

Stečajna upraviteljica  
Alma Opačak  
Slavonski Brod, Augusta Cesarca 12

## TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Na poslovni broj St-401/2024

Predlagatelj: REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava  
Područni ured Pazin, OIB:52634238587

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

**PREDMET: IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVI  
UZROCIMA sa prijedlozima Odluka za Izvještajno ročište 18. ožujka 2025.g.**

### 1./ UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-401/2024-22 od 17.prosinca 2024.g. otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom, imenovana je stečajna upraviteljica i stečajni vjerovnici pozvani u roku od 60 dana prijaviti tražbine, s tim da je prethodno proveden prethodni postupak radi utvrđenja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka u kojem je ispitano postoji li razloga za otvaranje stečajnog postupka i postoji li imovina dužnika dostatna za pokriće troškova stečajnog postupka.

### 2./ PODUZETE RADNJE

2.1. Izvršena prijava Državnom zavodu za statistiku Zagreb u Registrar poslovnih subjekata radi upisa promjene "stečaj" i ishođena Obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u 2007. sa novim nazivom "ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o." u stečaju

2.2 Izvršen upis stvarnog vlasnika

2.3. Dostavljen zahtjev zastupniku po zakonu dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka za dostavom financijske i poslovne dokumentacije društva, te zatražen kontakt sa računovodstvenim servisom koji je vodio poslovne knjige društva.

2.4. Izvršen uvid kroz e-komunikaciju u stanje aktivnih predmeta koji se u korist ili protiv stečajnog dužnika vode pred sudovima, utvrđeno kako je stečajni dužnik aktivno i pasivno legitimiran u većem broju sudskih postupaka

2.5. Dana 15.siječnja 2025. u Zagrebu održan sastanak sa zastupnikom stečajnog dužnika do dana nastupanje pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, zaprimljena 4 registratora poslovne dokumentacije društva od toga 3 registatora za 2024.g. i 1 registator sa raznom dokumentacijom, žig društva i izvršen očevid na licu mjesta Zagrebačka cesta 76 Zagreb

2.6. Izvršen raskid Ugovora sa ISTO USLUGA d.o.o. Zagreb, ul. Nikole Tesle 10 koji je vodio poslovne knjige društva do dana otvaranja stečajnog postupka

2.7. Izdana punomoć za e-poreznu Tomislavu Humljan radi dostave obveznih financijskih obrazaca, a potpis Ugovora o računovodstvenim uslugama zaključiti će se nakon ispitnog i izvještajno ročišta na iznos od 120,00 EUR mjesečno uvećano za pdv

2.8. Ispitane 33 tražbine stečajnih vjerovnika i sačinjena dokumentacija za ispitno i izvještajno

ročište

### 3./ POSLOVANJE STEČAJNOG DUŽNIKA I UZROCI PRESTANKA POSLOVANJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-358/2018 od 27.veljače 2020. potvrđen je predstečajni sporazum s izmijenjenim planom restrukturiranja dužnika kojim se stečajni dužnik obvezao namiriti utvrđene tražbine u cijelosti jednokratno po dospjeću , tražbina dospijeva zadnjeg dana treće godine ( 31.12.) po pravomoćnosti ovog rješenja s time što se kamata neće obračunavati do dospijea.

Stečajni dužnik nije ispunio obveze po predstečajnom sporazumu, odnosno djelomično je ispunio za pojedine vjerovnike. Od 11.siječnja 2024.g. račun stečajnog dužnika je u blokadi.

#### OSNOVNI PODACI O DUŽNIKU

Naziv i sjedište: ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica, Duga Uvala 1 OIB:01629444750

Osnivači /članovi društva: ISTO Grupa dioničko društvo za usluge , Varaždin, A. Šenoe 4-6  
- jedini član

Osobe ovlaštene za zastupanje: Josip Galinec, Zagreb, Zelinska ulica 3  
- direktor , zastupa društvo pojedinačno i samostalno

Temeljni kapital: 2.654,46 eur

Osnovano: 03.02.2017.

Djelatnost društva: projektiranje i građenje građevina, upravljanje nekretninama  
i održavanje nekretnina

#### 3.1./ POVEZANA DRUŠTVA/OSOBE

**Član društva stečajnog dužnika - ISTO GRUPA d.d. za usluge član je društva u povezanim društvima:**

<a href="#">08107</a>	2776515	ISTO	Akti	ISTO				
<a href="#">1414</a>	3916	STUDENT	van	Grupa	7885820	jedin	12.07.	
		d.o.o. za		dioničk	1330	i	2017	
		usluge		o		član		
				društvo		d.o.		
				za		o.		
				usluge,				
				pod				
				MBS:				
				070151				
				453,				
				upisan				
				kod:				
				Trgova				
				čki sud				
				u				
				Zagreb				
				u				

<a href="#">08107</a> <a href="#">7126</a>	0162944 4750	ISTO INDUSTROG RADNJA d.o.o.za graditeljstvo i usluge u stečaju	Akti van	ISTO Grupa dioničk o društvo za usluge, pod MBS: 070151 453, upisan kod: Trgova čki sud u Zagreb u	7885820 1330	član druš tva	10.07. 2017	30.10. 2017
				ISTO Grupa dioničk o društvo za usluge, pod MBS: 070151 453, upisan kod: Trgova čki sud u Zagreb u	7885820 1330	jedin i član d.o. o.	30.10. 2017	
<a href="#">08108</a> <a href="#">8884</a>	9771557 3815	RESORT DUGA UVALA d.o.o. za usluge	Bris an	ISTO Grupa dioničk o društvo za usluge, pod MBS: 070151 453, upisan kod: Trgova čki sud u Zagreb u	7885820 1330	jedin i član d.o. o.	10.07. 2017	04.10. 2021

