2018. održan sastanak sa stanarima radi preuzimanja dokumentacije,
  12. Prema Poreznoj upravi, Ispostavi Rijeka i ODO u Rijeci podneseni pisani zahtjevi radi prikupljanja poslovne dokumentacije dužnika,
  13. 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
  14. Obavljeni uvidi u ovršne i parnične postupke koji se nad dužnikom vode kod Općinskog suda u Rijeci,
  15. Podnesen je pisani zahtjev Erste&Steiermaerkische bank za dostavu podataka o izdanim pismima namjere te eventualnoj procjeni nekretnina.

### **III.2. Popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao stečajni upravitelj**

Stečajni upravitelj je podneskom od 09.03.2018. podnio Trgovačkom sudu prijedlog za upis zabilježbe otvaranja stečajnog postupka nad imovinom pravne osobe koja je prestala postojati a koja se odnosi na:

-k.č.br. 5770/2, kuća, dvorište i oranica, površine 737 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul. 926, k.o. Kastav  
-suvlasnički dio:1544/2000, k.č.5769/2 put, površ. 402 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul.4647, k.o.Kastav

Stečajni upravitelj je podneskom od 13.03.2018. podnio Trgovačkom sudu prijedlog za poziv odgovornih osoba dužnika za dostavu podataka o stanarima te predaju ključeva stanova, te prijedlog za nalog poslovnim bankama dužnika za dostavu podataka o izvršenim uplatama s osnova kapare ili kupovnine za stanove u vlasništvu dužnika.

Stečajni upravitelj je dana 20.03.2018. uputio podneske Općinskom sudu u Rijeci u ovršnim postupcima koji se vode pred tim sudovima pod posl.br. Ovr-4111/10, Ovr-2808/11, Ovr-4140/12 te 21.03.2018. u ovršnom postupku pod posl.br. Ovr-1336/11, a u kojima su utvrđeni prekidi postupaka radi brisanja pravne osobe iz sudskog registra (ovršenika), za preuzimanje postupaka.

Stečajni upravitelj je dana 21.03.2018. uputio podneske Općinskom sudu u Rijeci u ovršnim postupcima koji se vode pred tim sudovima pod posl.br. Ovr-401/11 i Ovr-4424/10 radi utvrđivanja prekida postupka jer su nastupile pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom (ovršenikom), te preuzimanje postupaka.

Uvidom u parnične postupke utvrđeno je slijedeće:

**a) P-951/10 na Općinskom sudu u Rijeci**

Tužitelj: Jasmina Korić iz Opatije, Poljane 173

Tuženik: I.B.Nekretnine d.o.o. Kastav

radi upisa stjecanja prava vlasništva-stan br.7 na II katu u zgradi na adresi Tometići 1c

Tužba od 23.04.2010.-tužbeni zahtjev da sud donese presudu koja bi zamijenila kupoprodajni ugovor

Predugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 22.02.2010. na iznos 85.000,00 EUR (kupoprodajna cijena s uključenim PDV)

Presuda Općinskog suda u Rijeci od 12.09.2011. (P-951/10) kojom je odbijen tužbeni zahtjev Županijski sud je po žalbi tužitelja donio presudu Gž-1433/2012-2 od 20.03.2013. kojom je preinačena prvostupanjska presuda-pravomoćna i ovršna u meritumu; u dokaznom postupku utvrđeno da je tužiteljica uplatila na ime kapare iznos od 8.500,00 EUR-a, te na ime dijela kupovnine iznos od 54.000,00 EUR-a, tj. ukupno 62.500,00 EUR-a. Pravomoćnom presudom naloženo tuženiku da u roku od 15 dana izda tabularnu ispravu kojom se prenosi pravo vlasništva na tužiteljicu nakon što tužiteljica isplati iznos od 22.500,00 EUR-a.

Tužiteljica podnijela 10.05.2013. prijedlog za donošenje dopunskog rješenja o troškovima drugostupanjskog rješenja, vezano za odluku Županijskog suda u Rijeci, posl.br. Gž-1433/12, te je dopisom, posl.br. Gž-1433/2012-4 od 27.09.2017. Županijski sud obavijestio prvostupanjski sud da je potrebno donijeti rješenje o prekidu postupka radi brisanja tuženika iz registra.

Prvostupanjski sud je temeljem zaprimljenog dopisa Županijskog suda u Rijeci, donio Rješenje o obustavi postupka u predmetnoj pravnoj stvari, posl.br. P-951/10-36 od 18.10.2017., radi brisanja dužnika I.B.Nekretnine.

Žalba tužitelja protiv rješenja o obustavi od 07.11.2017.

Županijski sud u Rijeci donio rješenje, posl.br. Gž-121/2018-2 od 15.02.2018., kojim se ukida rješenje Općinskog suda o obustavi i ponovno vraća predmet na Općinski sud.

Općinski sud Rijeka je donio rješenje, posl.br. P-951/10-43, od 09.03.2018. o prekidu postupka radi parničnog troška a zbog nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom.

**b) P-2851/09, P-1049/10, P-1337/10 i P-960/10** - Općinski sud u Rijeci, predmeti su arhivirani, radi uvida u spis potrebno podnijeti zahtjev te platiti pristojbe u iznosu od 100,00 kn po predmetu.

#### **IV. STANJE STEČAJNE MASE**

##### **IV.1. Stečajna masa**

S obzirom da stečajni upravitelj ne raspolaže poslovnom dokumentacijom dužnika, a da su zadnja financijska izvješća objavljena za 2009.g., te da podaci o evidentiranoj imovini u bilanci na dan 31.12.2009.g. nisu više vjerodostojni zbog dugog protoka vremena, popis predmeta stečajne mase sačinjen je temeljem izvješća likvidatora i prijedloga za otvaranje stečajnog postupka te obavijesti razlučnih vjerovnika o razlučnim pravima na imovini dužnika.

