S**te**čajna upraviteljica
Alma Opačak
Slavonski Brod, Augusta Cesarca 12

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Na poslovni broj St-401/2024

Stečajni dužnik: ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica, Duga Uvala 1 OIB:01629444750

PRIJEDLOG STEČAJNE UPRAVITELJICE
ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNIKA

1./ Stečajna upraviteljica podnosi prijedlog radi održavanja Skupštine vjerovnika zbog donošenja odluka koje su od važnosti za daljnji tijek stečajnog postupka , a stečajna upraviteljica ne može poduzimati daljnje radnje bez suglasnosti Skupštine vjerovnika , u vezi sa :

1.1. U stečajni spis i stečajnoj upraviteljici dostavljen je prijedlog Leona Antun Slivar radi poduzimanja daljnjih radnji u vezi sa prijenosom prava vlasništva sa stečajnog dužnika na podnositelja prijedloga sukladno ispravama : Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 30. travnja 2025. (ovjera potpisa 23. srpnja 2025.) zaključenom između ISTO NEKRETNINE d.o.o. kao prodavateljem i EPSILON ZETA d.o.o. kao razlučnim vjerovnikom i Leonom Antun Slivar kao kupcem , kojem je prethodio Ugovor o (pod) najmu nekretnine od 12. ožujka 2021. u kojem je uvjetno ugovoreno pravo prvokupa , sa pripadajućim Aneksima.

Podnositelj u podnesku od 20. listopada 2026. predlaže platiti punu ugovorenu cijenu (koja je u dostavljenom ugovoru nečitljiva) na depozitni račun suda ili na račun stečajnog dužnika , te potom sačiniti sve isprave podobne za uknjižbu prava vlasništva kupca u zemljišnoj knjizi uz istovremeno brisanje zabilježbi koje priječe upis prava vlasništva u korist kupca.

Dokaz: isprave

Uvidom u sve isprave koje su priložene prijedlogu može se zaključiti kako je društvo ISTO NEKRETNINE d.o.o. prije zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023. raspolagao sa nekretninom u vlasništvu stečajnog dužnika , isprava kojom je to pravo stečeno nije predana stečajnoj upraviteljici od strane direktora društva do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka uz dokaz o plaćenoj novčanoj naknadi za raspolaganje posebice uzevši u obzir činjenicu da je u tom periodu vođen i potom okončan predstečajni postupak u kojem je Planom restrukturiranja iz 2019.g. kao osnova namire svih vjerovnika predočeno kako se stečajni dužnik ne treba dodatno zaduživati zbog posjedovanja vlastite imovine (i prihoda od poslovanja) te na dan dospijeća 31.12. treće godine po pravomoćnosti Rješenja o sklapanju predstečajne nagodbe stečajni dužnik se obvezao jednokratno namiriti sve predstečajne vjerovnike označenim prihodima od plodova nekretnina i prihoda iz poslovanja (na stranici 3. Plana restrukturiranja ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. od 10.svibnja 2019.g. navodi se kako su vjerovnici društva I GRUPA d.d. namireni prijenosom imovine (dionica), opaska u odnosu na pristupitelja Ugovoru o kupoprodaji nekretnina od 30. travnja 2025.g. - EPSILON ZETA d.o.o.).

Unatoč obvezi namirenja predstečajnih vjerovnika iz prihoda od imovine (najam / zakup) stečajni dužnik očito je raspolagao nekretninom na način da je prihode od najma nekretnina

usmjeravao prema drugim povezanim društvima, da bi potom dana 29. prosinca 2023. otuđio dio nekretnina povezanom društvu , a istovremeno status najmoprimca (kupca) sa pravom prvokupa ostao je neriješen.