<a href="#">08123</a> <a href="#">4826</a>	7877773 4730	ISTO NEKRETNIN E d.o.o. za usluge	Akti van	ISTO Grupa dioničk o društvo za usluge, pod MBS: 070151 453, upisan kod: Trgova čki sud u Zagreb u	7885820 1330	jedin i osni vač d.o. o.	03.04. 2019
<a href="#">08129</a> <a href="#">0012</a>	7161798 7089	ISTO USLUGE d.o.o. za usluge	Akti van	ISTO Grupa dioničk o društvo za usluge, pod MBS: 070151 453, upisan kod: Trgova čki sud u Zagreb u	7885820 1330	jedin i član d.o. o.	12.01. 2021
<a href="#">08130</a> <a href="#">0093</a>	5311655 7984	ISTO SERVIS d.o.o. za usluge	Akti van	ISTO Grupa dioničk o društvo za usluge, pod MBS: 070151 453, upisan kod: Trgova čki sud u Zagreb u	7885820 1330	jedin i član d.o. o.	12.01. 2021

<a href="#">081336621</a>	96129926629	ISTO Gastro d.o.o. za usluge	Aktivan	ISTO Grupa dioničko društvo za usluge, pod MBS: 070151453, upisan kod: Trgovački sud u Zagrebu	78858201330	jedini osnivač d.o.o.	30.10.2020
<a href="#">081348546</a>	69851888891	ISTO HOTELI d.o.o. za usluge	Aktivan	ISTO Grupa dioničko društvo za usluge, pod MBS: 070151453, upisan kod: Trgovački sud u Zagrebu	78858201330	jedini osnivač d.o.o.	14.01.2021
<a href="#">081348562</a>	30521880562	ISTO TRGOVINA d.o.o. za usluge	Aktivan	ISTO Grupa dioničko društvo za usluge, pod MBS: 070151453, upisan kod: Trgovački sud u Zagrebu	78858201330	jedini osnivač d.o.o.	14.01.2021

<a href="#">08141</a> <a href="#">7866</a>	2242487 7822	ISTO UPRAVLJANJE d.o.o. za usluge	Akti van	ISTO Grupa dioničk o društvo za usluge, pod MBS: 070151 453, upisan kod: Trgova čki sud u Zagreb u	7885820 1330	jedin i osni vač d.o. o.	27.01. 2022
<a href="#">08146</a> <a href="#">2142</a>	7508468 3652	ISTO Domovi d.o.o. za usluge	Akti van	ISTO Grupa dioničk o društvo za usluge, pod MBS: 070151 453, upisan kod: Trgova čki sud u Zagreb u	7885820 1330	jedin i član d.o. o.	07.09. 2022

U isto vrijeme zakonski zastupnik stečajnog dužnika do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka gospodin Galinec Josip direktor je u označenim društvima :

<a href="#">07015</a> <a href="#">1453</a>	78858201330	ISTO Grupa dioničko društvo za usl	Aktivan	Josip Galinec	5830213 9318	direktor	31.05.2017	09.01. 2019
---	-------------	---	---------	------------------	-----------------	----------	------------	----------------

ug e							
<a href="#">081234826</a>	78777734730	ISTO NEKRETNINE d.o.o. za usluge	Aktivan	JOSIP GALINEC	58302139318	direktor	03.04.2019
<a href="#">081290012</a>	71617987089	ISTO USLUGE d.o.o. za usluge	Aktivan	JOSIP GALINEC	58302139318	direktor	30.12.2019
<a href="#">081462142</a>	75084683652	ISTO Domovi d.o.o. za usluge	Aktivan	Josip Galinec	58302139318	direktor	07.09.2022
<a href="#">130075437</a>	14113959941	HOTEL DUGA UVALA d.o.o. za usluge	Aktivan	Josip Galinec	58302139318	direktor	12.10.2017
				JOSIP GALINEC	58302139318	direktor	09.01.2019
<a href="#">081417866</a>	22424877822	ISTO UPRAVLJANJE d.o.o. za usluge	Aktivan	JOSIP GALINEC	58302139318	direktor	27.01.2022
<a href="#">081071414</a>	27765153916	ISTO STUDENT d.o.o. za usluge	Aktivan	Josip Galinec	58302139318	direktor	04.01.2017

#### 4./ FINANCIJSKO GOSPODARSKO POSLOVANJE DUŽNIKA

Stečajni dužnik je dana 23.siječnja 2025. podnio financijske izvještaje za 2023.g. Financijskoj agenciji.

Na svojim stranicama do dana izvješća Financijska agencija još nije ažurirala podatke na način da bi oni bili vidljivi.

Uvidom kroz e-porezna utvrdila sam kako Prijava poreza na dobit za 2023. i 2024.g. nisu dostavljene.

Uzimajući u obzir činjenicu da je obveza zakonskog zastupnika dužnika do dana nastupanja pravnih posljedica stečajnog postupka javno objaviti i dostaviti u Poreznu upravu financijske izvještaje za 2023.g. i do 16.12.2024., a da to nije učinjeno, ponovno će se zatražiti dostava dokumentacije nadležnim tijelima.

