

ISTO NEKRETNINE d.o.o. – Ponuda za otkup potraživanja Stečajne mase iza Credo banke d.d. u stečaju prema dužniku ISTO Industrogradnja d.o.o. u stečaju (ex I GRUPA d.d.)

PRIJEDLOZI ODLUKA :

PRIJEDLOG 1.

Odobrava se prijedlog ISTO NEKRETNINE d.o.o za otkup potraživanja Stečajne mase iza Credo banke d.d. u stečaju prema dužniku ISTO Industrogradnja d.o.o. stečaju Krnica, Duga Uvala 1 OIB:01629444750, (ex I GRUPA d.d.) sa svim akcesornim pravima, za iznos od 1.500.000,00 €, plativo u 3 rate i to: 500.00,00 € u roku od tri dana od dana dostave odluke Skupštine vjerovnika Banke, 500.00,00 € u roku od 15 dana od sklapanja usuglašenog ugovora o prodaji navedenog potraživanja i 500.000,00 € u roku od daljnjih 15 dana.

PRIJEDLOG 2.

Ne odobrava se prijedlog ISTO NEKRETNINE d.o.o

1. PRIJEDLOG PONUDITELJA:

Dana 13.01.2026. godine, Josip Galinec, kao direktor ISTO NEKRETNINE d.o.o., u stečajni spis Trgovačkog suda u Splitu dostavio je Ponudu za otkup potraživanja koje Stečajna masa iza Credo banke d.d. u stečaju ima prema dužniku ISTO Industrogradnja d.o.o. u stečaju (ex I GRUPA d.d.).

Predmet Ponude je otkup cjelokupnog potraživanja koje Banka ima prema dužniku ISTO Industrogradnja d.o.o. u stečaju, Krnica, Duga Uvala 1, OIB 01629444750, (ex I GRUPA d.d.) sa svim akcesornim pravima Banke, od kojih su založna prava 1. reda na sljedećim nekretninama:

- **NEKRETNINE U VLASNIŠTVU ZALOŽNOG DUŽNIKA INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o. U STEČAJU, K.O. DONJA LOMNICA,**
nekretnine se prodaju u ovršnom postupku,
utvrđena vrijednost iznosi 3.456.936,00 €.
- **NEKRETNINE U VLASNIŠTVU DUŽNIKA U ZAGREBU, K.O. VRAPČE NOVO,**
nekretnine su **prodane za iznos od 1.938.728,87 €** u stečajnom postupku nad Dužnikom.
Ročište za diobu postignute kupovnine još nije zakazano, sudu poslana požurnica 14.1.2026.godine da se zakaže ročište za diobu kupovnine budući su nekretnine unovčene i donesena Rješenja o dosudi su postala pravomoćna.

Ponuđena cijena je 1.500.000,00 €, a rokovi plaćanja su: 500.000,00 € u roku od 3 dana od dana dostave odluke skupštine vjerovnika Banke, 500.00,00 € u roku od 15 dana od sklapanja usuglašenog ugovora o prodaji navedenog potraživanja i 500.000,00 € u roku od daljnjih 15 dana.

Ponuditelj napominje kako je svjestan pokrenutog postupka radi utvrđenja ništetnim ugovora o međusobnom poslovnom odnosu i ugovora o kreditu, na kojima se temelji tražbina Banke koja je predmet ove ponude te u cijelosti prihvaća pravni rizik istog. Dalje napominje kako se ova ponuda odnosi na istu tražbinu kao i ponuda navedena pod rednim brojem 1.18 Izvješća o radnom materijalu po točkama Dnevnog reda Skupštine vjerovnika određene za dan 15.01.2026. godine u 13.30. sati u ovom predmetu (Trgovački sud u Splitu, St-770/11) od dana 08.siječnja 2026., koje Izvješće je objavljenog na e-Oglasnoj ploči suda.

2. STANJE DUGA

Sadašnje društvo ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju, Krnica, Duga Uvala 1 OIB:01629444750 (ex I GRUPA d.d.)

na dan 30.09.2025.g. duuguje: BRUTO 7.281.050,05 €, i to:

- Glavnica:	3.002.860,44 €
- Redovna kta	556.820,88 €
- Zatezna kta.	3.712.855,03 €
- Ostalo - troškovi	8.513,70 €

Ugovor o okvirnom zaduženju broj 41/20/10 između Credo banke d.d. Split, tadašnje I Grupe d.d. Zagreb (kao Korisnika) te tadašnjeg društva INDUSTROGRADNJE NEKRETNINE d.o.o. Zagreb (kao Založnog dužnika) sklopljen je dana 18.06.2010. godine.