Slijedom navedenog 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 (zgrada nema priključenu vodu i struju, osim stana br. 3 na I katu i stanova br. 5 i 8 na II katu) i to:

1. Suvlasnički dio:93/1000 Etažno vlasništvo (E-1)

1. Poslovni prostor br.1, kozmetički salon, u prizemlju koji se sastoji od hola, hodnika, soba za solarij, predprostor wc-a, soba za masažu, dvije sobe, lođe, površ.79,60 m2, sa parkirnim mjestom br. 17 i br.18 površine 23 m2

2. Suvlasnički dio:40/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. Poslovni prostor br.2, frizerski salon, u prizemlju koji se sastoji od prostora salona, predprostor wc-a, površ. 30,50 m2, sa parkirnim mjestom br.19 i br.20 površ.23 m2

3. Suvlasnički dio:83/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

1. Poslovni prostor br.3, trgovina, u prizemlju koji se sastoji od prostora prodavaonice, predprostor wc-a, kancelarija, skladište, lođa, površ. 70 m2, sa parkirnim mjestom br.21 i br.22 površ.23 m2

4. Suvlasnički dio:69/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

1. Poslovni prostor br.4, uredska djelatnost, u prizemlju koji se sastoji od hodnika, četiri kancelarije, predprostor wc-a, dva wc-a, površ. 57,30 m2, sa parkirnim mjestom br.23 i br.24 površ.23 m2

- POSLOVNI PROSTORI U PRIZEMLJU, opisani kao br. 1-4 su zaključani, ne obavlja se djelatnost, **posjednici**, prema izjavi Igora Petrića, temeljem Ugovora o kupoprodaji od 2008.g. i tužbe Trgovačkom sudu u Rijeci su VILA MINAKOVO d.o.o. (kasnije AURO PROGRESS d.o.o.), stečajni upravitelj ne raspolaže dokumentacijom, (rješenjem Tt-12/3395-2 od 01.06.2012. tvrtka Vila Minakovo d.o.o., Kastav, Minakov put 10, OIB:70768555329, promijenila naziv u AURO PROGRESS d.o.o., MBS:040244488, dana 12.07.2016. rješenjem Tt-16/4340-2 društvo brisano iz registra uslijed otvaranja i zaključenja stečajnog postupka,posl.br. 14 St-486/2016 od 13.05.2016.), stečajnom upravitelju nisu predani ključevi

5. Suvlasnički dio:95/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

1. stan br.1, na prvom katu koji se sastoji od hodnika, tri sobe,kupaone, dnevni boravak i kuhinja, površ. 77,55 m2, sa drvarnicom br.1, parkirnim mjestom br.1 i br.2 površ.26,25 m

- **posjednik Ivana Lalić, Rijeka, Primorska 33, OIB:06553346883**, temeljem Predugovora o kupnji i Presude Županijskog suda u Rijeci, posl.br. Gž-3962/2011 od 16.05.2012., (pravomoćnom presudom, P-1337/10, potvrđen raskid predugovora o kupoprodaji, naloženo tuženiku da tužiteljici isplati iznos od 123.250,00 kn na ime dvostruke kapare te iznos od 192.125,00 kn na ime kupovnine narečeng stana, iznos od 14.600,00 kn na ime rezervacije stana te parnične troškove), stečajni upravitelj zaprimio cit. dokumentaciju od posjednika stana, stan zaključan, u stanu nitko ne živi, prema saznanju ključevi kod Igora Petrića,

6. Suvlasnički dio:72/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

1. stan br.2, na prvom katu koji se sastoji od hodnika, dvije sobe, dnevni boravak i kuhinja, kupaone, lođa površ. 57,95 m2, sa drvarnicom br.2, parkirnim mj. br.3 i br.4 površ.23,85 m2

- **posjednik**, prema izjavi Igora Petrića, **Sandra Jovanović** temeljem Predugovora o kupnji i tužbe Općinskom sudu u Rijeci, stečajni upravitelj ne raspolaže dokumentacijom, stan zaključan, u stanu nitko ne živi, stečajnom upravitelju nisu predani ključevi

7. Suvlasnički dio:92/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

1. stan br.3, na prvom katu koji se sastoji od hodnika, kupaoone, dvije sobe, dnevni boravak i kuhinja, lođa površ. 74,95 m<sup>2</sup>, sa drvarnicom br.3, parkirnim mj. br.5 i br.6 površ.26,65 m<sup>2</sup>  
- **posjednik Ivica Kajić, Opatija, Veprinački statut 8, OIB:38930866275**, temeljem Predugovora o kupnji od 01.03.2010. i pravomoćne Presude zbog ogluhe Općinskog suda u Rijeci, posl.br. P-1050/13 od 06.09.2013., stan zaključan i prazan, ključeve posjednik vratio Igoru Petriću 04. ožujka 2018.g.,(cit. presudom naloženo tuženiku da sa kupcem sklopi ugovor o kupoprodaji u roku 15 dana od pravomoćnosti presude, u protivnom presuda zamjenjuje kupoprodajni ugovor, presudom utvrđeno da kupoprodajna cijena iznosi 85.000,00 EUR-a, da je kupac isplatio prodavatelju iznos od 15.000,00 EUR-a na ime kapare, te da je 5.000,00 EUR-a vlastitih sredstava uložio u uređenje stana, a da će preostali iznos od 65.000,00 EUR-a isplatiti prodavatelju po izdavanju brisovnog očitovanja (nije izdano), odbijen upis vlasništva zbog činjenice zabilježbe ovrhe,

8. Suvlasnički dio:43/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

1. stan br.4, na prvom katu koji se sastoji od hodnika, kupaoone, sobe, dnevni boravak i kuhinja, površ. 30,05 m<sup>2</sup>, sa drvarnicom br.4, parkirnim mjestom br.7 i br.8 površ.26,65 m<sup>2</sup>  
- **posjednik**, prema izjavi Igora Petrića, **Robert Rolc** temeljem Predugovora o kupnji i tužbe Općinskom sudu u Rijeci, stečajni upravitelj ne raspolaže dokumentacijom, stan zaključan, u stanu nitko ne živi, stečajnom upravitelju nisu predani ključevi,

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

1. stan br.5, na drugom katu koji se sastoji od hodnika, kupaoone, tri sobe, dnevni boravak i kuhinja, lođa površ. 78,55 m<sup>2</sup>, sa drvarnicom br.8, parkirnim mjestom br.9 i br.10 površ.26,40 m<sup>2</sup>  
- **posjednik Dorana Frančišković, Rijeka, Franje Belulovića 8, OIB:70409591426**, temeljem pravomoćne i ovršne Presude zbog ogluhe Općinskog suda u Rijeci, posl.br. P-3186/13, od 27.01.2014., stečajni upravitelj poštom zaprimio cit. dokumentaciju, u stanu živi Frančišković Marin, ne plaća najam, nije otvorio vrata, steč. upravitelju nije poznato srodstvo s posjednikom, (cit. presudom naloženo tuženiku da sa kupcem sklopi ugovor o kupoprodaji u roku 15 dana jer će u protivnom isti ugovor zamijeniti presuda, presudom utvrđeno da kupoprodajna cijena iznosi 75.000,00 EUR-a, da je kupac isplatio prodavatelju iznos od 50.000,00 EUR-a na dan prigodom potpisa Predugovora, te da će preostali iznos od 25.000,00 EUR-a isplatiti poslovnoj banci Erste bank d.d. po izdavanju brisovnog očitovanja (nije izdano), odredbom u čl.6. Kupoprodajnog ugovora prodavatelj ovlašćuje kupca da temeljem ugovora bez daljnjeg pitanja i odobrenja ishodi u zemljišnim knjigama uknjižbu prava vlasništva)

