

Josipa Jurčić, stečajni upravitelj

Radnička cesta 37b

10 000 Zagreb

e-mail: stecaj@jurciclaw.com

Tel: 01/3535600

Poslovni broj: **St-1264/2021**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU**

Trg hrvatskih branitelja 1
47 000 Karlovac

**Izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima
u stečajnom postupku nad
Industrogradnja projekti d.o.o. za usluge u stečaju
Poljanička 5, Zagreb
OIB: 99690438003**

1. OPĆI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Industrogradnja projekti d.o.o. za usluge u stečaju, Poljanička 5, Zagreb (Grad Zagreb), OIB: 99690438003, MBS: 081149062, osnovano je Izjavom o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 31.01.2018. godine. Izjava o osnivanju od 31.01.2018. godine, izmijenjena je posebno u odredbi odredbama o tvrtki, predmetu poslovanja i temeljnom kapitalu, te je tako tekst Izjave o osnivanju u cijelosti zamijenjen novim tekstom Izjave o osnivanju društva od 02.03.2021. godine.

Međutim, prema podacima dostupnim na sudskom registru se može utvrditi kako je stečajni dužnik zapravo pravni slijednik više društva, od kojih je najranije osnovano INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, i to još 25. siječnja 2008. godine. INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, te je potom pripojeno DOM KEN d.o.o., OIB: 39754109503, koje je potom promijenilo tvrtku u INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., te se nakon toga pripojilo PROJEKT KEN d.o.o., OIB: 22380592873. PROJEKT KEN d.o.o. je potom pripojen DUGA UVALA d.o.o., OIB: 99690438003, a koje je

promijenilo tvrtku u Industrogradnja projekti d.o.o., a nad kojim društvom je zapravo otvoren stečajni postupak.

Dakle, do trenutka otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik je zapravo poslovao pod sljedećim tvrtkama i osobnim identifikacijskom brojevima:

TVRTKA	MBS	OIB
INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o.	081149062	99690438003
DUGA UVALA d.o.o.	081149062	99690438003
PROJEKT KEN d.o.o.	081126461	22380592873
INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o.	081126390	48069021487
DOM POL d.o.o.	081126390	48069021487
INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o.	081126453	39754109503
DOM KEN d.o.o.	081126453	39754109503
INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o.	080646062	55713556812

Iz sudskog registra je vidljivo kako je nad INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, proveden predstečajni postupak slijedom kojeg je Trgovački sud u Zagrebu 31. srpnja 2014. godine donio rješenje kojim se dopušta sklapanje predstečajne nagodbe između INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. i vjerovnika čije su tražbine utvrđene u postupku predstečajne nagodbe. Osim toga, prema podacima sa sudskog registra evidentno je i kako je temeljem Ugovora o podjeli od 15. ožujka 2021. godine, odobrenog odlukom skupštine ovog i društva preuzimatelja od 26. travnja 2021. godine, izvršena podjela - odvajanje s preuzimanjem ovog društva, prijenosom dijela njegove imovine, prava i obveza na društvo INDUSTROGRADNJA TRGOVINA d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Poljanička 5, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu. Iz sudskog registra je vidljiva zabilježba osobe s pravnim interesom - odvjetnice Mirelle Paole Frlan iz Zagreba, Jarušćica 5a – koja je podnijela 1. listopada 2021. godine žalbu protiv rješenja o upisu posl. br. Tt-21/22268-2 od 16. lipnja 2021. godine, tj. žalbu protiv rješenja o upisu podjele, a koja do dana podnošenja ovog izvješća nije riješena.

Ovim putem skreće se pažnja kako je stečajni dužnik pokrenuo postupak pripajanje društvu Industrogradnja logistika d.o.o. za usluge, Rijeka, Cavtatska 2, MBS: 040430218, OIB: 97781168235, temeljem Ugovora o pripajanju od 11. kolovoza 2021. godine, Odluke skupštine ovog društva od 11. kolovoza 2021. godine, te Odluke skupštine društva Industrogradnja logistika d.o.o. od 11. kolovoza 2021. godine, međutim, u trenutku otvaranja stečajnog postupka ovo pripajanje nije bilo upisano kod registarskog suda preuzimatelja, a slijedom čega nije moglo biti niti provedeno, niti je u konačnici provedeno.

Nadalje, stečajni dužnik je u trenutku otvaranja stečaja pri Državnom zavodu za statistiku bio evidentiran za djelatnost 7911, Djelatnosti putničkih agencija, dok na sudskom registru ima upisane slijedeće djelatnosti kao predmet poslovanja:

- * turističke usluge u nautičkom turizmu
- * turističke usluge u zdravstvenom turizmu
- * turističke usluge u kongresnom turizmu
- * turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
- * turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
- * usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
- * usluge turističkog ronjenja
- * usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
- * pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- * pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
- * proizvodnja kruha, peciva, mlinarskih proizvoda, slastičarskih proizvoda i kolača
- * istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * promidžba (reklama i propaganda)
- * organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi, sajмова, priredbi
- * kupnja i prodaja robe
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * zastupanje inozemnih tvrtki
- * pružanje usluga u trgovini
- * usluge informacijskog društva
- * prijevoz za vlastite potrebe
- * djelatnost prijevoza putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- * djelatnost prijevoza putnika u međunarodnom cestovnom prometu
- * djelatnost prijevoza tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- * djelatnosti za njegu i održavanje tijela
- * frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
- * sportska priprema
- * sportska rekreacija
- * sportska poduka
- * organiziranje sportskog natjecanja
- * vođenje sportskih natjecanja.

U trenutku otvaranja stečajnog postupka jedini član društva naveden na sudskom registru jest INDUSTROGRADNJA TRGOVINA d.o.o. za usluge, MBS: 081359305, OIB: 10447617296, Zagreb, Poljanička ulica 5, dok je jedini direktor bio Josip Galinec.

2. IZVJEŠĆE O DOSADAŠNJEM TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka je podnijelo Planidal ulaganja d.o.o., Sesvete, Varaždinska 77, OIB 77476534507, dana 18. ožujka 2021. godine na temelju odredaba čl. 16. i čl. 109. Stečajnog zakona. U prijedlogu je predlagatelj naveo da prema dužniku ima tražbinu u iznosu od 110.037,50 kuna na temelju pravomoćnog rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ovrvmj-4/2013-46 od 26. lipnja 2020. godine, te da je dužnik nesposoban za plaćanje i prezadužen. Trgovački sud u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu je dana 16. lipnja 2021. godine održao ročište radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka, te 17. kolovoza 2021. godine ročište radi rasprave o pretpostavka za otvaranje stečajnog postupka. Dana 20. kolovoza 2021. godine doneseno je rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o., stečajnim upraviteljem imenovana je Josipa Jurčić te je zakazano ispitno i izvještajno ročište za dan 9. prosinca 2021. godine. Protiv rješenja o otvaranju stečajnog postupka zakonski zastupnik stečajnog dužnika Josip Galinec je podnio žalbu koja je odbijena rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 29. rujna 2021. godine poslovni broj Pž-4584/2021.