Iz prethodnih razloga ovo izvješće ne sadrži podatke iz bilance društva za 2024.

#### 5./ IMOVINA

##### 5.1. Imovinu društva čine

Nekretnina upisana u zk.ul.br. 100664

-kč.br. 6943/3 – DVORIŠTE ZAGREBAČKA CESTA površine 30 m2

Nekretnina upisana u zk.ul.br. 6640

-kč.br. 6943/1 – STAMBENO POSLOVNA ZGRADA 76, 76A, 76 B I 76 C (POVRŠINE 1979 M2)

I DVORIŠTE (POVRŠINE 3538 M2) ZAGREBAČKA CESTA ukupno 5517 m2

5. Suvlasnički dio: 118/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) stan broj 5- trosobni stambeni prostor u 1. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak, blagovaonica, dvije sobe, degažman, WC, izba i balkon, netto površine 79,24 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 1 u podrumu netto površine 7,24 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 3,62 m<sup>2</sup> što čini netto ukupnu površinu 82,86 m<sup>2</sup>- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

12. Suvlasnički dio: 115/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) stan broj 12 - trosobni stambeni prostor u 2. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje, dvije sobe, degažman, WC, izba i loggia, netto površine 79,24 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 12 u podrumu netto površine 2,73 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 1,36 m<sup>2</sup> što čini netto ukupnu površinu 80,60 m<sup>2</sup>- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

16. Suvlasnički dio: 72/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) stan broj 16 - dvosobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje, soba, i loggia, netto površine 49,20 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 16 u podrumu netto površine 2,73 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 1,36 m<sup>2</sup> što čini netto ukupnu površinu 50,56 m<sup>2</sup> - ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

23. Suvlasnički dio: 72/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23) stan broj 23 - dvosobni stambeni prostor u potkrovlju zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje, soba i loggia, netto površine 49,20 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 23 u podrumu netto površine 2,73 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 1,36 m<sup>2</sup> što čini netto ukupnu površinu 50,56 m<sup>2</sup>- ulaz 1 - Zagrebačka cesta b,

27. Suvlasnički dio: 76/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) poslovni prostor oznake PP1 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 53,49 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 53,49 m<sup>2</sup>- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

28. Suvlasnički dio: 66/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28) poslovni prostor oznake PP2 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 46,34 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 46,34 m<sup>2</sup>- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

29. Suvlasnički dio: 68/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) poslovni prostor oznake PP3 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 47,35 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 47,35 m<sup>2</sup>- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

33. Suvlasnički dio: 24/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) garaža oznake G2 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 22,93 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 17,20 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 17,20 m<sup>2</sup>- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

36. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36) garaža oznake G12 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 21,68 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 16,26 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 16,26 m<sup>2</sup>- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

37. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37) garaža oznake G13 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,23 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m<sup>2</sup>- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

39. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39) garaža oznake G78 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,23 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m<sup>2</sup>- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

40. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40) garaža oznake G79 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 21,96 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 16,47 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 16,47 m<sup>2</sup> - ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

42. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-42) garaža oznake G81 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,44 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,08 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,08 m<sup>2</sup>- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

47. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-47) garaža oznake G70 u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,23 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m<sup>2</sup>- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

48. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-48) garaža oznake G71 u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,23 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m<sup>2</sup>- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

57. Suvlasnički dio: 114/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-57) stan broj 29- trosobni stambeni prostor u 1. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje, dvije sobe, degažman, WC, izba i loggia, netto površine 78,26 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 29 u podrumu netto površine 3,44 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 1,72 m<sup>2</sup> što čini netto ukupnu površinu 79,98 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

58. Suvlasnički dio: 62/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-58) stan broj 30- trosobni stambeni prostor u 1. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje, pola sobe i balkon, netto površine 41,62 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 30 u podrumu netto površine 3,44 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 1,72 m<sup>2</sup> što čini netto ukupnu površinu 43,34 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76, I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

60. Suvlasnički dio: 114/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-60) stan broj 37- trosobni stambeni prostor u 2. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak, blagovaonica, dvije sobe, degažman, WC, izba i loggia, netto površine 77,95 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 37 u podrumu netto površine 3,44 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 1,72 m<sup>2</sup> što čini netto ukupnu površinu 79,67 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

62. Suvlasnički dio: 114/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-62) stan broj 39- dvosobni stambeni prostor u 2. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje, dvije sobe, degažman, WC, izba i loggia, netto površine 78,26 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 39 u podrumu netto površine 3,44 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 1,72 m<sup>2</sup> što čini netto ukupnu površinu 79,98 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76,

67. Suvlasnički dio: 114/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-67) stan broj 49- trosobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje, dvije sobe, degažman, WC, izba i loggia, netto površine 78,26 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 49 u podrumu netto površine 3,44 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 1,72 m<sup>2</sup> što čini netto ukupnu površinu 79,98 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

73. Suvlasnički dio: 68/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-73) poslovni prostor oznake PP4 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 47,35 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 47,35 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

74. Suvlasnički dio: 66/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-74) poslovni prostor oznake PP5 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 46,34 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 46,34 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

75. Suvlasnički dio: 75/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-75) poslovni prostor oznake PP6 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 52,51 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 52,51 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

76. Suvlasnički dio: 51/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-76) poslovni prostor oznake PP7 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 35,76 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 35,76 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

77. Suvlasnički dio: 50/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-77) poslovni prostor oznake PP8 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 35,31 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 35,31 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

84. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-84) garaža oznake G28 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 21,20 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 15,90 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 15,90 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

85. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-85) garaža oznake G29 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 21,20 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 15,90 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 15,90 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

86. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-86) garaža oznake G30 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,23 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

88. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88) garaža oznake G32 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,23 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

89. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-89) garaža oznake G62 u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,23 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

90. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-90) garaža oznake G63 u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,23 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

91. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-91) garaža oznake G64 u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,23 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

92. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-92) garaža oznake G65 u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,23 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m<sup>2</sup>- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

100. Suvlasnički dio: 113/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-100) stan broj 44 - trosobni stambeni prostor u 2. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje, dvije sobe, degažman, WC, izba i loggia, netto površine 77,81 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 44 u podrumu netto površine 2,71 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 1,35 m<sup>2</sup> što čini netto ukupnu površinu 79,16 m<sup>2</sup>- ulaz  
2a - Zagrebačka cesta br. 76b I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

107. Suvlasnički dio: 114/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-107) stan broj 56 - trosobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak, blagovaonica, dvije sobe, degažman, WC, izba i loggia, netto površine 77,95 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 56 u podrumu netto površine 3,44 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 1,72 m<sup>2</sup> što čini netto ukupnu površinu 79,67 m<sup>2</sup>- ulaz 2a - Zagrebačka cesta br. 76b I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

108. Suvlasnički dio: 93/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-108) stan broj 60 - dvoiposobni stambeni prostor u potkrovlju zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje, soba, degažman, WC, izba, loggia i balkon, netto površine 63,46 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 60 u podrumu netto površine 3,44 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 1,72 m<sup>2</sup> što čini netto ukupnu površinu 65,18 m<sup>2</sup>- ulaz 2a - Zagrebačka cesta br. 76b I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

110. Suvlasnički dio: 66/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-110) stan broj 62 - jednoiposobni stambeni prostor u potkrovlju zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje, pola sobe i balkon, netto površine 41,81 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom

spremišta broj 62 u podrumu netto površine 3,44 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 1,72 m<sup>2</sup> i neodvojivo povezano sa vlasništvom parkirališnog mjesta oznake PMJ24 u prizemlju netto površine 11,50 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 2,88 m<sup>2</sup> što čini netto ukupnu površinu 46,41 m<sup>2</sup>- ulaz 2a - Zagrebačka cesta br. 76b I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

111. Suvlasnički dio: 49/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-111) poslovni prostor oznake PP9 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 34,36 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 34,36 m<sup>2</sup> - ulaz 2a - Zagrebačka cesta br. 76b I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

113. Suvlasnički dio: 68/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-113) poslovni prostor oznake PP11 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 47,35 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 47,35 m<sup>2</sup>- ulaz 2a - Zagrebačka cesta br. 76b I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

114. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-114) garaža oznake G5 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,76 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,32 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,32 m<sup>2</sup>- ulaz 2a - Zagrebačka cesta br. 76b I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

122. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-122) garaža oznake G20 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,23 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m<sup>2</sup> - ulaz 2a - Zagrebačka cesta br. 76b I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

125. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-125) garaža oznake G82 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,23 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m<sup>2</sup>- ulaz 2a - Zagrebačka cesta br. 76b I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

126. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-126) garaža oznake G83 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 20,63 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 15,47 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 15,47 m<sup>2</sup> - ulaz 2a - Zagrebačka cesta br. 76b I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

127. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-127) garaža oznake G84 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,23 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m<sup>2</sup> - ulaz 2a - Zagrebačka cesta br. 76b I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

128. Suvlasnički dio: 25/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-128) garaža oznake G85 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 23,26 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 17,44 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 17,44 m<sup>2</sup> - ulaz 2a - Zagrebačka cesta br. 76b I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

138. Suvlasnički dio: 113/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-138) stan broj 63 - trosobni stambeni prostor u 1. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak, blagovaonica, dvije sobe, degažman, WC, izba i loggia, netto površine 77,95 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 63 u podrumu netto površine 2,73 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 1,36 m<sup>2</sup> što čini netto ukupnu površinu 79,31 m<sup>2</sup> - ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

154. Suvlasnički dio: 113/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-154) stan broj 79 - trosobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak, blagovaonica, dvije sobe, degažman, WC, izba i loggia, netto površine 77,95 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 79 u podrumu netto površine 2,73 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 1,36 m<sup>2</sup> što čini netto ukupnu površinu 79,31 m<sup>2</sup> - ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

168. Suvlasnički dio: 68/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-168) poslovni prostor oznake PP12 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 47,35 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 47,35 m<sup>2</sup> - ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

169. Suvlasnički dio: 119/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-169) poslovni prostor oznake PP13 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 83,18 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 83,18 m<sup>2</sup> - ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

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 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

171. Suvlasnički dio: 62/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-171) poslovni prostor oznake PP15 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 42,80 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 42,80 m<sup>2</sup> - ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

174. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-174) garaža oznake G25 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 21,68 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 16,26 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 16,26 m<sup>2</sup>- ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c,

178. Suvlasnički dio: 24/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-178) garaža oznake G36 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 22,93 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 17,20 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 17,20 m<sup>2</sup>- ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

180. Suvlasnički dio: 24/10000 ETAŽNO Potvrda o isplaćenju kupoprodajnoj cijeni od 31.12.2023. VLASNIŠTVO (E-180) garaža oznake G38 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 22,93 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 17,20 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 17,20 m<sup>2</sup> - ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

