

ZAPISNIK

sa održane skupštine vjerovnika
održana dana 29. prosinca 2025. godine u 12:00 sati na Trgovačkom sudu u Pazinu,
u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom
ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. „u stečaju“ OIB: 01629444750,
Krnica, Duga Uvala 1

STEČAJNA SUTKINJA: Tijana Licul
ZAPISNIČARKA: Sanja Prodan

STEČAJNI UPRAVITELJ: Zdravko Tešić

Početak u 12:00 sati

Utvrđuje se da su pristupili vjerovnici:

- 1/ vjerovnik Mirella Paola Badovinac (iznos utvrđene tražbine 0,00 eura)
- 2/ za CREDO BANKU d.d. u stečaju - pun. Igor Koren, (iznos tražbine sa kojom sudjeluje u pravu glasanja 7.006.885,44 EUR)
- 3/ za vjerovnika EPSILON ZETA d.o.o. - zz Stipe Tadić (iznos utvrđene tražbine 2.278.660,95 eura)
- 4/ vjerovnik Josip Galinec i kao zz vjerovnika ISTO GRUPA d.d., ISTO USLUGE d.o.o., ISTO SERVIS d.o.o., ISTO UPRAVLJANJE d.o.o., HOTEL DUGA UVALA d.o.o., ISTO NEKRETNINE d.o.o. i USTANOVA ISTO STUDENTSKE USLUGE i NEGOTIATOR d.o.o. (ukupan iznos utvrđenih tražbina 1.467.030,49 eura)
- 5/ za vjerovnika RH – Nevenka Kovčalića, ŽDO u Puli (iznos utvrđene tražbine 400.526,71 eura).

Utvrđuje se da su kao javnost nazočne Antonija Radalj.

Stečajna sutkinja izlaže dnevni red današnje skupštine vjerovnika:

- 1/ Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase s posebnim osvrtom na način utvrđenja kupoprodajne cijene za 42 nekretnine u iznosu od 1.576.000,00 EUR, koje nekretnine su prodane povezanom društvu ISTO NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, OIB: 78777734730, temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023.godine, te u vezi s tim na moguće nezakonito postupanje od strane zastupnika strane zastupnika po zakonu Stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka - gospodina Josipa Galinec, kao i od strane zamjenika predsjednika Nadzornog odbora društva ISTO GRUPA d.d., Zagreb, OIB: 78858201330, koje društvo je član društva Stečajnog dužnika, -

gospodina Stipe Tadić, a koji je istovremeno i član i direktor društva EPSILON ZETA d.o.o. Karlovac, OIB: 72414998889, stečajnog i razlučnog vjerovnika Stečajnog dužnika, kao povezanih osoba i društava.

2/ razriješene stečajnog upravitelja Zdravka Tešića, OIB: 70123627818, Bukovnik 36, Ogulin.

Prelazi se na raspravu po t. 1. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase s posebnim osvrtom na način utvrđenja kupoprodajne cijene za 42 nekretnine u iznosu od 1.576.000,00 EUR, koje nekretnine su prodane povezanom društvu ISTO NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, OIB: 78777734730, temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023. godine, te u vezi s tim na moguće nezakonito postupanje od strane zastupnika strane zastupnika po zakonu Stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka - gospodina Josipa Galinec, kao i od strane zamjenika predsjednika Nadzornog odbora društva ISTO GRUPA d.d., Zagreb, OIB: 78858201330, koje društvo je član društva Stečajnog dužnika, - gospodina Stipe Tadić, a koji je istovremeno i član i direktor društva EPSILON ZETA d.o.o. Karlovac, OIB: 72414998889, stečajnog i razlučnog vjerovnika Stečajnog dužnika, kao povezanih osoba i društava.

Stečajni upravitelj u cijelosti ostaje kod svega navedenog u svom očitovanju od 22. prosinca 2025. u odnosu na točku 1. dnevnog reda.

Mirella Paola Badovinac ostaje kod podneska koji je dostavljen sudu 23. prosinca 2025. godine. Smatra da stan 107. suvlasnički dio (114/10000) etažno vlasništvo (E-107) i garaža 122. suvlasnički udio (19/10000) etažno vlasništvo (E-122) ne može biti dio stečajne mase. Ja sam u posjedu tog stana od 2015. godine te sam u toku ovog postupka uredila međusobne odnose kako sa vlasnikom ISTO NEKRETNINE d.o.o. tako i sa razlučnim vjerovnikom EPSILON ZETOM d.o.o., pa smatram da navedeni stan i garaža više nisu dio stečajne mase i smatram da treba izvršiti brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka. Predlažem da se o navedenom očituje CREDO BANKA d.d. koja ne polaže prava na toj nekretnini te da se o tome po potrebi raspravi kao u posebnoj točki dnevnog reda.