Od trenutka otvaranja stečajnog postupka stečajni upravitelj je poduzeo sljedeće radnje:

U tijeku stečajnog postupka stečajni upravitelj je poduzeo sljedeće radnje:

- (i) podnio je putem pošte poziv bivšem zakonskom zastupniku Josipu Galincu za dostavom poslovne dokumentacije te informacija o imovini i obvezama stečajnog dužnika. G. Galinec nije preuzeo upućene pošiljke međutim, stupio je u kontakt sa stečajnim upraviteljem, dana 17. studenog 2021. godine predao mu dio dokumentacije, te dana 19. studenog 2021. godine održao sastanak sa stečajnim upraviteljem;
- (ii) podnio je zahtjev Državnoj geodetskoj upravi u svrhu provjeravanja da li je stečajni dužnik upisan u katastarskom operatu na području Republike Hrvatske, izuzev Grada Zagreba, te je ishođeno uvjerenje prema kojem je stečajni dužnik nije upisan u katastarski operat (prilog 7.);
- (iii) podnio je zahtjev Gradu Zagrebu, Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove temeljem kojeg je ishođeno uvjerenje kako dužnik nije upisan u katastarskom operatu na području za koje evidenciju vodi Gradski ured za katastar i geodetske poslove (prilog 8.);
- (iv) podnio je zahtjev Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje radi dostave podataka o osiguranicima temeljem kojeg je utvrđeno kako dužnik nema zaposlenika u trenutku otvaranja stečajnog postupka (posljednji zaposlenik je objavljen 26. ožujka 2020. godine) (prilog 4.);
- (v) podnio je zahtjev Financijskoj agenciji za dostavom Očevidnika osnova za plaćanje te su pribavljeni od Financijske agencije Očevidnici svih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate (prilog 5.);

- (vi) podnio je zahtjev Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d. u svrhu provjeravanja da li je dužnik vlasnik vrijednosnih papira, te je zaprimljen odgovor Središnje klirinškog depozitarnog društva d.d. da dužnik (kao niti njegovi pravni prednici) nije vlasnik vrijednosnih papira (prilog 9.);
- (vii) podnio je zahtjev Stanici za tehnički pregled vozila Euro Daus d.d. STP „EURO DAUS“ te je ishodoeno uvjerenje prema kojem je dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila (prilog 6.);
- (viii) izvršio je uvid u registarski spis stečajnog dužnika;
- (ix) utvrdio je kako je dužnik u sustavu poreza na dodanu vrijednost;
- (x) angažirao je stručni knjigovodstveni servis;
- (xi) podnio je zahtjev za upis u registar stvarnih vlasnika;
- (xii) upisao je promjenu podataka pri Državnom zavodu za statistiku;
- (xiii) napravio pečat s aktualnom tvrtkom stečajnog dužnika koja sadrži nastavak „u stečaju“;
- (xiv) pribavio promet po računu otvorenom pri Podravska banka d.d. prije otvaranja stečaja;
- (xv) otvorio novi račun stečajnog dužnika za potrebe vođenja stečajnog postupka.

Iz dostavljene dokumentacije i iz razgovora s bivšim zakonskim zastupnikom stečajnog dužnika, stečajni upravitelj je utvrdio kako je stečajni dužnik (kao i njegovi pravni prednici) osnovan radi unovčenja nekretnina nakon provođenja građevinskih projekata. Naime, stečajni dužnik je povezan s više društava koje zapravo možemo nazvati društva Industrogradnja grupe, a koja su započela svoje poslovanje prije više od 40 godina. Stečajni dužnik (odnosno njegovi pravni prednici) bi poslovali na način da na pojedinoj nekretnini koja je u vlasništvu grupe izgrade i/ili urede objekt, te potom isti unovče. Industrogradnja grupa je uslijed gospodarske krize 2008. godine upala u financijske probleme obzirom da je ova kriza osobito pogodila građevinski sektor. Financijski problemi su se namjeravali riješiti reorganizacijom na način da se smanji broj društava koja djeluju unutar grupe spajanjem istih po poslovima koje su obavljali. Nakon objedinjavanja cjelokupnog poslovanje u tri društva (od kojih je jedno bilo INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812) plan je bio otpisati dio duga kroz postupak predstečajne nagodbe, te potom nastaviti djelovati. Međutim, nakon provedbe predstečajne nagodbe stečajni dužnik nije uspio s ovim društvom (i njegovim pravni prednicima) pozitivno poslovati obzirom da su na nekretninama u njegovom vlasništvu i nakon predstečajnog postupka ostala upisana založna prava i zabilježbe tužbe Amira Raof Faraja iz Iraka, a što faktički onemogućuje unovčenje imovine stečajnog dužnika. Slijedom navedenog došlo je do manjka sredstava za namirenje obveza i nelikvidnosti stečajnog dužnika, te u konačnici otvaranja ovog stečajnog postupka.

3. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

3.1. U tijeku stečajnog postupka stečajni upravitelj je utvrdio sljedeću imovinu stečajnog dužnika:

a) Nekretnina upisana pri Općinskom sudu u Velikoj Gorici, Zemljišnoknjižnom odjelu Velika Gorica, zk.ul. 3007 k.o. Donja Lomnica, i to:

- kat. čestica 1223/1, HARMIČARKA, ORANICA HARMIČARKA površine 5114 m²,
- kat. čestica 1227/1, U HARMIČARKI, ORANICA U HARMIČARKI površine 584 m²,
- kat. čestica 1227/2, HARMIČARKA, ORANICA HARMIČARKA površine 1386 m²,
- kat. čestica 1298, U HARMIČARKI, ORANICA U HARMIČARKI površine 1449 m²,
- kat. čestica 1299, U HARMIČARKI, ORANICA U HARMIČARKI površine 677 m²,
- kat. čestica 1300, U HARMIČARKI, ORANICA U HARMIČARKI površine 1580 m²,
- kat. čestica 1301/1, U HARMIČARKI, ORANICA U HARMIČARKI površine 3467 m²,
- kat. čestica 1301/2, U HARMIČARKI, ORANICA U HARMIČARKI površine 1872 m²,
- kat. čestica 1302, U HARMIČARKI, ORANICA U HARMIČARKI površine 1436 m²,
(u daljnjem tekstu: „**nekretnina Donja Lomnica**“) (prilog 10.)