181. Suvlasnički dio: 24/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-181) garaža oznake G39 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 22,93 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 17,20 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 17,20 m<sup>2</sup> - ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

184. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-184) garaža oznake G42 u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,23 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m<sup>2</sup>- ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

185. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-185) garaža oznake G43 u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,23 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m<sup>2</sup> - ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

187. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-187) garaža oznake G45 u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m<sup>2</sup> a korisne vrijednosti 13,23 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m<sup>2</sup> - ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB

5.2. Nekretnine taksativno označene u 5.1. u zemljišnoj knjizi uknjižene su u vlasništvo I GRUPA d.o.o. koje je promijenilo naziv u INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o. , a koje društvo je pripojeno društvu KAŠTANJER ISTRA d.o.o. , te potom pripojeno dužniku.

Na svim nekretninama uknjiženi su tereti u korist više razlučnih vjerovnika ( Tablica razlučnih vjerovnika ) , kao i zabilježba ovršnih postupaka uslijed koje zabilježbe sukladno odredbi čl. 84. Ovršnog zakona nije dozvoljen upis promjene prava vlasništva na nekretninama utemeljen na raspoložbi ovršenika , bez obzira kada je ta raspoložba poduzeta.

Sve nekretnine predmet su ovršnih postupaka koji su se vodili pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, rješenjima od 16.siječnja 2025. I 03.veljače 2025. prekinuti su, sudovi su se oglasili nenadležnim i po pravomoćnosti rješenja ustupiti će predmete nadležnom Trgovačkom sudu u Pazinu.

Nekretnine opterećene razlučnim pravima unovčavati će stečajni sud u ovršnom postupku primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku.

5.3. Stečajna upraviteljica nije preuzela posjed nekretnina koje su u najmu odnosno na koje fizičke i pravne osobe polažu izlučno pravo i koje se nalaze u njihovom posjedu , dok je posjed roh – bau poslovnih prostora odgođen radi pronalaska ključeva od strane uprave društva ali posjed

nije sporan. S obzirom na dislociranost stečajne upraviteljice od nekretnina , za potrebe razledavanja nekretnina od strane potencijalnih kupaca , organizirati će se preko treće fizičke osobe omogućavanje razledavanja nekretnina.

#### **- UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA od 29.12.2023.**

Stečajni dužnik , kao prodavatelj dana 29.12.2023.g. dva dana prije nego će nastupiti obveza namirenja stečajnih vjerovnika po predstečajnom sporazumu zaključio sa povezanim društvom ISTO NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Teslina ulica 10 , Ugovor o kupoprodaji nekretnina kojim je dozvolio prijenos prava vlasništva na etažnim udjelima E-5, E-12, E-33, E-36, E-40, E-42, E-43, E-44, E-47, E-48, E-49, E-50, E-57,E-58, E-62, E-67, E-71, E- 84, E.-85, E-86,E-88, E-89, E-90, E-91., E-92, .E- 107.,E- 108. E-110, E-122, E-125, E-126, E-127, E-128,E-134, E-136, E-138, E-154.,E- 174 , E- 178, E-179, E-184. E-185 za kupoprodajnu cijenu od 1.576.000,00 EUR , a rok i način namirenja kupoprodajne cijene prodavatelj i kupac utvrditi će posebnim sporazumom. U posjed nekretnina kupac je stupio danom potpisa ugovora od kada preuzima i režijske troškove.

#### **- IZLUČNI ZAHTJEVI**

ISTO NEKRETNINE d.o.o. Zagreb podnio je stečajnoj upraviteljici izlučni zahtjev koji je osporen iz razloga jer uz Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 29.12.2023. nije dostavljena ovjerena suglasnost Nadzornog odbora člana društva za zaključenje Ugovora o kupoprodaji i otuđenje velikog broja nekretnina u vrijednosti od 1.576.000,00 EUR . Nije dostavljen dokaz na koji način je utvrđena visina kupoprodajne cijene ( Procjembeni elaborat sačinjen od sudskog vještaka ) . U odnosu na kupoprodajnu cijenu izvršena kompenzacija bez jasne oznake protutražbine stečajnog dužnika.

Kompenzacija koja je dostavljena stečajnoj upraviteljici nije potpisana niti od jedne strane. Nastavno na prethodno navedeno ugovor može biti predmet pobijanja dužnikove pravne radnje ili utvrđenja ništetnosti zbog nedostatka u pogledu suglasnosti Nadzornog odbora člana društva ISTO GRUPA d.d.

Za etažne udjele E-107, E-122, E-57 podnesen je izlučni zahtjev od strane vjerovnika Mirella Paola Badovinac i Nikola Frlan koji su i u posjedu nekretnina ,a temeljem Predugovor/Izjava o preuzimanju nekretnine od 02.studenog 2015. i Predugovor o kupoprodaji nekretnine br. 2017/2/1 od 23.05.2017. Izlučno pravo je osporeno jer je u tijeku parnični postupak po tužbi izlučnih vjerovnika kojim traže zaključenje Ugovora o kupoprodajama koje će u protivnom zamijeniti sudska presuda.