Kao sastavni dio Ugovora o okvirnom zaduženju broj 41/20/10, sklopljen je dana 21.06.2010. godine između Credo banke d.d., kao kreditora, i I grupa d.d., kao korisnika kredita, Ugovor o dugoročnom kreditu broj 8575000743, u iznosu od 21.633.276,00 KN, što na dan zaključenja iznosi 3.000.000,00 €.

Po partiji kredita 8575000743 u razdoblju od 16.01.2012.g. do 30.09.2025.g naplaćeno je 105,23 €

U odnosu na Dužnika; Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, broj St-401/2024-22, dana 17.12.2024.godine otvoren je stečajni postupak nad ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. „u stečaju“, Krnica, Duga Uvala 1 OIB:01629444750 (ranije I Grupa d.d.).

Credo banka d.d. „u stečaju“ **prijavila je** tražbinu u iznosu od **7.006.885,44 €**.

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, broj St-401/2024-38 od 21.03.2025.godine **utvrđeno je da je Credo banka d.d. „u stečaju“ u odnosu na Dužnika prijavila razlučna prava** (K.O Vrapče Novo, ZK.UL.6640, ukupno 18 nekretnina) u iznosu od **7.006.885,44 €**.

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, broj St-401/2024-38 od dana 21.03.2025.godine u odnosu na ukupno prijavljenu tražbinu **utvrđena je** tražbina Credo banke d.d. „u stečaju“ u iznosu od **3.503.442,72 €**, kao tražbina vjerovnika 2. višeg isplatnog reda.

Nadalje, Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, broj St-401/2024-38 od dana 21.03.2025.godine od ukupno prijavljene tražbine **osporena je** tražbina Credo banke d.d. „u stečaju“ u iznosu od preostalih **3.503.442,72 €**, kao tražbina vjerovnika 2. višeg isplatnog reda od strane vjerovnika ISTO Grupa d.d., zastupana po direktoru društva Josipu Galincu (iako ju je stečajna upraviteljica priznala jer je Credo banka d.d. „stečaju“ imala ovršnu ispravu), a koji vjerovnik je povodom toga upućen na pokretanje parnice radi utvrđivanja da predmetna tražbina ne postoji.

Pred Trgovačkim sudom u Pazinu, P-106/2025, povodom osporavanja vjerovnika ISTO Grupa d.d., pokrenuta je, po tužbi ovog vjerovnika, **parnica radi utvrđenja da ne postoji tražbina vjerovnika Credo banke d.d. „u stečaju“**.

Predmetna parnica je u prekidu Rješenjem suda od 11.08.2025.godine do pravomoćnog dovršetka parničnog postupka pred Trgovačkim sudom u Splitu, P-364/2025.

Pred Trgovačkim sudom u Splitu, P-364/2025, pokrenuta je, po Tužbi ISTO GRUPA d.d. i ISTO INDUSTROGRADNJA d.d. „u stečaju“ **parnica radi utvrđivanja ništetnosti** Ugovora o okvirom zaduženju br. 41/20/10 od 18. lipnja 2010. i Ugovora o dugoročnom kreditu br. 8575000743 od 21. lipnja 2010. godine.

Utvrđenje ništetnosti ovih dvaju ugovora prethodno je pitanje o kojem će ovisiti ishod parnice da ne postoji tražbina vjerovnika Credo banke d.d. „u stečaju“.

Predmetna parnica, TS Split, P-364/2025, u prekidu je zbog statusnih promjena - upisa Stečajne mase nad Credo bankom d.d. u stečaju.

Tužba Tuženiku, Stečajnoj masi iza Credo banke d.d. „u stečaju“, još nije dostavljena na odgovor.

U odnosu na Založnog dužnika, Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu broj 4 St-1264/2021-29, dana 20.08.2021. godine otvoren je stečajni postupak nad INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o.(ranije INDUSTROGRADNJE NEKRETNINE d.o.o). Sukladno Stečajnom zakonu, Stečajni dužnik je poslao obavijest sudu o postojanju razlučnog prava nad nekretninama u K.O. Donja Lomnica.