Na nekretnini Donja Lomnica je upisano **založno pravo**¹ za korist Credo banke d.d. Split, radi osiguranja novčane tražbine koja ne prelazi 21.624.942,00 kuna.

U zemljišne knjige su upisane i **zabilježbe ovršnih postupaka** i to ovrhovoditelja Credo banke d.d. u stečaju i Maneda d.o.o., te je prva zabilježba ovrhe od 11. srpnja 2012. godine. Ovršni postupci su spojeni i trenutačno je spis pri Općinskim sudom u Velikoj Gorici i vodi se pod poslovnim brojem Ovr-288/2018. Stečajni upravitelj je zatražio uvid u ovaj spis, te stupio u kontakt s ovrhovoditeljima radi dogovora da li nastaviti ovaj ovršni postupak ili prodati nekretninu u stečajnom postupku.

Credo banka d.d. u stečaju je dostavila **obavijest o razlučnom pravu** te navela kao predmet razlučnog prava nekretnine upisane pri Općinskom sudu u Velikoj Gorici u zk.ul. 3007 k.o. Donja Lomnica i zk. ul. 3206 k.o. Donja Lomnica (ranije zk. ul. 1441 k.o. Donja Lomnica) za tražbinu u iznosu od 45.232.051,16 kuna.

Od Credo banka d.d. u stečaju pribavljena je procjena vrijednosti koja je dostavljena u ovršni postupak (prilog 12.). Navedena procjena uključuje i nekretninu upisanu u pri istom sudu u zk. uložak 3206, a koja je u vlasništvu Republike Hrvatske² i nije dio stečajne mase. Međutim, kada se iz dostavljene procjene izuzmu čestice koje nisu vlasništvo stečajnog dužnika, može se utvrditi vrijednost nekretnine Donja Lomnica u iznosu od 17.486.900,00 kuna.

¹ Teret je ukratko opisan radi preglednosti ovog izvješća. U prilogu izvješća je dostavljen izvadak iz zemljišnih knjiga iz kojeg je vidljiv detaljan opis upisanog založnog prava, kao i ostalih upisa provedenih u zemljišnim knjigama.

² I na ovoj nekretnini je bilo upisano založno pravo Credo banke d.d. u stečaju, međutim, postupak izvlaštenja je bio ranije upisan te je s njegovim okončanjem došlo do brisanja založnog prava.

Kako podaci u katastru i zemljišnim knjigama nisu usklađeni, stečajni upravitelj je od Državne geodetske uprave ishodio podatke o identifikaciji čestica (prilog 11.) prema kojima:

- k.č. 1223/1 u zemljišnoj knjizi odgovara dio k.č. 1228/9 i k.č. 1228/7 u katastru;
- k.č. 1227/1 u zemljišnoj knjizi odgovara dio k.č. 1228/4 i dio k.č. 1228/3 u katastru;
- k.č. 1227/2 u zemljišnoj knjizi odgovara dio k.č. 1228/4 i dio k.č. 1228/3 u katastru;
- k.č. 1298 u zemljišnoj knjizi odgovara dio k.č. 1228/4 u katastru;
- k.č. 1299 u zemljišnoj knjizi odgovara dio k.č. 1228/4 u katastru;
- k.č. 1300 u zemljišnoj knjizi odgovara dio k.č. 1228/4 u katastru;
- k.č. 1301/1 u zemljišnoj knjizi odgovara dio k.č. 1228/4 u katastru;
- k.č. 1301/2 u zemljišnoj knjizi odgovara dio k.č. 1228/9 u katastru;
- k.č. 1302 u zemljišnoj knjizi odgovara dio k.č. 1228/9 u katastru.

Bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika je prenio stečajnom upravitelju informaciju kako na nekretnini Donja Lomnica postoje jedino stare barake, te kostur hale koji nije zatvoren i nije u cijelosti u vlasništvu stečajnog dužnika, već je djelomično u vlasništvu Isto grupa d.d. Kako vlasništvo Isto grupa d.d. nije vidljivo iz zemljišnih knjiga, stečajni upravitelj je zatražio od bivšeg zakonskog zastupnika dostavu dokumentacije koja isto dokazuje, kao i dostavu geodetskog elaborata temeljem kojeg se mogu utvrditi granice nekretnina koje pripadaju stečajnom dužniku, međutim isto mu do dana sastava ovog izvješća nije dostavljeno. Stečajni upravitelj namjerava s bivšim zakonskim zastupnikom stečajnog dužnika obići nekretninu kako bi utvrdio stvarno stanje.

b) Nekretnine upisane pri Općinskom sudu u Karlovcu, Zemljišnoknjižnom odjelu Karlovac, k.o. Karlovac II, z.k. uložak 775, kčbr. 1974, oznake zemljišta UL.KRALJA ZVONIMIRA, DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA, UL.KRALJA ZVONIMIRA sveukupne površine 1831 m², i to sljedeće etaže:

- 6. Suvlasnički dio: 240/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

Stan broj 6 - jednoiposobni stambeni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaonica, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 43,04 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 10 u prizemlju netto površine 0,98 m² a korisne vrijednosti 0,49 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 43,53 m²

- 16. Suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16)

Stan broj 16 - dvoiposobni stambeni prostor u 2. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaonica, soba, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 56,70 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 7 u prizemlju netto površine 1,04 m² a korisne vrijednosti 0,52 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 57,22 m²

- 19. Suvlasnički dio: 240/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)

Stan broj 19 - jednoiposobni stambeni prostor u 2. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaonica, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 43,04 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 20 u prizemlju netto površine 0,98 m² a korisne vrijednosti 0,49 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 43,53 m²

- 20. Suvlasnički dio: 428/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)

Stan broj 20 - trosobni stambeni prostor u 2. katu zgrade, sadržaja: ulaz, izba, WC, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaonica, dvije sobe, degažman, balkon i dvije loggie, netto površine 76,42 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 27 u prizemlju netto površine 2,48 m² a korisne vrijednosti 1,24 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 77,66 m²

(u daljnjem tekstu zajedno: „**nekretnine Karlovac 1**“) (prilog 17.)

Na nekretninama Karlovac 1 je na temelju prijedloga od 07. svibnja 2009. upisana **zabilježba tužbe** radi pobijanja pravnih radnji predlagatelja Amir Raof Faraj, Irak, Sulymaniya, Akari, kuća broj 33/5/148. Za ovu zabilježbu tužbe je 23. travnja 2019. godine podnesen i prijedlog za obnovu zabilježbe, a po ovoj osnovi je od strane Amira Raof Faraja zaprimljena i **obavijest o razlučnom pravu** radi namirenja tražbine u iznosu 156.743.671,79 kuna.