Imajući u vidu kako je interes društva ISTO NEKRETNINE d.o.o. bio otuđenje nekretnine zbog zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 30. travnja 2025.g. iz kojih razloga je ugovoru kao razlučni vjerovnik pristupio i EPSILON ZETA d.o.o. u svhu davanja izričite suglasnosti za otuđenje i brisanje uknjiženog založnog prava , stečajna upraviteljica predlaže Skupštini vjerovnika ne činiti i dalje tegobnim status najmoprimca, a potom kupca Leona Antuna Slivar jer je i interes stečajnog dužnika unovčenje nekretnine koja je njegovo vlasništvo sve u cilju zaključenja stečajnog postupka koji se ne može zaključiti dok stečajni dužnik u vlasništvu ima nekretnine , a o pravnom pitanju kome pripada polučena kupoprodajna cijena odluku će donositi stečajni sud i/ili parnični sud , te u cilju donošenja odluke kojom će se za stalno riješiti pitanje vlasništva nekretnine označene kao E- 58 (u naravi stan) i E- 88 (u naravi garaža) predlaže Skupštini vjerovnika suglasiti se sa prijedlogom stečajne upraviteljice po prijedlogu kupca da se nekretnina unovči neposrednom pogodbom na način da ugovorenu kupoprodajnu cijenu (bez umanjenja po osnovi plaćenih najamnina) kupac isplati u roku od 8 dana od dana donošenja odluke Skupštine vjerovnika na depozitni račun Trgovačkog suda u Pazinu radi namirenja od strane stečajne sutkinje troškova unovčenja u korist stečajne mase i razlučnog vjerovnika po prednosnom redu ili zadržavanja polučene kupoprodajne cijene do pravomoćne odluke suda o izlučnom pravu.

Predlaže se dati odobrenje stečajnoj upraviteljici da u roku od 8 dana od dana uplate kupoprodajne cijene na depozitni račun suda zaključi Ugovor o kupoprodaji nekretnine između stečajnog dužnika kao prodavatelja s jedne strane i Antun Leon Slivar, kao kupca s druge strane i ovjeri potpis na istom kojim će prodavatelj prodati , a kupac kupiti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika upisane u zk.ul.br. 7466 k.o. Donje Vrapče, označene kao E-58 i E-88 za ugovorenu kupoprodajnu cijenu koja će se utvrditi na Skupštini vjerovnika uz prethodnu dostavu Ugovora o kupoprodaji od 30. travnja 2025. u kojem će ugovorena kupoprodajna cijena biti vidljiva , a koji Ugovor će sadržavati izričitu izjavu prodavatelja da bez njegovog prethodnog pitanja i odobrenja dozvoljava kupcu uknjižbu prava vlasništva (clausula intabulandi), s tim da kupac snosi porez na promet nekretnina, troškove sastava ugovora, troškove ovjere potpisa i troškove uknjižbe prava vlasništva.

Razlučno pravo EPSILON ZETA d.o.o. nije uknjiženo u zemljišnu knjigu , stoga u odnosu na ishođenje brisanja založnog prava uknjiženog u korist CENTAR BANKA d.d. u stečaju ne može biti obveza stečajnog dužnika , nego isključivo obveza društva EPSILON ZETA d.o.o.

S obzirom na upisane terete nakon isplate kupoprodajne cijene , a prije uknjižbe prava vlasništva predlaže se posebnim rješenjem suda naložiti zemljišnoknjižnom odjelu brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka , brisanje zabilježbe pokretanja ovršnog postupka i brisanje rješenja o prodaji u stečajnom postupku upisane pod Z-150/2023/7466, Z-36675/13, Z-61604/2024, Z-45153/2026 koje radnje ne može izvršiti stečajna upraviteljica , nego isključivo stečajna sutkinja.

1.2. Stečajnoj upraviteljici dostavljen je prijedlog Martine Ivešić radi poduzimanja daljnjih radnji u vezi sa prijenosom prava vlasništva sa stečajnog dužnika na podnositelja prijedloga sukladno ispravama : Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 2011/23/1 od 22. studeni 2011. zaključenom između I GRUPA d.d. kao prodavateljem i kupcem Martinom Ivešić u odnosu na nekretninu označenu kao E-187 (u naravi garaža).