3. INSTRUMENTI OSIGURANJA PO KREDITU 8575000743

- 30 Bjanko zadužnica Korisnika kredita (društvo u stečaju)
- 2 bjanko mjenice Korisnika kredita (društvo u stečaju)
- 2 bjanko mjenice jamca platca LUNGO MARE d.o.o.(društvo brisano 25.03.2014)
- 1 zadužnica jamca platca LUNGO MARE d.o.o.(društvo brisano 25.03.2014)
- zalog na nekretninama; K.O. DONJA LOMNICA, u vlasništvu INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o. u stečaju
- zalog na nekretninama; Zagreb, K.O. Vrapče Novo, 18 nekretnina (3 stana, 14 poslovnih prostora i 1 garaža) u vlasništvu ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. „u stečaju

4. KOLATERALI

- a.) **1. red zaloga** - Nekretnine u vlasništvu INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o. u stečaju, nalaze se u **K.O. DONJA LOMNICA** i njihova **procijenjena vrijednost** iz Nalaza i mišljenja od 18. svibnja 2024. godine, stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Omerhodžića, iznosi **3.456.936,00 €**.
- b.) **1. red zaloga** - Nekretnine u vlasništvu ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju, nalaze se u Zagrebu, **K.O. VRAPČE NOVO** i ove nekretnine su tijekom 2025.godine u stečajnom postupku **prodane za ukupan iznos od 1.938.728,87 €**. Od navedenog iznosa, a prije namirenja razlučnog vjerovnika, trebat će prethodno oduzeti izravne i

neizravne troškove koji terete ove nekretnine. Ročište za diobu postignute kupovnine još nije zakazano, sudu poslana požurnica 14.1.2026.godine da se zakaže ročište za diobu kupovnine budući su nekretnine unovčene i donesena Rješenja o dosudi su postala pravomoćna.

5. STANJE OVRŠNOG I STEČAJNOG POSTUPKA NAD KOLATERALIMA

a.) 1. red zaloga - Nekretnine u vlasništvu INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o. u stečaju, nalaze se u **K.O. DONJA LOMNICA**.

Za ove nekretnine vodi se ovršni postupak na Trgovačkom sudu u Zagrebu, broj Ovr-265/2022, po prijedlogu Ovrhovoditelja ad 1. MANEDA d.o.o., Sesvete, Varaždinska cesta 77, OIB: 92450134182, i po prijedlogu Ovrhovoditelja ad.2 Stečajne mase iza Credo banke d.d. „u stečaju“. U postupku je utvrđena vrijednost nekretnina u ukupnom iznosu od **3.456.936,00 €**, iz Nalaza i mišljenja – procjene stalnog sudskog vještaka, od 18. svibnja 2024. godine, stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zlatka Omerhodžića.

Čeka se donošenje Zaključka o prodaji kojim će sud utvrditi vrijednost nekretnina te potom prodaja istih.

Po Zahtjevu Ovrhovoditelja ad 1. Maneda d.o.o. za zaštitu prava na suđenje u razumnom roku, **Visoki Trgovački sud RH je u listopadu 2025.godine donio Rješenje kojim je određeno je sud u ovom predmetu dužan dovršiti ovršni postupak u roku od 6 mjeseci.**

b.) 1. red zaloga - Nekretnine u vlasništvu ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju, nalaze se u Zagrebu, **K.O. VRAPČE NOVO**

Ove nekretnine su tijekom 2025.godine u stečajnom postupku prodane za ukupan iznos od **1.938.728,87 €**.

Za svih 18 nekretnina Trgovački sud u Pazinu, broj St-401/2024, sud je donio Rješenja o dosudi kupcima.

Ročište za diobu postignute kupovnine još nije zakazano, sudu poslana požurnica 14.1.2026.godine da se zakaže ročište za diobu kupovnine budući su nekretnine unovčene i donesena Rješenja o dosudi su postala pravomoćna.

6. TUŽBA ZA UTVRĐENJE UGOVORA NIŠTETNIM

TS Split broj P-364/2025

Tužitelj pod 1. ISTO Industrogradnja d.o.o. u stečaju,
Tužitelj pod 2. ISTO Grupa d.d. po direktoru Josipu Galincu,

Tužbom se traži utvrđenje ništetnosti Ugovora o okvirom zaduženju br. 41/20/10 od 18. lipnja 2010. i Ugovora o dugoročnom kreditu br. 8575000743 od 21. lipnja 2010. godine. Ništetnost se Tužbom traži temeljem navodne nedopuštene pobude kod sklapanja predmetnih dvaju ugovora.