Na pojedinim etažama nekretnina Karlovac 1 upisane su **predbilde prava vlasništva**, a kako slijedi:

- na 6. suvlasničkom dijelu: 240/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina broj 2012/15/1 od 11. svibnja 2012. godine uz uvjet opravdanja predbilde podnošenjem valjane isprave da je kupoprodajna cijena plaćena u cijelosti, te da je brisana zabilježba tužbe pod Z-2915/09, za korist OGREŠEVIĆ ŠEFIKA, OIB: 72217677586, Kralja Zvonimira 7, Karlovac I OGREŠEVIĆ REMZIJE, OIB: 96337336473, Kralja Zvonimira 7, Karlovac.

Stečajni upravitelj je pribavio predmetni ugovor iz zemljišnih knjiga te je utvrdio kako je ugovorena kupoprodajna cijena od 59.631,20 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Kupci su bili obvezni najmanje 20.000,00 EUR u roku 8 dana od potpisa ugovora, a ostatak u roku 60 dana od dostave dokaza o brisanju zabilježbe tužbe koja se vodi pod brojem Z-2915/09.

- na 16. suvlasničkom dijelu: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina broj 2009/30/1 od 14. travnja 2009. godine, Aneksa istog od 08. lipnja 2009. godine za korist NOVKOVIĆ NATAŠE, OIB: 83995297781, Kralja Zvonimira 1, Karlovac.

Stečajni upravitelj je pribavio predmetni ugovor iz zemljišnih knjiga te je utvrdio kako je ugovorena kupoprodajna cijena od 569.869,10 kuna. Aneksom je utvrđeno kako je kupac platio 56.114,85 kuna dok je ostatak u iznosu od 513.754,25 kuna obvezan isplatiti u roku 30 dana od dostave dokaza o brisanju zabilježbe tužbe koja se vodi pod brojem Z-2915/09.

- 19. suvlasničkom dijelu: 240/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina broj 2009/31/1 od 15. travnja 2009. godine, s uvjetom opravdanja dostave potvrde prodavatelja da je kupac isplatio kupoprodajnu cijenu, za korist DRAKULIĆ KSENJE, OIB: 32731737700, Kurelčeva 6, Karlovac.

Stečajni upravitelj je pribavio predmetni ugovor iz zemljišnih knjiga te je utvrdio kako je ugovorena kupoprodajna cijena od 446.828,73 kune. Aneksom je utvrđeno kako je kupac platio 88.519,86 kuna dok je ostatak u iznosu od 358.308,87 kuna obvezan isplatiti u roku 30 dana od dostave dokaza o brisanju zabilježbe tužbe koja se vodi pod brojem Z-2915/09.

- 20. suvlasničkom dijelu: 428/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina broj 2009/33/1 od 17. travnja 2009. godine s uvjetom opravdanja dostave potvrde prodavatelja da je kupac isplatio kupoprodajnu cijenu, za korist Krizmanić Gorana, OIB: 79279594173, Kralja Zvonimira 7, Karlovac.

Stečajni upravitelj je pribavio predmetni ugovor iz zemljišnih knjiga te je utvrdio kako je ugovorena kupoprodajna cijena od 714.025,82 kune, kako je kupac platio 72.000,00 kuna dok je ostatak u iznosu od 642.025,82 kuna obvezan isplatiti u roku 30 dana od dana potpisa ugovora.

Temeljem navedeni ugovora nekretnine su predane u posjed kupcima. Stečajni upravitelj je uputio dopise kupcima s obaviješću o otvaranju stečajnog postupka nad vlasnikom nekretnine, a za nekretnine za koje nije vidljivo utvrđenje da je plaćena kapari i/ili odgoda obveze isplate do brisanja zabilježbe tužbe i sa zahtjevom za dostavu dokaza o uplaćenju kapari i kupoprodajnoj cijeni. U slučaju da su kupci izvršili svoje obveze sukladno sklopljenim ugovorim, stečajni upravitelj namjerava postupiti sukladno ugovornim obvezama.

Iz pribavljenih ugovora se može utvrditi kako je vrijednost nekretnina Karlovac 1 2.177.957,65 kuna, dok za iste stečajni dužnik (u slučaju da ugovori ostaju na snazi) ima pravo potraživanja u minimalnom iznosu od 1.811.322,94 kune.

- 3.2. Osim prethodno navedene imovine, stečajni upravitelj je utvrdio kako je nedugo prije otvaranja stečajnog postupak stečajni dužnik i/ili njegovi pravni prednici bili vlasnici sljedeće imovine koja se u zemljišnim knjigama vodi kao vlasništvo INDUSTRIGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., MBS: 080646062, OIB: 55713556812, no koja je prije otvaranja stečajnog postupka prenesena na trgovačka društva povezana sa stečajnim dužnikom. Radi se o sljedećim nekretninama:**

c) Nekretnina upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Novi Vinodolski, k.o. Ledenice, broj zk. uložka 1917:

- kat. čestica 2108/1, oznaka zemljišta ORANICA, površine 262 čhv 942 m²,
- kat. čestica 2108/2, oznaka zemljišta ORANICA, površine 213 čhv 766 m²,
- kat. čestica 2109, oznaka zemljišta ORANICA, površine 210 čhv 755 m²,
- kat. čestica 2110/1, oznaka zemljišta ORANICA, površine 330 čhv 1187 m²,
- kat. čestica 2110/2, oznaka zemljišta ORANICA VRT, površine 315 čhv 1133 m²,

- kat. čestica 2115, oznaka zemljišta TVORNICA, TRAFOSTANICA I NEPLODNO (DVORIŠTE), površine 1 jutro 749 čhv 8449 m2, sveukupne površine 1 jutro, 2079 čvh, 13232 m2. (u daljnjem tekstu: „**nekretnina Ledenice**“) (prilog 13.)

Na nekretnini Ledenice je upisana **zabilježba tužbe** radi pobijanja pravnih radnji predlagatelja Amir Raof Faraj, Irak, Sulymaniya, Akari, kuća broj 33/5/148, Za ovu zabilježbu tužbe je 23. travnja 2019. godine podnesen i prijedlog za obnovu zabilježbe, a po ovoj osnovi je od strane Amira Raof Faraja zaprimljena i **obavijest o razlučnom pravu** radi namirenja tražbine u iznosu 156.743.671,79 kuna.