10. Suvlasnički dio:74/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

1. stan br.6, na drugom katu koji se sastoji od hodnika, kupaoone, dvije sobe, dnevni boravak i kuhinja, lođa površ. 58,10 m<sup>2</sup>, sa drvarnicom br.6, parkirnim mjestom br.11 i br.12 površ.26,60 m<sup>2</sup>  
- **posjednik**, prema izjavi Igora Petrića, **Werner Šorić** temeljem Predugovora o kupnji, stečajni upravitelj ne raspolaže dokumentacijom, stan zaključan, u stanu nitko ne živi, stečajnom upravitelju nisu predani ključevi,

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

1. stan br.7, na drugom katu koji se sastoji od hodnika, kupaoone, dvije sobe, dnevni boravak i kuhinja, lođa površ. 75 m<sup>2</sup>, sa drvarnicom br.7, parkirnim mjest. br.13 i br.14 površ.26,60 m<sup>2</sup>  
- **posjednik Jasmina Korić** temeljem presude Županijskog suda po žalbi tužitelja, posl.br. Gž-1433/2012-2 od 20.03.2013., kojom je utvrđeno da je tužiteljica temeljem sklopljenog



Predugovora od 22.02.2010. uplatila na ime kapare i dijela kupovnine ukupno 62.500,00 EUR-a, te je naloženo tuženiku da u roku od 15 dana izda tabularnu ispravu kojom se prenosi pravo vlasništva na tužiteljicu nakon što tužiteljica isplati preostali iznos od 22.500,00 EUR-a, stan zaključan, u stanu nitko ne živi, prema saznanju ključevi kod Igora Petrića, tužiteljica obavijestila o izlučnom pravu te zatražila primopredaju stana u roku 8 dana od primitka obavijesti o izlučnom pravu,

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

1. stan br.8, na drugom katu koji se sastoji od hodnika, kupaone, sobe, dnevni boravak i kuhinja, površ. 30,40 m<sup>2</sup>, sa drvarnicom br.5, parkirnim mjest. br.15 i br.16 površ.27,15 m<sup>2</sup>  
- **posjednik Draženka Veljačić, Rijeka, Giuseppea Duella 21, OIB:44889331627**, temeljem javnobilježnički ovjerenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 08.02.2010.g., posjednik živi u stanu sa suprugom, ne plaćaju najam, izjavili da najam ne misle niti plaćati, u zemljišnim knjigama (Z-2327/10 od 12.02.2010) temeljem Ugovora o kupoprodaji od 08.02.2010. upisana predbilježba prava vlasništva u korist posjednika, stečajni upravitelj od kupca zaprimio presliku Ugovora o kupoprodaji, ovjerenog od javnog bilježnika pod Ov-1720/2010 od 08.02.2010., Ugovorom utvrđeno da je kupac isplatio prodavatelju na dan zaključenja ovog ugovora na ime kapare iznos od 2.000,00 EUR-a, te prvi dio kupovnine u iznosu od 23.000,00 EUR-a, primitke kojih iznosa prodavatelj potvrđuje svojim potpisom na ugovoru, dok će ostatak kupovnine od 20.000,00 EUR-a isplatiti najkasnije do 01. ožujka 2010. i to direktno u korist žiro računa Erste banke na ime zatvaranja dijela dugovanja prodavatelja temeljem kredita, nadalje se utvrđuje da ukoliko prodavatelj ne pribavi Pismo namjere izdano od Erste bank do 01.03.2010.g. te ne predoči dokaz o uplati razlike kupovnine, ugovor se smatra raskinutim, te se prodavatelj obvezuje kupcu vratiti dvostruki iznos kapare, te iznos od 23.000,00 EUR uvećan za kamate.

Nekretnine upisane u prije navedeni zk.ul.br.3957 opterećene su upisanim založnim pravom u korist:

- Erste&Steiermaerkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320 (Z-9028/07 od dana 28.05.2007.g.) za iznos od 7.200.000,00 kn na suvlasnički dio 1-12
- VELJAČIĆ DRAŽENKA, Rijeka, Giuseppea Duella 21, OIB:44889331627, (Z-2326/10 od dana 12.02.2010.g.) za iznos od 27.000,00 EUR-a na suvlasnički dio 12

Na nekretninama je uknjižena zabilježba ovrhe posl.br. Ovr-726/2010, Ovr-2808/11, Ovr-4140/12, Ovr-3122/2014 i Ovr-1336/11

**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 i to:

2. Suvlasnički dio:84/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. stan br.2, u prizemlju koji se sastoji od hodnika, kupaone, sobe, dnevni boravak i kuhinja, ostave, lođe površ. 63,60 m<sup>2</sup>, sa spremištem 2, garažno mjesto 2, parkirno mjesto 4, površ.26,45 m<sup>2</sup>, sveukupno 90,05 m<sup>2</sup>  
- **posjednik Željko Jovanović, Rijeka, Gušć 56, OIB:50567419120**, temeljem Predugovora o kupnji i pravomoćne i ovršne Presude zbog ogluhe Općinskog suda u Rijeci, posl.br. P-1196/2013-3 od 11.09.2013., stečajni upravitelj zaprimio cit. dokumentaciju od Igora Petrića, u stanu živi stanar Vanja Biondić, Rubeši 38, 51215 Kastav, OIB:59908794148, temeljem Ugovora o najmu sklopljenim s posjednikom stana kao najmodavcem, posljednji ugovor



sklopljen 15.12.2017., cit. presudom naloženo tuženiku da sa kupcem sklopi ugovor o kupoprodaji u roku 15 dana jer će u protivnom isti ugovor zamijeniti presuda, presudom utvrđeno da kupoprodajna cijena iznosi 60.000,00 EUR-a, da je kupac isplatio prodavatelju iznos od 30.000,00 EUR-a na dan prigodom potpisa Predugovora, te da će preostali iznos od 30.000,00 EUR-a isplatiti poslovnoj banci Erste bank d.d. po izdavanju brisovnog očitovanja (nije izdano), odredbom u čl.6. Kupoprodajnog ugovora prodavatelj ovlašćuje kupca da temeljem ugovora bez daljnjeg pitanja i odobrenja ishodi u zemljišnim knjigama uknjižbu prava vlasništva.