#### **- UGOVOR O ZAKUPU NEKRETNINA**

Temeljem Ugovora o zakupu nekretnina od 31. prosinca 2019.g. koji je zaključen između stečajnog dužnika kao zakupodavca i ISTO STUDENT d.o.o. Zagreb, kao zakupoprimca, posebni dijelovi nekretnina oznaka S05,S12,S23,S37,S39,S44,S49,S60,S62 I S63 dani su u zakup u viđenom stanju, sa svim oštećenjima i nedostacima bez opreme i namještaja na neodređeno vrijeme uz otkazni rok od 6 mjeseci sa utvrđenom zakupninom od 150.000,00 kn godišnje , uključujući PDV s tim da se iznos zakupnine za prve četiri godine zakupa smanjuje za 50% na račun potrebnih radova radi opremanja i uređenja nekretnina.

Zaključena su i dva Anexa ugovora, prvi 03.01.2023. kojim je ograničen predmet zakupa na posebne dijelove S23, S37 i S44, uz odredbu da će zakupoprimac plaćati za buduće razdoblje uz zakupninu i režijske troškove u paušalnom iznosu od 12.500 EUR godišnje uključujući PDV.

Drugi Aneks ugovora zaključen je 29.12.2023.g. kojim se u predmet zakupa dodaje jedan poslovni prostor , utvrđena je visina zakupnine u visini od 12.500 EUR godišnje uključujući PDV, sa odredbom da će zakupoprimac plaćati režijske troškove prema stvarnoj potrošnji i računima.

Zbog režijskih troškova nekretnina, od kojih su poslovni prostori nepodobni za zakup ili najam jer su u roh-bau stanju predlažem, za sada, ne otkazivati ugovor o najmu za preostala tri stana i poslovni prostor koji služi kao praonica rublja jer su ta sredstva neophodna za podmirenje režijskih troškova koji su nesporno u vlasništvu stečajnog dužnika (3 stana, 14 poslovnih prostora različite veličine, 5 garaža) s osnova zajedničke pričuve, komunalnih naknada, naknada za uređenje voda i dr. koji terete vlasnika nekretnine bez obzira da li su nekretnine stavljene u upotrebu ili ne, odnosno za potrebe troškova stečajnog postupka i drugih obveza stečajne mase koji nastaju svakomjesečno.

#### - **UTVRĐENA TRAZBINA U POSTUPKU PRED TS VARAŽDIN St-454/2021**

Stečajnoj upraviteljici dostavljen je od strane Trgovačkog suda u Varaždinu, St-454/2021-228 Zaključak od 24. veljače 2025. kojim se poziva društvo preuzimatelja tražbine ISTO UPRAVLJANJE d.o.o. Zagreb dostaviti sudu Odluku o davanju suglasnosti upravi društva za sklapanje Ugovora o ustupu tražbine od 27.12.2023. ovjerovljenu od javnog bilježnika, odnosno potpisa Nadzornog odbora ovjerovljenog po javnom bilježniku.

Tragom dopisa od 24. veljače 2024. ,a uvidom u dostupni dio spisa St-454/2021 utvrdila sam kako imovinu društva čini(la) utvrđena tražbina stečajnog dužnika prema drugom stečajnom dužniku INDUSTROGRADNJA d.d. u stečaju, Varaždin u predmetu koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Varaždinu poslovni broj St-454/2021, u visini od 4.834.515,83 EUR.

Međutim, u spis St-454/2021 je podnesen Ugovor o ustupu tražbine od 29.12.2023., broj ovjere OV-19989/2023, kojim je stečajni dužnik ustupio tražbinu u visini od 4.834.515,83 EUR povezanom društvu ISTO UPRAVLJANJE d.o.o. Zagreb, a prema čl. 2 ugovora naknada za prijenos tražbine utvrđena je posebnim sporazumom ugovornih strana.

Stečajna upraviteljica nije u posjedu posebnog sporazuma niti ima saznanja u kojem iznosu i na koji način je/nije namirena tražbina, a niti se iz dokumentacije koju je zaprimila može saznati.

Uvidom u dostupni dio spisa St-454/2021 utvrdila sam da je Rješenjem TS Varaždin St-454/2021 od 24. veljače 2025.g. kojim se odlučivalo prijedlogu ISTO UPRAVLJANJE d.o.o. Zagreb uz druge stečajne vjerovnike za sazivanjem Skupštine društva, uređujuća sudkinja odbila prijedlog ISTO UPRAVLJANJE d.o.o. Zagreb uz obrazloženje kako se ne može priznati status stečajnog vjerovnika preuzimatelju ISTO UPRAVLJANJE d.o.o. Zagreb jer je ustup potraživanja izvršen bez ovjerene pisane suglasnosti člana društva i nadzornog odbora člana društva ( ISTO GRUPA d.d. ) stoga bi takvo ustupanje moglo biti sporno.

Na označeno rješenje stečajni vjerovnici koji su predložili održavanje Skupštinu vjerovnika imaju pravo žalbe u roku od 8 dana, stoga ako žalba bude uložena, za pretpostaviti je da će Visoki trgovački sud u Zagrebu odgovoriti na sporno pitanje da li je ustup tražbine izvršen sukladno odredbama zakona, ali i bez obzira na prethodno stečajna upraviteljica zatražiti će od preuzimatelja dokaze o isplati naknade.

U stečajnom postupku St-454/2021 nije do sada izvršena niti jedna dioba stečajnih vjerovnika iz razloga što još uvijek traju parnični postupci u vezi sa prijavljenim i osporenim tražbinama prvog višeg isplatnog reda, a ustupljena tražbina utvrđena je kao tražbina drugog višeg isplatnog reda. S obzirom na sve naprijed navedeno utvrđena tražbina u visini od 4.834.515,83 EUR smatra se imovinom stečajnog dužnika do eventualno druge odluke suda.