Na istoj nekretnini stoji i **upis založnog prava** za korist TAB B.V., OIB: 61231014428, Koningslaan 17, 1075 Aa Amsterdam, Nizozemska, za iznos od 7.000.000,00 EUR. Bivši zakonski zastupnik obavijestio je stečajnog upravitelja kako je ovaj založni vjerovnik namiren, no stečajni upravitelj nije zaprimio dokaz o namirenju.

Osim toga, upisana je i **zabilježba tužbe** zaprimljene kod Općinskog suda u Crikvenici pod poslovnim brojem P-152/2021 dana 12. veljače 2021. godine po tužbi Pavlik Milorada, OIB: 85503418308, Ledenice 28, Ledenice, i protiv tuženika Industrogradanja nekretnine d.o.o., OIB: 55713556812 Zagreb, Savska cesta 66, a radi utvrđenja prava vlasništva. Tužba je odbačena, i u tijeku je postupak po žalbi. Od Općinskog suda u Crikvenici zatražen je uvid u ovaj spis koji stečajnom upravitelju do trenutka podnošenja ovog izvještaja nije omogućen.

Također je vidljivo i postojanje aktivne plombe pod brojem Z- 4071/2020 povodom prigovora na rješenje o odbijanju prijedloga za uknjižbu prava vlasništva ISTO Grupa dioničko društvo za usluge, OIB: 78858201330, Augusta Šenoe 4-6, 42000 Varaždin, za uknjižbu prava vlasništva na nekretninama u A, a protiv kojeg rješenja je evidentirano i podnošenje prigovora. Stečajni upravitelj je pribavio Ugovor o kupoprodaji od 11. veljače 2019. godine sklopljen između ISTO Grupa d.d., OIB: 78858201330, i INDUSTRIGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, za iznos od 5.000.000,00 kuna, plaćeno prijebomem, a temeljem kojeg je zatražena uknjižba prava vlasništva nad nekretninom Ledenice (prilog 14.).

Međutim, za ovu nekretninu je zaprimljena **obavijest o izlučnom pravu** PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 30. prosinca 2020. godine koji nam nije dostavljen. Stečajni upravitelj je uputio poziv PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. za dostavom dokumentacije iz koje se može utvrditi postojanje izlučnog prava.

d) Nekretnina upisana pri Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje-Buie, k.o. Umag, broj zk. uložka 2907,

- kat. čestica 2916/1 oznake zemljišta ORANICA, površine 6237 m2,
- kat. čestica 2916/2 oznake zemljišta DVORIŠTE, površine 2912 m2, ukupne površine 9149 m2. (u daljnjem tekstu: „**nekretnina Umag**“)(prilog 15.)

Na predmetnoj nekretnini je upisana **zabilježba ovrhe** Karlovačka banka d.d. koja se trenutno vodi pred Općinski sud Pazinu Stalna Služba Buje pod poslovnim brojem Ovr-511/2019, dok je zabilježba ovrhe stavljena zaprimljena 05. travnja 2013. godine.

Na nekretnini Umag upisana su sljedeća **založna prava**:

- za iznos od 6.000.000,00 kuna za korist Našicecement d.d., MB: 50006535, Našice, Tajnovac 1,
- na iznos od 1.800.000,00 kuna za korist KARLOVAČKA BANKA D.D., OIB: 08106331075
- za iznos od 3.500.000,00 kuna za korist NEXE D.D., OIB: 62612424147, Tajnovac 1, 31500 Našice, Hrvatska,
- za iznos od 1.500.000,00 kuna za korist KARLOVAČKA BANKA D.D., OIB: 08106331075
- za iznos od 7.000.000,00 EUR za korist TAB B.V., Koningslaan 17, 1075 AA Amsterdam, Nizozemska, OIB: 61231014428.

I na ovoj nekretnini upisna je **zabilježba tužbe** radi pobijanja pravnih radnji predlagatelja Amira Raof Faraja, Irak, Sulymaniya, Akari, kuća broj 33/5/148, a ista je upisana nakon založnog prava Našicecement d.d. Za ovu zabilježbu tužbe je 23. travnja 2019. godine podnesen i prijedlog za obnovu zabilježbe, a po ovoj osnovi je od strane Amira Raof Faraja zaprimljena i **obavijest o razlučnom pravu** radi namirenja tražbine u iznosu 156.743.671,79 kuna.

Obavijest o razlučnom pravu podnijela je i Karlovačka banka d.d. za tražbinu u iznosu od 1.401.015,24 kuna.

Osim toga, stečajni upravitelj je od bivšeg zakonskog zastupnika zaprimio Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 11. veljače 2019. godine za iznos od 7.500.000,00 kuna, plaćeno prijebojem, a temeljem kojeg je zatražena uknjižba prava vlasništva nad nekretninom Umag (prilog 16.).

Pristigla je i **obavijest o izlučnom pravu** PARCELA UMAG j.d.o.o. temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 30. prosinca 2020. godine, no kako nije dostavljen i sam ugovor, stečajni upravitelj je zatražio od podnositelja dostavu istog.

e) Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk. ul. 23586, k.o. Grad Zagreb,

- kat. čestica 6354/8, označena kao pet zgrada, koje su u kopiji plana označene rimskim I, II, III, IV, V u Zagrebu, u Ulici Đ. Đakovića i bravaske radionice u Zagrebu, u ulici Radnička cesta bb površine 9545m²,
- kat. čestica 6355/3, pet zgrada, koje su u kopiji plana označene rimskim I, II, III, IV, V u Zagrebu, u Ulici Đ. Đakovića i bravaske radionice u Zagrebu, u ulici Radnička cesta bb površine 5935 m²

(u daljnjem tekstu: „**nekretnina Radnička**“) (prilog 22.)

Pristigla je i **obavijest o izlučnom pravu** INDUSTROGRADNJA TRGOVINA d.o.o. temeljem Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Tt-21/22268-2 od 16.06.2021. o upisu podjele društva INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o. - odvajanje s preuzimanjem ovog društva, prijenosom dijela imovine, prava i obveza na društvo INDUSTROGRADNJA TRGOVINA d.o.o. Planom podjele je određeno da nekretnina na adresi Zagreb, Radnička 204a prelazi u imovinu INDUSTROGRADNJA TRGOVINA d.o.o. (prilog 23.). Iz financijskih izvještaja dostavljenih uz ovaj dokument proizlazi kako je vrijednost nekretnina Radnička 32.248.362,00 kuna.

Na nekretnini Radnička je evidentirana **zabilježba ovrhe** koja se vodi po prijedlogu Croatia osiguranje d.d. pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu Stalna služba u Zaprešiću pod poslovnim brojem Ovr-1059/2020, a koje je zabilježene dana 26. rujna 2012. godine.