3. Suvlasnički dio:68/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

1. stan br.3, u prizemlju koji se sastoji od hodnika, kupaone, dnevni boravak i kuhinja, ostave, lođe površ. 49,15 m<sup>2</sup>, sa spremištem 3, garažno mjesto 3, parkirno mjesto 1, površ.29,25 m<sup>2</sup>, sveukupno 78,40 m<sup>2</sup>

- **posjednik Florio Burburan**, temeljem Predugovora o kupnji i presude Općinskog suda u Rijeci, stan zaključan, u stanu nitko ne živi, prema saznanju ključevi kod posjednika, stečajni upravitelj mail-om od 20.03.2018. zaprimio presliku Presude na temelju priznanja, posl.br.P-1049/10, od 16.05.2011. u pravnoj stvari tužitelja (posjednik) protiv tuženika (dužnik) radi izdavanja tabularne isprave, cit. presudom naloženo tuženiku da izda tabularnu izjavu podobnu za uknjižbu prava vlasništva u korist tužitelja, iz obrazloženja presude se utvrđuje da je tuženik potpisom kupoprodajnog ugovora sklopljenog 09.05.2008.g. potvrdio primitak kupoprodajne cijene u iznosu od 80.000,00 EUR-a od prodavatelja, te se obvezao izdati tabularnu ispravu, tuženik je na ročištu priznao tužbeni zahtjev, nije poznato da li je izdana tabularna isprava.

4. Suvlasnički dio:91/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

1. stan br.4, u prizemlju koji se sastoji od hodnika, kupaone, dnevni boravak i kuhinja, dvije sobe, ostave, lođe površ. 70,80 m<sup>2</sup>, sa spremištem 4, garažno mjesto 4, parkirno mjesto 5, površ.26,45 m<sup>2</sup>, sveukupno 97,25 m<sup>2</sup>

- stan koristi **Ivana Lalić, Rijeka, Primorska 33, OIB:06553346883**, temeljem Ugovora o najmu sklopljenog 27.04.2011. s najmodavcem I.B.Nekretnine d.o.o., Kastav, Rubeši 10/d, OIB:49741898016. Iz zaprimljene dokum. se utvrđuje da je Ugovor o najmu sklopljen jer najmodavac nije pravovremeno najmoprimcu završio stan na adresi Tometići 1c za koji je sklopljen Predugovor o kupoprodaji te za kojeg je prodavatelj primio kaparu u iznosu od 35.000 EUR. Iz tog razloga najmoprimac ne plaća najam određen u iznosu od 1.400,00 kn mjesečno plus PDV, a koji iznos će biti obračunat i umanjen od kupoprodajne cijene kod sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine bilo na adresi Tometići 1c ili Rubeši 10d. Prema saznanju navedeni najmoprimac je iznajmio stan trećoj osobi, o kojoj stečajni upravitelj nema podatke. Najmoprimac izjavio da ne namjerava plaćati najam.

5. Suvlasnički dio:90/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

1. stan br.5, na prvom katu koji se sastoji od hodnika, kupaone, dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, ostave, lođe površ. 68,60 m<sup>2</sup>, sa spremištem 10, garažno mjesto 8, parkirno mjesto 6, površ.27,50 m<sup>2</sup>, sveukupno 96,10 m<sup>2</sup>

- **posjednik**, prema izjavi Igora Petrića, društvo **Progress Property d.o.o.**, temeljem Predugovora o kupnji i tužbe Trgovačkom sudu u Rijeci, pod Z-2242/11 od 17.02.2011. zabilježena zabrana otuđenja i opterećenja (P-2851/09). U stanu živi Damir Knežević temeljem Ugovora o najmu, stanar nije predočio ugovor niti htio dati osobne podatke uz napomenu da mu je Igor Petrić rekao da ne treba davati nikakve podatke, jer da će Igor Petrić sve dostaviti. Stečajnom upravitelju nije dostavljen Ugovor o najmu kao niti ostala dokumentacija temeljem koje posjednik posjeduje stan (posjednik Progress Property d.o.o.,

Bregi 70/R, Matulji, OIB:81269753391, upisan u registar 17.06.2014. (MBS:040331269), osnivač posjednika je društvo AURO PROGRESS d.o.o., Bregi 70/R, Matulji, brisan dana 17.06.2016. iz registra uslijed otvaranja i zaključenja stečajnog postupka,

9. Suvlasnički dio:156/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E95)

1. stan br.9, na drugom katu koji se sastoji od hodnika dvije ostave, kupaoane, dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, ostave, dvije lođe površ. 126,20 m<sup>2</sup>, sa spremištem 8, garažno mjesto 5, parkirno mjesto 3, površ.29,85 m<sup>2</sup>, sveukupno 156,05 m<sup>2</sup>

- u stanu živi **posjednik Igor Petrić** sa članovima obitelji, prema izjavi Igora Petrića temeljem Ugovora o kupoprodaji, stečajni upravitelj ne raspolaže cit. dokumentacijom, pod Z-3707/11 od 14.03.2011. zabilježena zabrana otuđenja i opterećenja (P-2851/09).

Nekretnine upisane u prije navedeni zk.ul.br.4628 opterećene su upisanim založnim pravom u korist:

- Erste&Steiermaerkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320 (Z-17082/2006 od dana 14.11.2006.g.) za iznos od 15.000.000,00 kn na suvlasnički dio 2,3,4,5,9
- ENEX EXPORT IMPORT d.o.o. Matulji, (Z-21677/09 od dana 18.12.2009.g.) za iznos od 595.702,15 kn na suvlasnički dio 3

Na nekretninama je uknjižena zabilježba ovrhe posl.br. Ovr-4424/2010, Ovr-401/11, Ovr-4140/12.