Pun. vjerovnika CREDO BANKA d.d. u stečaju protivi se prijedlogu Mirelle Paole Badovinac da se dopuni točka dnevnog reda na današnjoj skupštini iz razloga što je poziv za ovu skupštinu sa dnevnim redom bio objavljen od ranije a isti u ovom trenutku nema nikakve upute od svoje stranke u vezi predložene točke.

Što se tiče prve točke dnevnog reda, smatra da stečajni upravitelj mora dopuniti svoje izvješće bilo danas bilo ako to nije u mogućnosti danas, u roku u kojem mu to odredi sud, o okolnostima vezanim za utvrđivanje vrijednosti nekretnina koje su bile predmet ugovora o kupoprodaji od 29. prosinca 2023. godine i to prvenstveno dali raspolaže nalazom i mišljenjem ovlaštenog sudskog vještaka koji je procijenio vrijednost tih nekretnina.

Nadalje, ovaj vjerovnik izražava sumnju u zakonitost tog ugovora s obzirom na vrijeme sklapanja tog ugovora (ugovor je sklopljen dan prije nego što su trebale biti ispunjene obveze po predstečajnoj nagodbi) način i visinu utvrđivanja kupoprodajne vrijednosti, sudionike tog obveznog odnosa, način sklapanja ugovora i način podmirivanja kupoprodajne cijene. Isto tako, postavlja se pitanje pobude sklapanja

tog ugovora pa smatra kako se stečajni upravitelj mora očitovati i o razlozima zašto je sklopljen taj ugovor, zašto između osoba sa kojima je sklopljen i vremena njegova sklapanja. Sve navedeno ukazuje da su osobe koje su sudjelovale u predmetnom pravnom poslu djelovale ponaprijed stvorenom planu, a zbog čega će se protiv svih sudionika tog pravnog posla pokrenuti odgovarajući kazneni postupak pred nadležnim državnim tijelom.

Zz EPSILON ZETA je u cijelosti suglasan sa izvješćem stečajnog upravitelja u odnosu na točku 1. dnevnog reda.

Josip Galinec osobno i kao zz vjerovnika ISTO GRUPA d.d., ISTO USLUGE d.o.o., ISTO SERVIS d.o.o., ISTO UPRAVLJANJE d.o.o., HOTEL DUGA UVALA d.o.o., ISTO NEKRETNINE d.o.o. i USTANOVA ISTO STUDENTSKE USLUGE i NEGOTIATOR d.o.o. pojašnjava da je on bio zz u oba društva koja se pojavljuju kao stranke ugovora o kupoprodaji od 29. prosinca 2023. godine, a za koji ugovor je i VTS RH u svojoj odluci potvrdio da je valjan. Taj ugovor je sklopljen godinu dana prije otvaranja stečajnog postupka a u kontekstu rješavanja međusobnih odnosa svih povezanih sudionika a o čemu ću se pisano očitovati na traženje suda i/ili vjerovnika a obzirom da nisam očekivao da ću to morati učiniti na današnjoj skupštini a ni nemam kod sebe dokumentacije. Želim nadodati da je taj ugovor kao i račun dostavljen poreznoj upravi koja na isto nije imala primjedbi. Također, ranijoj stečajnoj upraviteljici bilo je dano pojašnjenje i dostavljena joj je bila sva dok. koja se tiče sklapanja tog ugovora. Što se tiče vještačenja, prvo vještačenje je provedeno prije pokretanja stečajnog postupka nad dužnikom, drugo je provela sama CREDO BANKA d.d. 2024. godine, a treće i po meni najvjerodajnije je ono u kojem je provedena prodaja nekretnina u ovom postupku odnosno iznosi koji su ostvareni na tržištu. Kupoprodajna cijena u osporenom ugovoru utvrđena je još i u većem iznosu od tržišne vrijednosti iz razloga što se treba uzeti u obzir i iznos tereta.

Isto tako smatram potrebnim ukazati da je u vrijeme sklapanja tog ugovora na nekretninama koje su predmet tog ugovora bilo upisano teret – založno pravo CENTAR BANKE d.d. koja je godinu dana od sklapanja ugovora svoje potraživanje prodala društvu EPSILON ZETA d.o.o. pa smatra da se valjanost tog prijenosa ne može dovoditi u kontekst osporavanja ugovora o kupoprodaji.

Konačno, po meni je upitan motiv iznošenja svih današnjih navoda od strane punomoćnika CREDO BANKE tj. sada stečajne mase iza CREDO BANKE. U prvom redu želim ukazat da sam dobio e-mail stečajne upraviteljice CREDO BANKE kojim me se obavještava da je skupština vjerovnika CREDO BANKE zakazana za 15. siječnja 2026. sa pozivom da se do 7. siječnja 2026. dostavimo prijedlog kojim bi se međusobni odnosu pokušali riješiti nagodbom.

Vjerovnik RH suglasan je sa onim što je napisao stečajni upravitelj u svom izvješću za ovu skupštinu.