Na nekretnini su upisna **založna prava**:

- u iznosu 3.000.000,00 kuna za korist Croatia osiguranje d.d.
- u iznosu 14.000.000,00 kuna za korist Croatia osiguranje d.d.
- u iznosu 14.000.000,00 kuna za korist CENTAR BANKA D.D.

I na ovoj nekretnini upisna je **zabilježba tužbe** radi pobijanja pravnih radnji predlagatelja Amira Raof Faraja, Irak, Sulymaniya, Akari, kuća broj 33/5/148. Za ovu zabilježbu tužbe je 23. travnja 2019. godine podnesen i prijedlog za obnovu zabilježbe, a po ovoj osnovi je od strane Amira Raof Faraja zaprimljena i **obavijest o razlučnom pravu** radi namirenja tražbine u iznosu 156.743.671,79 kuna.

3.3. Stečajni upravitelj je utvrdio kako su pojedine nekretnine bile u vlasništvu INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., no kako su u trenutku otvaranja stečajnog postupka već bile prenesene u zemljišnim knjigama na ISTO Grupa d.d.

f) Nekretnine upisane pri Općinskom sudu u Karlovcu, Zemljišnoknjižnom odjelu Karlovac, k.o. Karlovac II, z.k. uložak 775, kčbr. 1974, oznake zemljišta UL.KRALJA ZVONIMIRA, DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA, UL.KRALJA ZVONIMIRA sveukupne površine 1831 m2, i to sljedeće etaže:

- 4. Suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Stan broj 4 - dvoiposobni stambeni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaonica, soba, pola sobe, degažman, balkon i loggia, neto površine 56,70 m2, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 5 u prizemlju neto površine 1,04 m2 a korisne vrijednosti 0,52 m2, što ukupno čini neto ukupnu površinu 57,22 m2;

- 9. Suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

Stan broj 9 - dvoiposobni stambeni prostor u 1. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaonica, soba, pola sobe, degažman, balkon i loggia, neto površine 56,70 m2, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 2 u prizemlju neto površine 1,04 m2 a korisne vrijednosti 0,52 m2, što ukupno čini neto ukupnu površinu 57,22 m2;

- 13. Suvlasnički dio: 424/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)

Stan broj 13 - trosobni stambeni prostor u 1. katu zgrade, sadržaja: ulaz, izba, WC, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaonica, dvije sobe, degažman, balkon i dvije loggie, netto površine 76,42 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 25 u prizemlju netto površine 1,12 m² a korisne vrijednosti 0,56 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 76,98 m²;

- 17. Suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17)

Stan broj 17 - dvoiposobni stambeni prostor u 2. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaonica, soba, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 56,70 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 3 u prizemlju netto površine 1,04 m² a korisne vrijednosti 0,52 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 57,22 m²;

- 21. Suvlasnički dio: 426/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21)

Stan broj 21 - trosobni stambeni prostor u 2. katu zgrade, sadržaja: ulaz, izba, WC, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaonica, dvije sobe, degažman, balkon i dvije loggie, netto površine 76,42 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 29 u prizemlju netto površine 1,94 m² a korisne vrijednosti 0,97 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 77,39 m²;

- 24. Suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24)

Stan broj 24 - dvoiposobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaonica, soba, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 56,70 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 8 u prizemlju netto površine 1,04 m² a korisne vrijednosti 0,52 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 57,22 m²;

- 25. Suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25)

Stan broj 25 - dvoiposobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaonica, soba, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 56,70 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 4 u prizemlju netto površine 1,04 m² a korisne vrijednosti 0,52 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 57,22 m²;

- 28. Suvlasnički dio: 428/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)

Stan broj 28 - trosobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, izba, WC, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaonica, dvije sobe, degažman, balkon i dvije loggie, netto površine 76,42 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 28 u prizemlju netto površine 2,48 m² a korisne vrijednosti 1,24 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 77,66 m²;

- 30. Suvlasnički dio: 239/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30)

Stan broj 30 - jednoiposobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaonica, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 42,86 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 22 u prizemlju netto površine 1,07 m² a korisne vrijednosti 0,54 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 43,40 m²;

- 37. Suvlasnički dio: 72/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37)

Garaža oznake 7 u razizemlju zgrade, netto površine 17,64 m² a korisne vrijednosti 13,23 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 13,23 m²;

- 39. Suvlasnički dio: 72/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39)

Garaža oznake 9 u razizemlju zgrade, netto površine 17,64 m² a korisne vrijednosti 13,23 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 13,23 m².

(u daljnjem tekstu zajedno: „**nekretnine Karlovac 2**“) (prilog 19.)

Stečajni upravitelj je pribavio Ugovor o kupoprodaji od 11. veljače 2019. godine sklopljen između ISTO Grupa d.d., OIB: 78858201330, i INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, za iznos od 5.500.000,00 kuna, plaćeno prijebom, a temeljem kojeg je provedena uknjižba prava vlasništva nad nekretninama Karlovac 2 (prilog 21.). Osim toga, pribavljen je i Ugovor o kupoprodaji od 26. veljače 2021. godine sklopljen između ISTO Grupa d.d., OIB: 78858201330, i PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. temeljem kojeg je zatražena uknjižba prava vlasništva, a iz kojeg je vidljiva kupoprodajna cijena od 6.304.213,64 kune, te kako je ista utvrđena procjenom Forb nekretnine d.o.o. potpisanom od Tihomira Begića, stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina (prilog 20.). Na nekretnini Karlovac 2 je također upisana **zabilježba tužbe** radi pobijanja pravnih radnji predlagatelja Amir Raoof Faraj, Irak, Sulymaniya, Akari, kuća broj 33/5/148.

3.4. Pokretnine

Stečajni upravitelj je zaprimio obavijest razlučnom pravu INDUSTROGRADNJA d.d., OIB:3714155365, temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stpn-287/14 od 31. srpnja 2014. godine i poslovne transakcije nakon pravomoćnosti navedenog rješenja, slijedom kojeg navodi da ima pravo retencije u odnosu na dio pokretnina dužnika, koje su u posjedu vjerovnika. Stečajni upravitelj je utvrdio kako su u financijskim izvještajima koji su prilog Ugovoru o podjeli i preuzimanju kao imovina navode „Postrojenja i oprema“ u vrijednosti 4.831,972 kune. Bivši zakonski zastupnik pokretnine nije predao stečajnom upravitelju niti ih je specificirao, već je naveo kako ne postoji druga imovina, pa stečajni upravitelj nema saznanja o stvarnoj vrijednosti istih.