**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 i to:

1. Suvlasnički dio:70/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

1. stan br.1, u prizemlju koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaoane, balkona površ. 53,50 m<sup>2</sup>, sa spremištem 1, garažno mjesto 1, parkirno mjesto 1, površ.28,45 m<sup>2</sup>, sveukupno 81,95 m<sup>2</sup>

- **posjednik**, prema izjavi Igora Petrića, **Zlatan Tomić**, temeljem Predugovora o kupnji i tužbe Općinskom sudu u Rijeci, prema saznanju posjednik živi u stanu ali je odsutan (u Švicarskoj), stečajni upravitelj ne raspolaže cit. dokumentacijom niti ima druge podatke o posjedniku, nema saznanja da li treća osoba živi u stanu, steč.upravitelj dana 20.03.2018. zaprimio od Elektroprimorje Rijeka, Pogon Opatija zahtjev za očitanjem brojila i Ugovore o korištenju mreže kojim se uređuju odnosi između HEP-ODS d.o.o. i Stečajne mase kao kupca za cit. stan.

2. Suvlasnički dio:69/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. stan br.2, u prizemlju koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaoane, balkona površ. 52,80 m<sup>2</sup>, sa spremištem 2, garažno mjesto 2, parkirno mjesto 2, površ.28,45 m<sup>2</sup>, sveukupno 81,25 m<sup>2</sup>

- **posjednik**, prema izjavi Igora Petrića, **Auro Progress d.o.o. (brisan iz registra 12.07.2016.)**, temeljem Predugovora o kupnji i tužbe Trgovačkom sudu, stečajni upravitelj ne raspolaže cit. dokumentacijom, stan koristi kao najmoprimac Blanka Geić, Rubeši 10/e, 51215 Kastav, OIB:51903772994 (u stanu žive njezini roditelji), temeljem Ugovora o najmu, posljednji sklopljen 01.01.2018. sa najmodavcem Sandra Jovanović, Rubeši 10/d, 51215 Kastav, OIB:701765078280, prije sa posjednikom, stanar u stanu od 01.08.2012. (najmoprimac dostavio preslike ugovora o najmu)

3. Suvlasnički dio:63/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

1. stan br.3, u prizemlju koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, sobe, kupaoane, ormara, balkona površ. 52,10 m<sup>2</sup>, sa spremištem 3, parkirno mjesto 3, parkirno mjesto 4, površ.27,05 m<sup>2</sup>, sveukupno 79,15 m<sup>2</sup>

- u stanu živi Boris Sporiš, Kastav, Rubeši 10 E, stanar nema sklopljen ugovor o najmu niti plaća najam, nema nikakve dokumentacije za korištenje stana, nije htio dati osobne podatke, stan je stanar temeljem date izjave "otkupio od Igora Petrića na način da je ugovorena vrijednost stana iznosila 64.000 EUR-a i koji je u potpunosti plaćen tj. preplaćen kroz pružene usluge i odrađene radove na njegovim nekretninama, a i što mu je vraćen ključ od stana u Tometićima 1c, dok se ne riješi kompletna situacija oko vlasništva, koji je također bilo dogovoreno da se odradi i koji je isto odraden u radovima".

4. Suvlasnički dio:69/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

1. stan br.4, u prizemlju koji se sastoji od dnevnog boravka, dvije sobe, kupaoane, hodnika, balkona površ. 55,45 m<sup>2</sup>, sa spremištem 4, garažno mjesto 3, parkirno mjesto 7, površ.23,80 m<sup>2</sup>, sveukupno 79,25 m<sup>2</sup>

- **posjednik**, prema izjavi Igora Petrića, **Auro Progress d.o.o. (brisan iz registra 12.07.2016.)**, temeljem Predugovora o kupnji i tužbe Trgovačkom sudu, stečajni upravitelj ne raspolaže cit. dokumentacijom, u stanu živi kao najmoprimac Blanka Geić, Rubeši 10/e, 51215 Kastav, OIB:51903772994, temeljem Ugovora o najmu, najam plaća Sandri Jovanović i Igoru Petrić, Rubeši 10/d, 51215 Kastav, stanar u stanu dvije godine, prije bio godinu dana u stanu br.7 (najmoprimac nije dostavio ugovor o najmu)

7. Suvlasnički dio:68/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

1. stan br.7, na prvom katu koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, sobe, kupaoane, , ormara, balkona površ. 52,20 m<sup>2</sup>, sa spremištem 7, garažno mjesto 5, parkirno mjesto 9, površ.26,75 m<sup>2</sup>, sveukupno 78,95 m<sup>2</sup>

- **posjednik**, prema izjavi Igora Petrić, **Slobodan Petrić, Labin, Sveta Marina 12, OIB:49298868057**, temeljem Predugovora o kupnji i tužbe Općinskom sudu u Rijeci, stečajni upravitelj ne raspolaže cit. dokumentacijom, Igor Petrić dostavio presliku izvatka iz tužbe od 23.04.2013. kojom se predlaže da sud donese presudu kojom se nalaže tuženiku I.B.Nekretnine sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine sa tužiteljem (posjednik), u stanu žive stanari, stečajnom upravitelju nepoznati podaci, isti nisu htjeli otvoriti vrata, prema saznanju plaćaju najam Igoru Petriću za korištenje stana.

8. Suvlasnički dio:73/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

1. stan br.8, na prvom katu koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaoane, hodnika, balkona površ. 55,45 m<sup>2</sup>, sa spremištem 8, garažno mjesto 6, parkirno mjesto 10, površine 29,25 m<sup>2</sup>, sveukupno 84,70 m<sup>2</sup>

- **posjednik**, prema izjavi Igora Petrić, **Slobodan Petrić, Labin, Sveta Marina 12, OIB:49298868057**, temeljem Predugovora o kupnji i tužbe Općinskom sudu u Rijeci, stečajni upravitelj ne raspolaže cit. dokumentacijom, Igor Petrić dostavio presliku izvatka iz tužbe od 23.04.2013. kojom se predlaže sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine, u stanu živi stanar Veljko Bubičić, stečajni upravitelj nije uspio stupiti u kontakt sa stanarom, nema drugih podataka o njemu, prema saznanju plaća najam Igoru Petriću za korištenje stana

11. Suvlasnički dio:68/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)

1. stan br.11, na drugom katu koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, sobe, kupaoane, ormara, balkona površ. 52,35 m<sup>2</sup>, sa spremištem 11, garažno mjesto 9, parkirno mjesto 13, površine 26,60 m<sup>2</sup>, sveukupno 78,95 m<sup>2</sup>

- **posjednik**, prema izjavi Igora Petrić, **Edin Delibegović**, temeljem Predugovora o kupnji i tužbe Općinskom sudu u Rijeci, stečajni upravitelj ne raspolaže cit. dokumentacijom, niti je stupio u kontakt sa posjednikom, u stanu živi stanar Tamara Sever, Rijeka, Franje Čandeka 23a, nije htjela dostaviti ugovor o najmu uz obrazloženje da se stečajni upravitelj za sva pitanja obrati posjedniku (najmodavcu), te nije htjela dostaviti podatke o najmodavcu.