Podnositeljica u podnesku od 20. listopada 2026. predlaže platiti ostatak ugovorene cijene u iznosu od 13.737,34 EUR na depozitni račun suda ili na račun stečajnog dužnika , te potom

sačiniti sve isprave podobne za uknjižbu prava vlasništva kupca u zemljišnoj knjizi uz istovremeno brisanje zabilježbi koje priječe upis prava vlasništva u korist kupca.

Dokaz: isprave

Uvidom u zk. izvadak za predmetnu nekretninu utvrđeno je kako je nekretnina slobodna od tereta , ali ima upisanu zabilježbu otvaranja stečajnog postupka i zabilježbu prodaje nekretnine.

Uvidom u sve isprave koje su priložene prijedlogu može se zaključiti kako je društvo ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. više puta raspolagalo istom nekretninom na način da je prvo pravni prednik stečajnog dužnika zaključenjem kupoprodajnog ugovora u 2011.g. otuđio nekretninu i predao ju u samostalni posjed Martini Ivešić kao kupcu , a potom istu nekretninu otuđio društvu ISTO NEKRETNINE d.o.o. 2023.g. ali nekretnina nije predana u posjed ISTO NEKRETNINE d.o.o.

Za vrijeme otuđenja nekretnine oba društva , kao prodavatelje, zastupao je isti direktor Josip Galinec, koji je imao saznanja da je nekretnina već otuđena i predana u posjed kupcu Martini Ivešić koja se nalazi u neprekidnom mirnom posjedu od 2011. do danas , stoga se njegovo postupanje ne može okarakterizirati kao postupanje u dobroj vjeri , nego upravo suprotno..

Odredbom čl. 125. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je kako brisanje upisa vlasništva i uknjižbu u svoju korist može zahtijevati samo osoba kojoj je otuđivatelj otuđio nekretninu i predao joj u samostalni posjed.

Svojim očitovanjem o osobama koje se nalaze u posjedu nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika od 07. listopada 2026. Josip Galinec potvrđuje navoda kupca Martine Ivešić da se upravo ona kao kupac nalazi u samostalnom posjedu nekretnine za koju traži prijenos prava vlasništva u svoju korist.

S obzirom na prethodno stečajna upraviteljica predlaže Skupštini vjerovnika ne izlagati stečajnog dužnika potencijalnom sudskom postupku i ne činiti i dalje tegobnim status kupca Martine Ivešić , stoga u cilju donošenja odluke kojom će se za stalno riješiti pitanje vlasništva nekretnine označene kao E- 88 (u naravi garaža) predlaže Skupštini vjerovnika suglasiti se sa prijedlogom stečajne upraviteljice po prijedlogu kupca o unovčenju nekretnine na način da ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 13.737,34 EUR kupac isplati u roku od 8 dana od dana donošenja odluke Skupštine vjerovnika na depozitni račun Trgovačkog suda u Pazinu, a stečajna sutkinja svojom odlukom novčana sredstva rasporediti na račun stečajnog dužnika ili ISTO NEKRETNINE d.o.o. kada se za to steknu zakonski uvjeti, tj. zadržavanja polučenog dijela kupoprodajne cijene do pravomoćne odluke suda o izlučnom pravu.

Predlaže se dati odobrenje stečajnoj upraviteljici da u roku od 8 dana od dana uplate ostatka kupoprodajne cijene na depozitni račun Trgovačkog suda u Pazinu izda Tabularnu izjavu i Potvrdu o isplati kupoprodajne cijene (sukladno članku 8. Ugovora o kupoprodaji nekretnine) kojom će se dozvoliti bezuvjetni prijenos prava vlasništva garaže na kupca, s tim da kupac snosi porez na promet nekretnina , troškove ovjere potpisa i troškove uknjižbe prava vlasništva.