## **6./ SUDSKI POSTUPCI**

Stečajni dužnika kao stranka na tužiteljskoj ili tuženičkoj ( ovršenik) strani, odnosno kao osporavatelj u ime i za račun stečajnog dužnika vodi mnogobrojne sudske postupce koje je bivša

uprava društva popisala i sistematizirala po vrstama predmeta , odnosno osobama koji su tužitelji ili tuženici .

Pregled sudskih postupaka prilaže se uz Izvješće.

Uzimajući u obzir činjenicu da se sudski postupci vode pred raznim sudovima u više gradova RH ( Zagreb, Pazin, Pula, Varaždin ), da je u ponekima od njim vrlo visoka vrijednost predmeta spora, potrebno je angažirati odvjetnike radi zastupanja posebice u onim predmetima gdje je stečajni dužnik kao stranka tužitelj zbog nastupanja negativnih pravnih posljedica u slučaju nepristupa na ročišta, odnosno i u drugim predmetima koji se ukažu korisnim za obogaćenje stečajne mase.

Marino Folo iz Pule, Nicole Kwiatkowski i Mihaela Vilnus iz Zagreba , su odvjetnici koji su zastupali stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka , kao i Josip Galinec kao zakonski zastupnik.

Niti od jednog odvjetnika do dana izvješća nije zaprimljen zahtjev za namirenjem nagrade za prethodnih 6 mjeseci prije otvaranja stečajnog postupka kao obveza stečajne mase, niti su odvjetnici podnijeli Prijave tražbina.

S obzirom na prethodno , a budući je svaki od odvjetnika upoznat sa stanjem predmeta na kojem je radio , smatram oportunističkim prethodno obaviti razgovore sa dosadašnjim odvjetnicima na način da li bi prihvatili daljnje zastupanje stečajnog dužnika s tim da se ugovori nagrada u slučaju uspjeha u sporu na teret suprotne strane, a u slučaju gubitka spora sniženje tarifnih stavaka za 50% sukladno Tbr. 41.st.3. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika u odnosu na predmete u kojima su bili involvirani kao odvjetnici , kao i za predmete koji se vode u gradu u kojem se nalazi sjedište odvjetnika , a prije je u predmetima stečajnog dužnika zastupao zastupnik po zakonu Josip Galinec.

Ukoliko dosadašnji odvjetnici ne prihvate predloženi način namirenja nagrade za zastupanje potrebno je pronaći druge odvjetnike koji bi bili zainteresirani za takav način namirenja nagrade.

Predlaže se Skupštini vjerovnika donijeti odluku kojom će dati suglasnost stečajnoj upraviteljici za potpis punomoći dosadašnjim odvjetnicima ili drugim odvjetnicima u predmetima u kojima se ocjeni da je nastavak postupka koristan za stečajnu masu uz prethodni potpis Ugovora o nagradi za odvjetničke usluge na naprijed opisani način.

Do dana izvješća stečajna upraviteljica zaprimila je Rješenje o prekidu postupka u slijedećim parničnim postupcima:

Tablica 1.

R.br.	Tužitelj	Tuženik	RADI	Sud pred kojim se vodi postupak	Poslovni broj
1.	ISTO INDUSTRIROGRADNJA	CENTAR BANKA d.d. u stečaju	Brisanja založnog prava	Trgovački sud u Zagrebu	P-1020/2024
2.	GE -PE d.o.o.	ISTO INDUSTRIROGRADNJA ( solidarni tuženik)	Utvrđenja ništetnosti ugovora	Trgovački sud u Varaždinu	P-92/2021
3.	Radmila Zirić	ISTO INDUSTRIROGRADNJA	Utvrđenja osnovanosti tražbine	Trgovački sud u Varaždinu	P-62/2024
4.	Mirella Paola Frlan i Nikola Frlan	ISTO INDUSTRIROGRADNJA	Sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine	Trgovački sud u Zagrebu	P-382/2022
5.	Gradska Plinara Zagreb- Opskrba d.o.o.	ISTO INDUSTRIROGRADNJA	isplate	Općinski sud u Puli - Pola	Povrv-85/2023

Parnični postupak koji nije prekinut u odnosu na stečajnog dužnika nego je ročište održano nakon otvaranja stečajnog postupka.

Tablica 2.

R.br.	Tužitelj	Tuženik	RADI	Sud pred kojim se vodi postupak	Poslovni broj
1.	MEINE d.o.o.	ISTO INDUSTROGRADNJA (solidarni tuženik )	Naknade štete	Trgovački sud u Zagrebu	P-2161/2020

Od naprijed označenih parničnih postupaka tužitelj bio trebao sukladno odredbi čl. 215.b stavak 2. Zakona o parničnom postupku u roku od 3 mjeseca u preuzeti postupak pod rednim brojem 1. Tablice 1. stoga se predlaže Skupštini vjerovnika ovlastiti stečajnu upraviteljicu na prezimanje parničnog postupka protiv tuženika CENTAR BANKA d.d. u stečaju koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem P-1020/2024.

Odvjetnik Mirna Peršić Kučalo, kao punomoćnica tužiteljice Radmile Zirić, uputila je dopis kojim predlaže sklapanje sudske nagodbe na način da stečajni dužnik kao tuženik prizna u cijelosti tužbeni zahtjev, a stranke bi snosile svaka svoj trošak.