Pun. vjerovnika CREDO BANKA d.d. u stečaju ukazuje da valjanost spornog ugovora nije razmatrana sa stajališta čl. 273. ZOO-a a upravo je ovdje nazočni Josip Galinec naveo da je bio na strani i jedne i druge ugovorne strane. Isto tako, što se tiče kompenzacije dokumentima kojima on raspolaže, ista nije potpisana pa nije jasno na koji način je provedena.

Pun. vjerovnika CREDO BANKE d.d. traži od suca da u zapisnik uđe da je ovdje nazočan st. upravitelj izjavio da se neće i ne želi očitovati na zahtjeve CREDO BANKE d.d.

Stečajni upravitelj navodi da je rekao da to neće učiniti jer se na to već očitovao.

U vezi traženja vjerovnika CREDO BANKE d.d. da stečajni upravitelj dopuni izvješće u kojem će se očitovati na zahtjeve stečajnog vjerovnika, sudac ukazuje da je potrebno dopuniti dostavljeno izvješće a obzirom je stava da se stečajni upravitelj nije očitovao oko načina utvrđivanja kupoprodajne cijene a u vezi ostalih okolnosti sklapanja ugovora po stavu suca se nije očitovao jer isto nije bilo decidirano traženo. No kako sud po službenoj dužnosti mora voditi računa dali su odluke skupštine vjerovnika protivne zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika, sukladno čl. 108. SZ-a naložit će se stečajnom upravitelju da dopuni izvješće radi čega se danas neće donijeti odluka o točki 1. dnevnog reda već će se donošenje odluke odgoditi za iduću skupštinu. Radi navedenog,

SUDAC

RJEŠAVA

Nalaže se stečajnom upravitelju da u roku od 15 dana dopuni izvješće u kojem će se detaljnije očitovati o načinu utvrđenja kupoprodajne cijene za 42 nekretnine iz ugovora o kupoprodaji od 29. prosinca 2023. a posebno da izračuna vrijednost tih nekretnina prema prodajnim cijenama koje su ostvarene u odnosu na nekretnine koje su prodane u ovom stečajnom postupku kao i da se očituje o teretima i visini potraživanja koja su osigurana na tim nekretninama. također, nalaže se stečajnom upravitelju da se očituje o načinu provedbe kompenzacije odnosno podmirenja kupoprodajne cijene iz spomenutog ugovora kao i da se očituje o okolnostima koje su vezane uz vrijeme sklapanja tog ugovora, osobe između kojih je taj ugovor sklopljen i način na koji je ugovor sklopljen i razlog sklapanja tog ugovora.

Sto se tiče točke 2. dnevnog reda: razriješene stečajnog upravitelja Zdravka Tešića, OIB: 70123627818, Bukovnik 36, Ogulin, sudac ukazuje predlagatelju da je iz istog razloga (čl. 108. SZ-a) potrebno da se predlagatelj očituje odnosno da obrazloži svoj prijedlog da se trenutni stečajni upravitelj razriješi dužnosti

Pun. vjerovnika CREDO BANKE d.d. traži primjereni rok da se očituje.

SUDAC

RJEŠAVA

Odgđa se današnja skupština vjerovnika.

Nalaže se stečajnom upravitelju da dostavi traženu dopunu u roku od 15 dana.

Nalaže se vjerovniku CREDO BANKA d.d. u stečaju da u roku od 15 dana obrazloži točku 2. dnevnog reda.

Saziva se skupština vjerovnika za dan 6. veljače 2026. u 12:00 sati u prostorijama Trgovačkog suda u Pazinu, Dršćevka 1, sudnica broj 6.

Na skupštinu vjerovnika pozivaju se:

- svi stečajni vjerovnici,
- svi stečajni vjerovnici s pravom odvojenog namirenja,
- stečajni upravitelj.

Dnevni red skupštine vjerovnika:

1/ Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase s posebnim osvrtom na način utvrđenja kupoprodajne cijene za 42 nekretnine u iznosu od 1.576.000,00 EUR, koje nekretnine su prodane povezanom društvu ISTO NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, OIB: 78777734730, temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023.godine, te u vezi s tim na moguće nezakonito postupanje od strane zastupnika strane zastupnika po zakonu Stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka - gospodina Josipa Galinec, kao i od strane zamjenika predsjednika Nadzornog odbora društva ISTO GRUPA d.d., Zagreb, OIB: 78858201330, koje društvo je član društva Stečajnog dužnika, - gospodina Stipe Tadić, a koji je istovremeno i član i direktor društva EPSILON ZETA d.o.o. Karlovac, OIB: 72414998889, stečajnog i razlučnog vjerovnika Stečajnog dužnika, kao povezanih osoba i društava.

2/ razriješene stečajnog upravitelja Zdravka Tešića, OIB: 70123627818, Bukovnik 36, Ogulin.

Dovršeno u 13:10 sati.

Stečajni upravitelj

Stečajni sudac

VJEROVNICI

Zapisničar