



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
Dršćevka 1, Pazin

St-401/2024-233

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Pazinu, po stečajnoj sutkinji Tijani Licul, u stečajnom postupku nad dužnikom ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. „u stečaju“ OIB: 01629444750, Krnica, Duga Uvala 1, dana 06. studenog 2025. godine,

#### riješio je

I. Kupcu – IVAN GRAF, Bijenik 3, Zagreb, OIB: 50486808188, dosuđuje se nekretnina i to 170. suvlasnički dio: 66/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-170) poslovni prostor oznake PP14 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 46,45 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 46,45 m<sup>2</sup>, ulaz 3, Zagrebačka cesta br. 76c, koji poslovni prostor se nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č. 6943/1, k.o. Vrapče Novo, površine 5517 m<sup>2</sup>, u zemljišnim knjigama opisana kao STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 76, 76A, 76B I 76C (POVRŠINE 1979 M<sup>2</sup>) I DVORIŠTE (POVRŠINE 3538 M<sup>2</sup>) ZAGREBAČKA CESTA, a koja se u zemljišnim knjigama vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, čiji je dužnik pravni slijednik.

II. Kupac - IVAN GRAF, Bijenik 3, Zagreb, OIB: 50486808188, dužan je u roku od 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja uplatiti razliku kupovnine preko iznosa uplaćene jamčevine (osiguranja), i to iznos od 82.273,34 eura, na poseban račun Financijske agencije broj HR1123900011300028787, model: HR11, poziv na broj 555959-551015. Prilikom uplate potrebno je da uplatitelj u polje 71A na SWIFT-u ili na obrascu naloga za plaćanje u polje „Opcija troška“ naznači opciju „OUR“.

III. Nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što IVAN GRAF, Bijenik 3, Zagreb, OIB: 50486808188, uplati iznos iz točke II. ovog rješenja, upisat će se u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, pravo vlasništva kupca na nekretnini iz točke I. ovog rješenja te će se iz knjige brisati upisani tereti, i to:

- ZABILJEŽBA - OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BR. ST-401/2024-22 17.12.2024, nad dužnikom ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o., OIB: 01629444750, Krnica, Duga uvala 1 (170.4 Zaprimljeno 18.12.2024. g. pod brojem Z-61604/2024)

- ZABILJEŽBA - RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BROJ: ST-401/2024-47 14.05.2025, o prodaji nekretnine (170.5 Zaprimljeno 14.05.2025. g. pod brojem Z-25646/2025)

- ZABILJEŽBA - Temeljem čl. 72. Zakona o zemljišnim knjigama (NN- 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 107/07 i 152/08) i Izjave od 19. veljače 2010. g. zabilježuje se prvenstveni red namjeravanog opterećenja nekretnine do iznosa od 93.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti uvećana za pripadajuće redovne i zatezne kamate, naknade i ostale troškove time da ova zabilježba gubi učinak dana 04.06.2011. g. (1.1 Zaprimljeno 04.03.2010. broj Z-11331/10)

- PRAVO ZALOGA - Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 21. lipnja 2010. g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-1325/10 dana 23. lipnja 2010. g. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine na temelju Ugovora o okvirnom zaduženju broj 42/20/10 od 18.06.2010. do ukupnog iznosa koji ne prelazi 21.624.942,00 kn (dvadesetjedanmilijun šestodvadesetčetiristisuće devetstočetredesetdvije kune) što na dan zaključenja Ugovora predstavlja protuvrijednost 3.000.000,00 EUR (trimilijuna eura), obračunato po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, time da zaduženje dužnika po Ugovoru predstavlja iznos utvrđen u eurima, da se sve obveze vraćanja novčanih sredstava po Ugovoru obračunavaju u kunama po prodajnom tečaju Credo banke d.d. Split na dan dospijeca svakog pojedinačnog ugovora zaključenog kao Aneks Ugovoru, u razdoblju od 4 (četiri) godine, računajući od dana zaključenja navedenog Ugovora o okvirnom zaduženju, koja sredstva bi se sukcesivno odobravalu Dužniku po osnovi kredita, garancija, akreditiva i ostalih financijskih poslova, time da bi se za svako pojedinačno odobrenje sredstava zaključio Aneks Ugovoru, kao njegov sastavni dio, kojim bi se odredila kamatna stopa, dinamika korištenja kredita, rokovi za obračun i naplatu kamata, te otplatu duga, tako da bi ukupne tražbine Banke po odobrenim sredstvima, osim iznosa odobrenih novčanih sredstava, odnosno izdatih garancija, obuhvaćale i dospjele kamate po iskorištenim sredstvima, obračunate u skladu sa svakim pojedinačnim Aneksom Ugovoru, provizije i druge sporedne tražbine, te zateznu kamatu obračunatu na sve dospjele, a nenaplaćene tražbine, u skladu s važećom Odlukom Banke, a najmanje u visini zakonske zatezne kamate, za korist: CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAĆKA 2, 21000 SPLIT (2.1 Zaprimljeno 24.06.2010. broj Z-32215/10)