Slijedom prethodno iznesenog stečajni upravitelj je do dana sastava ovog izvještaja utvrdio sljedeću imovinu dužnika:

- **Nekretninu** u vrijednosti 17.486.900,00 kuna (nekretnina Donja Lomnica)
- **Prava potraživanja** u iznosu 1.811.322,94 kune (prema kupcima nekretnina Karlovac 1)
- **Potencijalnu imovinu** u slučaju pokretanja i uspješnog okončanja spora za pobijanje pravnih radnji, odnosno usvajanja žalbe podnesene protiv rješenja o upisu podjele – nekretnine u vrijednosti 51.052.575,64 kune
- **Pokretnine** – u vrijednosti 4.831,972 kune, međutim iste nisu predane stečajnom upravitelju niti ih je vidio.

U odnosu na nekretnine navedene kao potencijalna imovina stečajni upravitelj ukazuje kako se radi o nekretninama Karlovac 2, Ledenice i Umag koje su prenesene s INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. na ISTO Grupa d.d. kojom prilikom je nesporno da nije došlo do isplate kupoprodajne cijene, već je utvrđeno da se radi o naplati putem prijebaja.

Osim toga, na svim pribavljenim ugovorima o kupoprodaji je za naznačeno da su isti sklopljeni 11. veljače 2019.godine, na istima su potpisi prodavatelja ovjereni 19. veljače 2019. godine, dok je INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. blokirano 12. veljače 2019. godine. Navedeno upućuje da je radnja poduzeta u vrijeme kad stečajni dužnik (odnosno njegov prednik) nije bio likvidan, i/ili mu je prijetila nesposobnost za plaćanje. Pritom, ISTO Grupa d.d. je povezana osoba s INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. pa stoga stečajni upravitelj smatra kako je izgledno da je kao kupac znao i/ili morao znati da je prodavatelj nesposoban za plaćanje te da je navedenom radnjom namiren na štetu drugih vjerovnika. Dakle, stečajni upravitelj smatra kako navedene radnje predstavljaju pobojne pravne radnje sukladno članku 202. Stečajnog zakona. Međutim, stečajni upravitelj je utvrdio i kako je nad ISTO Grupa d.d. dana 07. lipnja 2021. godine otvoren predstečajni postupak, a slijedom čega je u ovom trenutku na snazi zabrana pokretanja parničnih postupaka protiv ISTO Grupa d.d.

Vezano za nekretninu Radnička, kako na istoj ima upisano više založnih prava, a koja evidentno nisu naplaćena, upitno je da li će iz vrijednosti nekretnine uopće biti naplaćeni založni vjerovnici u cijelosti. Naime, stečajni vjerovnici imaju pravo naplate tek nakon namirenja založnih /razlučnih, dok na naplatu založnih vjerovnika prijenos prava vlasništava formalno ne utječe.

Nadalje, stečajnom upravitelju su pristigle prijave tražbina u ukupnom iznosu od 458.706.587,59 kuna, od navedenog iznosa:

- 473,18 kuna prijavljenih tražbina naznačene su kao prijave tražbina vjerovnika I. višeg isplatnog reda;
- 458.706.114,41 kuna prijavljenih tražbina naznačene su kao prijave tražbina vjerovnika II. višeg isplatnog reda.

Stečajni upravitelj će na obrascu sukladno odredbama Stečajnog zakona posebno naznačiti koje tražbine priznaje, a koje osporava. Osim toga, za tražbine koje smatra da su tražbine nižih isplatnih redova uputiti će sudu prijedlog za donošenje rješenja o odbacivanju obzirom da vjerovnici nižih isplatnih redova nisu pozvani od strane suda da prijave svoje tražbine.

4. SUDSKI POSTUPCI

Ovršni postupci:

SUD	POSLOVNI BROJ	PROTUSTRANKA	OPIS
Općinski sud u Novom Zagrebu	Ovr-1059/2020	Croatia osiguranje d.d. Filijala Zagreb, Zagreb	Ovrha na nekretnini Radnička. Zbog ugovora o podjeli i preuzimanju 16. studenog 2021. godine je doneseno rješenje o nastavku postupka protiv INDUSTROGRADNJA TRGOVINA D.O.O.

Stalna služba u Zaprešiću			
Općinski sud Pazinu Stalna Služba Buje	Ovr-511/2019	Karlovačka banka d.d.	Iz e-Predmet je vidljivo kako je 30. rujna 2021. godine donesena odluka o prekidu postupka. Sudu je upućen dopis za omogućavanje pristupa spisu. Radi se o ovrsi na nekretnini Umag.
Općinski građanski sud u Zagrebu	Ovr-3034/2021	Industrogradnja d.d.	Ovrha na nekretnini Radnička. 16. studenog 2021. godine je doneseno rješenje o prekidu postupka zbog otvaranja stečaja protiv kojeg je ovrhovoditelj podnio žalbu.
Općinski sud u Velikoj Gorici	Ovr-288/2018	Credo banka d.d. u stečaju, Maneda d.o.o.	Radi se o ovrsi na nekretnini Donja Lomnica. Stečajnom upravitelju do trenutka pisanja ovog izvještaja nije omogućen uvid u spis. Prema podacima dobivenim od strane ovrhovoditelja u predmetu nije utvrđena vrijednost predmeta ovrhe te je u nekoliko navrata spis bio upućen s trgovačkog suda na općinski i obrnuto (zbog pokretanja stečaja/predstečaja), ali postupak je bio prekidan uslijed prestanak postojanja ovršenika (obzirom da su brisani uslijed pripajanja).

Parnični postupci

SUD	POSLOVNI BROJ	PROTUSTRANKA	OPIS
Trgovački sud u Zagrebu	Povrv-1564/2020	Karlovačka banka d.d., Karlovac	Karlovačka banka d.d. je naznačila postojanje spora u prijavi tražbine pa je stečajni upravitelj zatražio pristup spisu od suda. Tražbina je prijavljena u stečajni postupak.
Trgovački sud u Zagrebu	P-1337/2019	1. MANEDA, d.o.o. 2. NENAD MARKOVIĆ 3. DALIBORKA PLANINČEVIĆ 4. PLANIDAL ULAGANJA d.o.o.	Prednik stečajnog dužnika i ISTO d.d. u stečaju podnijeli su tužbu 08. lipanja 2011.godine radi povrat 18 bjanko zadužnica svake u iznosu 1.000.000,00 kuna i radi utvrđenja da je bez pravnog učinka Ugovor o ustupu tražbine od 13. veljače 2009. godine.