Predmetna parnica, TS Split, P-364/2025, u prekidu je zbog statusnih promjena - upisa Stečajne mase nad Credo bankom d.d. u stečaju.

Tužba Tuženiku, Stečajnoj masi iza Credo banke d.d. „u stečaju“, još nije dostavljena na odgovor. Bez obzira što Tužba Banci još nije dostavljena na odgovor, o sadržaju ove Tužbe

Banka ima saznanja iz stečajnog postupka nad Dužnikom, ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o., Trgovački sud u Pazinu, St-401/2024.

U slučaju da sud u ovoj parnici prihvati tužbeni zahtjev, odnosno u slučaju gubitka spora za Stečajnu masu iza Credo banke d.d. u stečaju, glavnica potraživanja Stečajnog dužnika iz navedenih ugovora ne bi iznosila cca 3.000.000,00 €, nego polovinu tog iznosa, odnosno cca 1.500.000,00 €. Osim navedenoga, u slučaju gubitka spora, Stečajna masa iza Credo banke d.d. u stečaju izgubila bi razlučna prava 1. reda na svim nekretninama, odnosno, za preostali iznos tražbine imala bi potraživanje samo kao stečajni vjerovnik

Prethodno ovoj Tužbi, ranije je protiv pravnog prednika Stečajne mase iza Credo banke d.d. u stečaju vođeno više parnica za utvrđenje ništetnim ugovora o hibridnom instrumentu / za utvrđenje ovrhe nedopuštenom, samo temeljem drugih razloga za ništetnost i od strane drugih tužitelja. Ni u jednom od tih sudskih postupaka nije utvrđena ništetnost odnosno, sva su tri parnična postupka pravomoćno okončana u korist pravnog prednika Stečajne mase iza Credo banke d.d. u stečaju.

U odnosu na sami meritum sadašnje, aktualne Tužbe - nedopuštena pobuda kod sklapanja ugovora i njezine pravne posljedice, za navesti je da postoji raznolika sudska praksa po ovom pitanju u pravnom korpusu sudskih odluka.

7. TUŽBA RADI OSPORAVANJA TRAŽBINE BANKE

TS Pazin broj P-106/2025

Tužitelj: ISTO Grupa d.d., zastupana po direktoru društva Josipu Galincu, u ime i za račun stečajnog dužnika ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju

Tužba za utvrđenje dvaju ugovora ništetnim, opisana u prethodnoj točki, predstavlja prethodno pitanje o kojem će ovisiti ishod postupka za osporavanje tražbine u iznosu od 3.456.936,00 €, od ukupno prijavljene tražbine u iznosu od 7.006.885,44 €, u stečajnom postupku nad Dužnikom, društvom ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o.

Ova parnica koja se vodi radi osporavanja tražbine Banke (TS Pazin broj P-106/2025) prekinuta je do pravomoćnog okončanja parnice za utvrđenje dvaju ugovora ništetnim (TS Split broj P-364/2025)

Još jednom se napominje kako su sve nekretnine (Zagreb, K.O. Vrapče Novo, 18 nekretnina od čega 3 stana, 14 poslovnih prostora i 1 garaža) pod hipotekama Banke 1. reda, a koje su bile prodavane u stečajnom postupku nad Dužnikom, društvom ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o., unovčene tijekom 2025.g. za iznos od 1.938.728,87 €. Ročište za diobu postignute kupovnine još nije zakazano, sudu poslana požurnica 14.1.2026.godine da se zakaže ročište za diobu kupovnine budući su nekretnine unovčene i donesena Rješenja o dosudi su postala pravomoćna.

8. ANALIZA U ODNOSU NA PONUDU od 1.500.000,00 €

- Ponuda iznosi 20,60% bruto duga, pa za pokriće bruto duga nedostaje 5.781.050,05 €,
- Ponuda iznosi 49,95% glavnice, pa za pokriće glavnice nedostaje 1.502.860,44 €,

- Ponuda iznosi 27,80% utvrđene vrijednosti svih kolaterala u iznosu od 5.395.664,87 €, pa je ponuda manja za 3.895.664,87 € od utvrđene vrijednosti svih kolaterala.
(procijenjena vrijednost kolaterala u K.O. Donja Lomnica iznosi 3.456.936,00 € + unovčeni iznos kolaterala u K.O. Vrapče Novo iznosi 1.938.728,87 €, što zbrojeno daje iznos od 5.395,664,87 €)