- ZABILJEŽBA - Zabilježuje se da je zk. ul. br. 1441 k.o. Donja Lomnica kod Općinskog suda u Velikoj Gorici određen kao sporedni uložak (2.2 Zaprimljeno 24.06.2010. broj Z-32215/10)

- ZABILJEŽBA - Na temelju Rješenja Općinskog suda u Velikoj Gorici posl. br. Z-2886/10 od 28. lipnja 2010.g. zabilježuje se da je zk.ul.br. 3007 k.o. Donja Lomnica kod Općinskog suda u Velikoj Gorici određen kao sporedni uložak (2.4 Zaprimljeno 07.07.2010. broj Z-34140/10)

- ZABILJEŽBA - OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL.BR. 32 OVR-1171/19 05.02.2020, ZAKLJUČAK POSL.BR. 32 OVR-1171/19-34 14.02.2020. (73.1 Zaprimljeno 19.02.2020.g. pod brojem Z-9060/2020)

- zabilježba dosude upisane temeljem ovog rješenja, a koja zabilježba je upisana prije njegove pravomoćnosti.

IV. Nekretnina iz točke I. izreke ovog rješenja predati će se kupcu - IVAN GRAF, Bijenik 3, Zagreb, OIB: 50486808188, nakon što uplati iznos iz točke II. izreke ovog rješenja i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno.

V. Nalaže se Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, da u zemljišnim knjigama upiše zabilježbu dosude na nekretnini iz točke I. izreke ovog rješenja.

### Obrazloženje

1. Rješenjem posl. broj: St-401/2024-47 od 13. svibnja 2025. godine određena je, između ostalog, prodaja nekretnine iz točke I. ovog rješenja, pri čemu je određeno da će prodaju provesti Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

2. Vrijednost nekretnine utvrđena je zaključkom o prodaji u iznosu od 65.697,79 eura, prema nalazu i mišljenju sudskog vještaka Gorana Korice od dana 10. veljače 2022. godine, a nakon što je stečajnim i razlučnim vjerovnicima te svim zainteresiranim osobama na ročištu 12. svibnja 2025. godine omogućeno da se izjasne o vrijednosti nekretnine. Vjerovnik CREDO BANKA d.d. „u stečaju“, ujedno vjerovnik čija tražbina ima pravo prvenstvenog namirenja prema stanju u zemljišnim knjigama, kao i vjerovnici 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., EPSILONZETA d.o.o. i REPUBLIKA HRVATSKA suglasili su se sa vrijednošću nekretnine utvrđene po sudskom vještaku Goranu Korici s time što je vjerovnik Republika Hrvatska smatrao kako bi bilo oportuno zatražiti od vještaka, a obzirom na protek vremena, da li je došlo do promjene u cijenama na tržištu nekretnina u Gradu Zagrebu. Sud je takav prijedlog za očitovanjem vještaka odbio u prvom redu iz razloga što su se svi ostali vjerovnici, a naročito vjerovnik CREDO BANKA d.d. „u stečaju“, koji jedini ima realnu mogućnost namirenja iz prodajne cijene, suglasili da se vrijednost utvrdi po nalazu i mišljenju vještaka od 10. veljače 2022. godine, bez potrebe da se od istoga zatraži dodatno očitovanje, ali i zato što se prodajom nekretnine na javnoj dražbi korigira eventualno preniska ili previsoka procjena vrijednosti (kroz veći ili manji broj sudionika, dizanje početne cijene, itd).