S obzirom na upisane terete prije uknjižbe prava vlasništva predlaže se nakon isplate dijela kupoprodajne cijene , a prije izdavanja Tabularne izjave , posebnim rješenjem suda naložiti zemljišnoknjižnom odjelu brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka i brisanje zabilježbe rješenja o prodaji pod Z-61604/2024, Z-45153/2026 koje radnje ne može izvršiti stečajna upraviteljica , nego isključivo stečajna sutkinja.

Slijedom svega naprijed iznesenog stečajna upraviteljica predlaže održati Skupštinu vjerovnika uz slijedeći

D N E V N I R E D

1./ Izvješće stečajne upraviteljice o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase

2./ Donošenje odluke kojom se daje suglasnost i ovlašćuje stečajna upraviteljica nakon uplate kupoprodajne cijene na depozitni račun Trgovačkog suda u Pazinu u iznosu od - EUR od strane kupca Leon Antun Slivar za nekretninu upisanu u u zk.ul.br. 7466 k.o. 339318 Donje Vrapče

-kč.br. 6943/1 -Zagrebačka cesta, Dvorište, Zgrada mješovite uporabe , Zagreb, Zagrebačka cesta 76, 76A, 76B, 76C ukupne površine 5517 m2

- 58. Suvlasnički dio: 62/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-58)
Stan br. 30 – trosobni stambeni prostor u 1. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje , pola sobe i balkon netto površine 41,62 m2 neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta br. 30 u podrumu netto površine 3,44 m2 a korisne vrijednosti 1,72 m2što čini netto ukupnu površinu 43,34 m2- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76
i
- 88. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88)
garaža oznake G32 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m2, a korisne vrijednosti 13,23 m2, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m2 - ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76
zaključiti sa kupcem Leon Antun Slivar, OIB:30738105214, Bjelovar, Andrije Kačića-Miošića 22 Ugovor o kupoprodaji nekretnina kojim će bezuvjetno dozvoliti prijenos prava vlasništva sa pravnog prednika stečajnog dužnika I GRUPA d.d. Zagreb na kupca.

2./ Donošenje odluke kojom se daje suglasnost i ovlašćuje stečajna upraviteljica nakon uplate dijela kupoprodajne cijene na depozitni račun Trgovačkog suda u Pazinu u iznosu od 13.737,34 EUR od strane kupca Martine Ivešić za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 7466 k.o. 339318 Donje Vrapče
-kč.br. 6943/1 -Zagrebačka cesta, Dvorište, Zgrada mješovite uporabe , Zagreb, Zagrebačka cesta 76, 76A, 76B, 76C ukupne površine 5517 m2
- 187. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-187)
garaža oznake G45 u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m2, a korisne vrijednosti 13,23 m2, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m2 - ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c
izdati kupcu Martini Ivešić, OIB: 45631740369, ZAGREB, ZAGREBAČKA CESTA 76C
Tabularnu izjavu sa Potvrdom o uplati kupoprodajne cijene u cijelosti kojom će bezuvjetno dozvoliti prijenos prava vlasništva sa pravnog prednika stečajnog dužnika I GRUPA d.d. Zagreb na kupca.

Radi ekonomičnosti postupka stečajna upraviteljica predlaže održavanje Skupštine vjerovnika na daljinu uz korištenje audio vizualnih uređaja i tehnološke platforme za komunikaciju na daljinu, u skladu sa odredbom čl. 115. stavak 3. Zakona o parničnom postupku, u vezi sa čl. 10. Stečajnog zakona, a primjenom odredaba Pravilnika o održavanju ročišta na daljinu (NN 154/22).

U Slavonskom Brodu, 29. listopad 2026.g.

Stečajna upraviteljica

Alma Opačak

Digitalno potpisao: Alma Opačak
Datum: 2026.10.29 17:04:01 +01'00'