		5. PRVA ULAGANJA d.o.o.	Navedeni zahtjev je vezan za Sporazum o zajedničkom djelovanju u odnosu na TOZ Penkala d.d. Zagreb, i sporno je postojanje tražbine za čije su osiguranje dane zadužnice te je li prvotuzhenik bio ovlašten ispuniti navedene bjanko zadužnice. U ovom postupku je presuda donesena 15. veljače 2013. godine, no ukinuta je od strane Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske koji je naložio da se u ponovnom postupku treba utvrditi kod koga se nalaze predmetne bjanko zadužnice, jesu li iste predane na naplatu putem Financijske agencije te jesu li popunjavanjem stekle svojstvo zadužnice te pravomoćnog rješenja o ovrsi, odnosno da li su donesena pravomoćna rješenja o ovrsi. Ovaj postupak je trenutačno u prekidu zbog otvaranja stečajnog postupka.
Trgovački sud u Zagrebu	P-1791/2009	Amir Raof Faraj, umješac na strani tužitelja Loris Valjan	Prema podacima iz tužbe Industrogradnja d.d. je na INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. 2008. godine prenijelo više nekretnina (između ostalog nekretnine Karlovac 1 i 2, Ledenice, Umag i Radnička), i to temeljem ugovora o unosu stvari u temeljni kapital. Tužitelj smatra da zbog navedenog neće biti u mogućnosti namiriti svoju tražbinu nakon što dobije pravomoćnu odluku u postupku P-1218/2021 koji se vodi radi isplate, te je pokrenuo posebni parnični postupak radi pobijanja pravnih radnji dužnika koji se vodi pod ovim poslovnim brojem protiv stečajnog dužnika i pravnog slijednika INDUSTROGRADNJA d.d., a to je INDUSTROGRADNJA GRUPA d.d. Ovaj spor je dakle vezan za predmet koji se vodi radi isplate pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, trenutačno pod poslovnim brojem P-1218/2021, a koji je pokrenut 1987. godine, u kojem je tuženik bilo društvo Industrogradnja d.d., OIB: 19751350811, a u kojem je trenutačno tužitelj Amir Raof Faraj.

Općinski sud u Crikvenici	P-152/2021	Pavlik Milorad	Tuženik je Industrogradanja nekretnine d.o.o., OIB: 55713556812, pa je stečajni upravitelj zatražio pristup spisu i obavijestio o otvaranju stečajnog postupka. Iz javno dostupnih podataka vidljivo je kako se radi o tužbi za utvrđivanje prava vlasništva povezanog s nekretninom Ledenice, a koja je odbačena. Tužitelj je podnio žalbu koja nije riješena do dana podnošenja ovog izvješća.
Trgovački sud u Zagrebu	Ovr-110/2020	Isto d.d. u stečaju	Postupak je pokrenut protiv stečajnog dužnika radi isplate obveza po ugovoru o zakupu. Potraživanje je prijavljeno.

Za većinu sudskih postupaka stečajni upravitelj je saznao iz pristiglih prijave tražbina te je potom uputio podneske sudovima za omogućavanje uvida u spis. Naime, u većini postupaka koje je naveo nije mu omogućen uvid u spis jer je kao stranka u većini postupaka naveden neki od pravnih prednika stečajnog dužnika, koji nema isti osobni identifikacijski broj kao i stečajni dužnik.

5. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

Troškovi stečajnog postupka do dana podnošenja izvještaja:

- Trošak pošte – 168,10 kuna;
- Trošak pribave uvjerenje Središnjeg klirinškog depozitarnog društva - 875,00 kuna;
- Trošak pribave Očevidnika (Financijska agencija) - 60,00 kuna;
- Trošak pribave uvjerenja o vlasništvu vozila – 17,94 kuna;
- Trošak pribave podataka o identifikaciji katastarskih čestica – 50,00 kuna;
- Državni biljezi - 220,00 kuna;
- Knjigovodstvo - 2.000,00 kuna (4x500,00 kuna);
- Troškovi otvaranja i vođenja računa - 150,00 kuna;
- Trošak nagrade stečajnom upravitelju – prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.

Procijenjeni troškovi za narednih 6 mjeseci:

- Troškovi vođenja računa - 400,00 kuna;
- Knjigovodstvo – 3.000,00 (6x500,00 kuna);
- Materijalni troškovi – 600,00 kuna;
- Trošak izrade procjene nekretnine Donja Lomnica – 7.500,00 kuna;
- Predujam za troškove prodaje nekretnine (u slučaju da dogovori prodaja nekretnine Donja Lomnica u okviru stečajnog postupka) - 2.800,00 kuna;

- Trošak nagrade stečajnom upravitelju – prema Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.

Napomena:

U trenutku sastavljanja ovog izvješća troškove stečajnog postupka nije moguće u cijelosti predvidjeti.

6. ZAKLJUČAK

Predlaže se da stečajni vjerovnici na izvještajnom ročištu donesu sljedeće odluke:

1. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.
2. Prihvaćaju se sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
3. Utvrđuje se da nema mogućnosti da se poslovanje stečajnog dužnika nastavi ili ponovno pokrene, te se donosi odluka o prestanku obavljanja djelatnosti stečajnog dužnika.

Zagreb, 24. studeni 2021. godine

Josipa Jurčić, stečajni upravitelj

Prilozi:

- 1. Dokaz o upućivanju dopisa zakonskom zastupniku;*
- 2. Dokaz o trošku izrade pečata;*
- 3. Dokaz o trošku pošte;*
- 4. Podaci o radnicima Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje;*
- 5. Očevidnik Financijske agencije;*
- 6. Uvjerenje o vlasništvu vozila;*
- 7. Uvjerenje Državne geodetske uprave;*
- 8. Uvjerenje Grada Zagreba da dužnik nema u posjedu nekretnina;*
- 9. Uvjerenje Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. o vlasništvu vrijednosnih papira;*
- 10. Izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu Donja Lomnica;*
- 11. Podaci o identifikaciji;*
- 12. Procjena vrijednosti nekretnine Donja Lomnica;*
- 13. Izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu Ledenice;*
- 14. Ugovor o kupoprodaji nekretnine Ledenice;*
- 15. Izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu Umag;*
- 16. Ugovor o kupoprodaji nekretnine Umag;*
- 17. Izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretnine Karlovac 1;*
- 18. Ugovori o kupoprodaji nekretnina Karlovac 1;*
- 19. Izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretnine Karlovac 2;*
- 20. Ugovori o kupoprodaji nekretnina Karlovac 2 – ISTO grupa – Parcela Ledenice;*
- 21. Ugovori o kupoprodaji nekretnina Karlovac 2 – Industrogradnja nekretnine -ISTO grupa;*
- 22. Izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu Radnička;*
- 23. Ugovor o podjeli i preuzimanju.*