3. Nakon završetka elektroničke javne dražbe Financijska agencija je 24. listopada 2025. godine dostavila sudu izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (list 3012 do 3034 spisa).

4. Na temelju tog izvještaja sudac je utvrdio da je kupac IVAN GRAF, Bijenik 3, Zagreb, OIB: 50486808188, ponudio valjanu i najvišu ponudu u iznosu od 89.273,34 eura te da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina (čl. 103. st. 3. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/2017, 131/2020, 114/2022, 6/2024), dalje: OZ, vezano uz čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15, 104/17, 36/22, 27/24, dalje: SZ).

5. Iz izvještaja Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi proizlazi da je ponuditelj IVAN GRAF, Bijenik 3, Zagreb, OIB: 50486808188, uplatio jamčevinu za sudjelovanje na predmetnoj javnoj dražbi u iznosu od 7.000,00 eura slijedom čega je isti dužan uplatiti razliku kupovnine u iznosu od 82.273,34 eura. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi

razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. O tome odluku donosi sud i dostavlja je Agenciji radi prijenosa novčanih sredstava.

6. Po pravomoćnosti ovoga rješenja iz zemljišne knjige brišu se svi tereti i to zabilježba otvaranja stečajnog postupka, zabilježba rješenja o prodaji, zabilježba prvenstvenog reda namjeravanog opterećenja koja je izgubila učinak još 04. lipnja 2011. godine, uknjižba založnog prava upisanog u korist CREDO BANKE d.d. „u stečaju“ te sa tom uknjižbom povezani upisi, kao i zabilježba ovrhe pokrenute radi namirenja tražbine vjerovnika CREDO BANKE d.d. „u stečaju“, koja je osigurana prethodno navedenim založnim pravom na ovoj nekretnini, a sve kako je to pobliže navedeno u točki III. izreke ovog rješenja.

7. Slijedom svega navedenog, a temeljem čl. 103. st. 3., 4. 5. i 6., čl. 106. i čl. 108. OZ-a sve vezano uz čl. 247. SZ-a, te čl. 96. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/19) odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Pazinu, 06. studenog 2025. godine

Stečajna sutkinja:  
Tijana Licul

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 8 dana od dana dostave, a dostava se smatra obavljenom istekom trećega dana od dana njegova isticanja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova (čl. 103. st. 5. OZ-a u svezi s čl. 247. st. 1. SZ-a). Žalba se podnosi putem ovog suda u tri istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Smatrat će se da je ovo rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećega dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpravak rješenja.

#### DNA:

- e-oglasna ploča suda
- Financijskoj agenciji, Rijeka, F. Kurelca 8, radi objave na mrežnim stranicama (čl. 103. st. 4. OZ-a)
- Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb radi provedbe točke V.
- Republika Hrvatska putem ŽDO
- Porezna uprava
- kupcu IVAN GRAF, Bijenik 3, Zagreb, OIB: 50486808188
- razlučnom vjerovniku CREDO BANKA d.d. „u stečaju“
- stečajnom upravitelju dužnika

Po pravomoćnosti:

- Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, sa potvrdom pravomoćnosti i uz potvrdu o plaćenju kupovnine, radi provedbe točke III. izreke ovog rješenja

- Financijska agencija, Rijeka, F. Kurelca 8, sa potvrdom pravomoćnosti, radi objave na mrežnim stranicama (čl. 26. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku)

Prilog:

- Izvješće o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 55595) – list 3012 do 3034 spisa

Broj zapisa: **9-3087f-1152b**

Kontrolni broj: **0e24c-c2627-23223**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.