Nekretnine upisane u prije navedeni zk.ul.br.4627 opterećene su upisanim založnim pravom u korist:

- Erste&Steiermaerkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320 (Z-17082/2006 od dana 14.11.2006.g.) za iznos od 15.000.000,00 kn na suvlasn. dio 1-4,7,8,11
- ENEX EXPORT IMPORT d.o.o. Matulji, (Z-21677/09 od dana 18.12.2009.g.) za iznos od 595.702,15 kn na suvlasnički dio 3

Na nekretninama je uknjižena zabilježba ovrhe posl.br. Ovr-726/2010, Ovr-4424/2010, Ovr-401/11, Ovr-2808/11, Ovr-4140/12, Ovr-3122/14

**IV) k.č.br. 5769/3, šuma površine 47 m2 i k.č.br. 5770/4 oranica površine 29 m2, upisane u z.k.ul.3612 k.o.Kastav ( u naravi je to pristupni put-asfaltirana cesta za prilaz na obje nekretnine označene i opisane u točki II i III te okoliš)**

Nekretnine upisane u prije navedeni zk.ul.br.3612 opterećene su upisanim založnim pravom u korist:

- Erste&Steiermaerkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320 (Z-17082/2006 od dana 14.11.2006.g.) za iznos od 15.000.000,00 kn

Na nekretninama je uknjižena zabilježba ovrhe posl.br. Ovr-4140/12

**V) k.č.br.5770/2, kuća, dvorište, oranica ukupne površine 737 m2, upisane u z.k.ul.926 k.o. Kastav ( u naravi je to zemljište namijenjeno za gradnju)**

Nekretnine upisane u prije navedeni zk.ul.br.926 opterećene su upisanim založnim pravom u korist:

- Banka Kovanica d.d. Varaždin, P. Preradovića 29, OIB: 33039197637 (Z-21179/2009 od dana 11.12.2009.g.) za iznos kredita od 50.000,00 EUR
- GADŽA NIKOLA, Zagreb, Ružičnjak 4, OIB: 45179817274 (Z-4233/10 od 15.03.2010.) za iznos kredita od 70.000,00 EUR
- BARIŠIĆ ALEN, Opatija, Mileve Sušanj 22, OIB: 02305911909 (Z-5185/10 od 29.03.2010.) radi osiguranja povrata iznosa od 115.000,00 EUR

Na nekretninama je uknjižena zabilježba ovrhe posl.br. Ovr-4140/12, Ovr-3122/14

**VI) Suvlasnički dio: 1544/2000, k.č.br.5769/2, put površine 402 m2, upisano u z.k.ul. 4647 k.o. Kastav ( u naravi prilazni put za nekretninu opisanu u točki III)**

Suvlasnički dio nekretnine upisane u prije navedeni zk.ul.br.4647 opterećene su upisanim založnim pravom u korist:

- Banka Kovanica d.d. Varaždin, P. Preradovića 29, OIB: 33039197637 (Z-21179/2009 od dana 11.12.2009.g.) za iznos kredita od 50.000,00 EUR
- Erste & Steiermaerkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320 (Z-17082/2006 od dana 14.11.2006.g.) za iznos od 15.000.000,00 kn



Na nekretnini je na 1/35 dijela upisana zabilježba spora koji se vodi pod posl.br. P-1049/10, u pravnoj stvari tužitelja Burburan Floria iz Rijeke, Kršinićeva 30, protiv tuženika I.B.Nekretnine d.o.o. Kastav, Rubeši 10/d, a radi izdavanja tabularne isprave (Z-7327710 od 04.05.2010.)

Na nekretninama je uknjižena zabilježba ovrhe posl.br. Ovr-4140/12

#### **IV.2. Obveze stečajne mase**

S obzirom na nedostatak dokumentacije nije moguće sastaviti popis svih obveza stečajnog dužnika, stoga su u ovom Izvješću uzete u obzir samo one obveze koje su prijavljene u prijavama tražbina.

##### **Tražbine vjerovnika prema pristiglim prijavama**

Stečajni upravitelj je do dana sastavljanja ovog izvješća zaprimio 10 (slovima: deset) prijava tražbina koje su prikazane u Tablici prijava tražbina stečajnih vjerovnika. Stečajni vjerovnici su prijavili tražbine u ukupnom iznosu od 31.754.990,05 kn, od čega se na I viši isplatni red odnosi 45.504,00 kn, a na II viši isplatni red 31.709.486,05 kn. Rok za prijavu tražbina do pisanja ovog izvješća nije istekao (ističe 03.04.2018.).

Obavijesti o postojanju razlučnih prava stečajni upravitelj je zaprimio od tri (3) 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. Obavijesti su prikazane u Tablici razlučnih prava. Uvidom u z.k. 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.

Do pisanja ovog izvješća pristigla je jedna obavijest o izlučnom pravu i to izlučnog vjerovnika Jasmine Korić iz Poljana, Poljane 137, OIB: 38594300438 zast.po punomoćniku Alenu Ivković, odvjetniku iz Rijeke, Užarska 28/IV, kojom izlučni vjerovnik obavještava da ima izlučno pravo na nekretnini - 11. suvlasnički dio: 92/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11), te zahtjeva predaju nekretnine izlučnom vjerovniku u roku od 8 dana, te prilaže isprave-presude označene pod III.2. a) u ovom Izvješću.

Stečajni upravitelj se na navedeni zahtjev očitovao dopisom od 28.03.2018.g. te je pozvao Jasminu Korić, putem punomoćnika, na dostavu dokaza o plaćanju iznosa od 22.500,00 EUR, u roku od 15 dana. Navedeno plaćanje je uvjet za izdavanje tabularne isprave.

##### **Predračun troškova vođenja stečajnog postupka**

Sukladno čl.89 SZ sastavljen je predračun troškova za koje se pretpostavlja da će nastati pri provedbi stečajnog postupka, te prema predračunu **predviđivi 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.

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.

### IV.3. Pregled imovine i obveza stečajnog dužnika (čl.223. SZ)

#### POČETNA STEČAJNA BILANCA

IMOVINA/NEKRETNINA	IZNOS KN	OBVEZE	IZNOS KN
1. k.č.4473/2, zgrada mješovite uporabe br.1/C, dvorište, ukupne površine 1462 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
2. 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
3. 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
4. k.č.5769/3, šuma, površ.47m2 i k.č.5770/4 oranica, površ.29m2, upisane u z.k.ul.3612, k.o.Kastav	Vrijednost nije utvrđena niti u ovršnim postupcima	Vjerovnici prvog višeg isplatnog reda	45.504,00
5. k.č.5770/2, kuća, dvorište, oranica (u naravi zemljište), ukup.površ. 737m2, upisana u z.k.ul.926, k.o.Kastav	niti dužnik raspolaze procjenom tržišne vrijednosti nekretnina	Vjerovnici drugog višeg isplatnog reda	31.709.486,05
6. k.č.5769/2 put, površ.402 m2 upisano u z.k.ul.4647, k.o.Kastav, suvlasnički dio:1544/2000			
<b>UKUPNO:</b>	<b>10.116.585,16</b>		<b>31.893.990,05</b>

### V. UNOVČENJE STEČAJNE MASE

Sva imovina stečajnog dužnika opterećena je razlučnim pravima te su nad cjelokupnom imovinom pokrenuti postupci ovrhe na Općinskom sudu u Rijeci.

Do sada nije bilo zakazano niti jedno ročište za dražbu. Budući su ovršni postupci započeti prije stupanja na snagu novog Stečajnog zakona (NN71/15) nekretnine će se nastaviti prodavati u ovršnom postupku, te ukoliko ne budu prodane ni na drugom ročištu za dražbu, stečajni upravitelj će predložiti obustavu postupaka i prodaju nekretnina u stečajnom postupku.

Uvidom u ovršne postupke utvrđeno je slijedeće:

**a) Ovr-4140/12 na Općinskom sudu u Rijeci, radi 512.515,67 kn (Ugovor o kreditu)**

Ovrhovoditelj: Banka Kovanica d.d.

Ovršenik: 1. Fortitudo-Gradnja d.o.o. Kastav (OIB: 74101621823)

2. I.B.Nekretnine d.o.o., založni dužnik

Prijedlog za ovrhu od 05.07.2012.

Rješenje o ovrši Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-4140/12, od 20.11.2012.

Žalba protiv rješenja o ovrši podnijeli dana 10.12.2012.g. oba ovršenika.

1.ovršenik FORTITUDO-GRADNJA d.o.o. brisano iz registra 15.10.2014.

Rješenje Općinskog suda od 28.04.2015. o prekidu postupka radi prestanka postojanja oba ovršenika. Rješenje postalo pravomoćno dana 22.05.2015.

Stečajni upravitelj podneskom od 20.03.2018. preuzeo postupak i predložio žurni nastavak postupka.

**b) Ovr-2808/11 na Općinskom sudu u Rijeci, radi 42.060,00 kn (na temelju vjerodostojne isprave)**

Ovrhovoditelj: Sead Lupčević vl.bravarskog obrta "INOX-S" Kastav

Ovršenik: I.B.Nekretnine d.o.o.

Prijedlog za ovrhu od 20.07.2011.g.

Rješenje o ovrši Općinskog suda u Rijeci klasično nije doneseno, već je doneseno u vidu provedbe rješenja o ovrši javnog bilježnika Ovr-153/11 od 15.06.2011.

Održana dva ročišta za utvrđivanje vrijednosti nekretnine, priložena u spis procjena Porezne uprave, Ispostave Rijeka u od 02.07.2014.

Ovrhovoditelj iz Ovr 2808/11 pristupa u Ovr-4111/10

Rješenje Općinskog suda, posl.br. Ovr-2808/11 od 06.07.2015. o prekidu postupka radi brisanja iz registra ovršenika.

Stečajni upravitelj podneskom od 20.03.2018. preuzeo postupak i predložio žurni nastavak postupka.

**c) Ovr-4111/10 na Općinskom sudu u Rijeci, radi 364.443,10 kn**

Ovrhovoditelj: ZOLD d.o.o. Jurdani, Jušići 34

Ovršenik: I.B.Nekretnine d.o.o.

Dopisom Trgovački sud u Rijeci, sudac Korlević, dostavlja pravomoćno rješenje o ovrši, Ovr-726/10-2 od 05.05.2010., Općinski sud u Rijeci zaprimio Rješenje dana 16.11.2010. na broj Ovr-4111/10

Priložena u spis procjena vrijednosti nekretnina Porezne uprave, Ispostave Rijeka u od 12.04.2012.

Rješenje Općinskog suda, posl.br. Ovr-4111/10 od 07.11.2014. o prekidu postupka radi brisanja iz registra ovršenika.

Stečajni upravitelj podneskom od 20.03.2018. preuzeo postupak i predložio žurni nastavak postupka.

**d) Ovr-3122/14 na Općinskom sudu u Rijeci**

-nije obavljen uvid u spis jer spis fizički nije bilo u mogućnosti pregledati u Ovršnom kancelu (zatrpan-čekati da se oslobodi prostor)

**e) Ovr-1336/11 na Općinskom sudu u Rijeci, radi: 9.349.028,18 kn**

Ovrhovoditelj: Erste&Steiermaerkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320.

Ovršenik: 1. I.B.Nekretnine d.o.o.

2. Primus nekretnine d.o.o., Kastav, Tometići 1/C, OIB: 02509895742

Prijedlog za ovrhu od 20.04.2011. temeljem ovršne isprave.

Rješenje o ovrši Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-1336/11, od 05.03.2012. Odluka pravomoćna 31.03.2013. u odnosu na 2. ovršenika.  
Žalbu protiv rješenja o ovrši podnio 1. ovršenik dana 27.03.2012.  
Žalba odbijena 26.05.2015., a u dijelu, u odnosu na zatezne kamate, preinačena Odluka.  
Rješenje Općinskog suda od 09.07.2015. o prekidu postupka radi brisanja 1. ovršenika.  
Rješenje Općinskog suda, posl.br. Ovr-1336/11 od 02.06.2017., kojim se poziva likvidator likvidacijske mase na preuzimanje ovršnog postupka, te je rješenjem istog suda istog dana utvrđen prekid postupka radi brisanja iz registra 2. ovršenika.  
Ovrhovoditelj podneskom od 16.10.2017. moli nastavak postupka radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine.  
Stečajni upravitelj podneskom od 21.03.2018. preuzeo postupak i predložio žurni nastavak postupka.

**f) Ovr-4424/10 na Općinskom sudu u Rijeci, radi: 15.009.425,14 kn (temeljem vjerodostojne isprave)- spis je priklopljen Ovr-401/11**

Ovrhovoditelj: Erste&Steiermaerkische bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320.  
Ovršenici: 1. I.B.Nekretnine d.o.o., Kastav, Rubeši 10/D

2. CLAUDIO PRIMC, Opatija, Maršala Tita 30
3. Primus nekretnine d.o.o., Kastav, Tometići 1/C, OIB: 02509895742
4. Matea Kauzlarić iz Opatije, Veprinačkog statuta 4
5. Alen Barišić iz Opatije, Mileve Sušan 22
6. Florio Burburan iz Rijeke, Kršinićeva 30

Prijedlog za ovrhu od 23.12.2010. temeljem vjerodostojne isprave.

Rješenje o ovrši Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-4424/10 od 11.02.2011.

Žalbu protiv rješenja o ovrši svih šest ovršenika od 08.03.2011.

1. ovršenik podnio žalbu dana 11.04.2011.

Iz spisa se ne može utvrditi da je po žalbama riješeno; u žalbenom je postupku.

Budući nije doneseno rješenje o prekidu postupka, stečajni upravitelj je podneskom od 21.03.2018. predložio da sud utvrdi prekid postupka u predmetnoj ovršnoj stvari jer su nastupile pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka nad 1. ovršenikom., te je istim podneskom preuzeo postupak i predložio žurni nastavak postupka.

**g) Ovr-401/11 na Općinskom sudu u Rijeci, radi: 198.723,74 kn**

Ovrhovoditelj: Banka Brod d.d., Slavonski Brod, Zajčeva 21 (Podružnica Rijeka, I. Zajca 54 Rijeka) pristupila na Ovr-4424/10

Ovršenik: 1. I.B.Nekretnine d.o.o., Kastav, Rubeši 10

2. Igor Petrić, Kastav, Ćikovići 97

3. Minakov promet d.o.o. Rijeka

Prijedlog za ovrhu od 12.08.2010.

Rješenje o ovrši Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-401/11 od 29.11.2011.

Po žalbama nije riješeno, u žalbenom roku.

Budući nije doneseno rješenje o prekidu postupka, stečajni upravitelj je podneskom od 21.03.2018. predložio da sud utvrdi prekid postupka u predmetnoj ovršnoj stvari jer su nastupile pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka nad 1. ovršenikom., te je istim podneskom preuzeo postupak i predložio žurni nastavak postupka.

Napomena: uvidom u ovršne spise nije utvrđeno da je uložena prigovor treće osobe, niti u jednom ovršnom postupku.



## VI. ZAKLJUČAK

Iz Izvješća je razvidno da se imovina stečajnog dužnika odnosno stečajna masa sastoji od nekretnina na kojima su upisana prava zalogu u korist založnih vjerovnika te su na svim nekretninama pokrenuti ovršni postupci.

Utvrđeno je da nekretnine nisu slobodne od osoba i stvari, te da stečajni upravitelj u dosadašnjem tijeku postupka nije stupio u posjed nekretnina. Naime, kako je u Izvješću navedeno u pojedinim stanovima stanuju kupci tih stanova dok u pojedinim žive treće osobe kojima su kupci dali stanove u podnajam.

Iz svega navedenog proizlazi da je stečajni upravitelj stekao saznanja o tome da kupci predmetnih stanova raspolažu s određenim ispravama i pravomoćnim presudama na temelju kojih mogu ostvarivati određena prava bilo u stečajnom, ovršnom ili parničnom postupku (pravo na izdvajanje predmeta izlučnog prava, pravo na naknadu za izlučna prava, pravo na izdavanje tabularne isprave i dr.)

Iz raspoloživih spisa označenih predmeta i prijavljenih tražbina proizlazi da kupci do sada i za sada nisu podnijeli prigovore, zahtjeve, prijave ili dr. za ostvarivanje svojih prava, (izuzev jedne obavijesti o izlučnom pravu, odnosno prijave tražbine) no za očekivati je da će to u određenoj fazi navedenih postupaka učiniti.

U smislu iznesenog trebalo bi ocijeniti svrsishodnost pozivanja kupaca, posjednika, na sklapanje ugovora o najmu, s kojeg razloga stečajni upravitelj nije u dosadašnjem tijeku postupka posjednicima stanova dostavio prijedloge ugovora o najmu. Naime, za slučaj da kupci, posjednici predmetnih stanova ne sklope ugovore o najmu, treba pokrenuti postupke radi predaje u posjed i iseljenja. Uspjeh stečajne mase u tim postupcima je upitan i neizvjestan (s obzirom na gore iznesene činjenice), a troškovi tih postupaka su znatni, s time da stečajna masa nema sredstava čak ni za plaćanje sudskih pristojbi.

Stoga stečajna upraviteljica predlaže da o pitanju sklapanja ugovora o najmu s kupcima, posjednicima ili trećim osobama, odluku donese Skupština vjerovnika.

## VII. PRIJEDLOZI ODLUKA

Shodno iznesenom predlaže se da skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu donese slijedeće odluke:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja i do sada poduzete radnje
2. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za izdavanje punomoći odvjetniku radi zastupanja stečajne mase u eventualnim sudskim i upravnim postupcima te za pružanje pravne pomoći
3. Nalaže se stečajnom upravitelju da bez odgode pozove kupce stanova koji imaju pravomoćne i ovršne presude a na temelju istih nisu platili kupovninu, na plaćanje preostale kupovnine
4. Nalaže se stečajnom upravitelju da kupcima stanova, koji imaju pravomoćne i ovršne presude i koji su platili kupovninu u cijelosti odnosno preostali iznos kupovnine, izda tabularnu ispravu
5. Nalaže se stečajnom upravitelju da s kupcima koji nemaju pravomoćne i ovršne presude niti dokaze o plaćanju kupovnine sklopi ugovore o najmu na vrijeme do prodaje predmetne nekretnine
6. U slučaju da u stanovima kupaca koji nemaju pravomoćne i ovršne presude niti dokaze o plaćanju kupovnine stanuju treće osobe, ovlašćuje se stečajnog upravitelja da s trećim osobama sklopi ugovore o najmu na vrijeme do prodaje predmetne nekretnine

U prilogu: -vlasnički listovi

-Izjava bivšeg z.z. dužnika

Stečajni upravitelj:  
Stečajna masa izd. Ranka Herljević  
I. B. NEKRETNINE d.o.o.  
ČAVLE  
OIB: 63729325670