Obrazlaže, kako se u predmetu radi o prijavi tražbine koju je njezina stranka prijavila prema dužniku INDUSTROGRADNJA d.d. u stečaju u postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Varaždinu poslovni broj St-454/2021, stečajna upraviteljica Ivana Kalkan priznala je tražbinu u cijelosti, a osporena je od stečajnog dužnika kao stečajnog vjerovnika u St-454/2021.

Uvidom u spis utvrdila sam da se u predmetnom parničnom postupku osporava osnov, visina i isplati red tražbine.

I na ovaj parnični postupak proteže se dvojba da li je stečajni dužnik još uvijek stečajni vjerovnik pred Trgovačkim sudom u Varaždinu u predmetu poslovni broj St-454/2021 zbog zaključenja Ugovora o ustupu tražbine od 29.12.2023 stoga ne predlažem Skupštini vjerovnika donositi odluku dok se u predmetu St-454/2021 ne riješi položaj stečajnog dužnika u vezi sa Ugovorom o ustupu tražbine od 29.12.2023.

## 7./ POBOJNE PRAVNE RADNJE

U odnosu na eventualno pobojne pravne radnje poduzete unazad pet godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka navodi se kako je stečajni dužnik, kao prodavatelj dana 29.12.2023.g. zaključio sa povezanim društvom ISTO NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Teslina ulica 10, Ugovor o kupoprodaji nekretnina kojim je dozvolio prijenos prava vlasništva na etažnim udjelima E-5, E-12, E-33, E-36, E-40, E-42, E-43, E-44, E-47, E-48, E-49, E-50, E-57, E-58, E-62, E-67, E-71, E-84, E-85, E-86, E-88, E-89, E-90, E-91., E-92, E-107., E-108, E-110, E-122, E-125, E-126, E-127, E-128, E-134, E-136, E-138, E-154., E-174, E-178, E-179, E-184, E-185 za kupoprodajnu cijenu od 1.576.000,00 EUR, a rok i način namirenja kupoprodajne cijene prodavatelj i kupac utvrditi će posebnim sporazumom.

U dostavljenoj dokumentaciji nije zatečen posebni sporazum o roku i načinu namirenja, a stečajnoj upraviteljici dostavljena je uz prijavu tražbine Potvrda izdana od ISTO NEKRETNINE d.o.o. Zagreb o plaćenju kupoprodajne cijene u cijelosti sa danom 31.12.2023.g., a na poseban zahtjev dostavljena je i Kompenzacija br. 2024-00001 od 31.12.2023.g. na iznos od 1.576.000,00 EUR ali ista nije potpisana od ovlaštene osobe dužnika niti vjerovnika.

Nije dostavljen dokaz na koji način je utvrđena visina kupoprodajne cijene ( Procjembeni elaborat sačinjen od sudskog vještaka ).

U odnosu na kupoprodajnu cijenu izvršena kompenzacija bez jasne oznake protutražbine stečajnog dužnika.

U dokumentaciji koja je predana nisu pronađene ovjerene pisane suglasnosti člana društva i nadzornog odbora člana društva ( ISTO GRUPA d.d. ) za poduzimanje pravne radnje zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29.12.2023.g.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno mišljenja sam da je predmetni ugovor protivan zakonu i time ništetan , ali u tom slučaju svaka od ugovornih strana mora drugoj vratiti ono što je primila takvim ugovorom kao i eventualno naknaditi štetu ( Ugovor o najmu stanova i primitak najma za stanove koji više nisu u sustavu najma stečajnog dužnika ) .

Koji je to " dospjeli saldo " koji je stavljen u prijebroj stečajna upraviteljica nema dovoljno znanja da bi mogla utvrditi bez nalaza i mišljenja vještaka financijsko – knjigovodstvene struke.

U isto vrijeme prije ishoda suglasnosti Skupštine vjerovnika i stečajne sudkinje za tužbu radi pobijanja dužnikove pravne radnje mora se barem sa velikom vjerojatnošću utvrditi da bi se rezultat pobijanja očitovao u povećanju mogućnosti namirenja ukupnosti vjerovnika , za koju pretpostavku u ovom trenutku smatram da nisu ispunjene pretpostavke jer su sve nekretnine koje su predmet ugovora višestruko opterećene različitim pravima , stoga kod unovčenja stečajni dužnik može zatražiti samo troškove unovčenja , a ne i kupoprodajnu cijenu .

S tim u vezi , a uzimajući u obzir kako sukladno odredbi čl. 212.stavak 3. Stečajnog zakona stečajni upravitelj može podnijeti tužbu radi pobijanja pravne radnje u roku od 2 godine od dana otvaranja stečajnog postupka , smatram da je potrebno pričekati odluku Visokog trgovačkog suda u Zagrebu po žalbi na rješenje iz predmeta St-454/2021 u odnosu na ništetnost poduzetih radnji u tom predmetu koje su identične i u ovom predmetu , te potom ukoliko Skupština vjerovnika donese odluku o pokretanju postupka radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji u tužbenom zahtjevu istaknuti eventualnu kumulaciju tužbenih zahtjeva tako da prvi tužbeni zahtjev bude pobijanje dužnikovih pravnih radnji , a eventualni tužbeni zahtjev utvrđenje ništetnosti .

Iz svih naprijed opisanih razloga za Izvještajno ročište neće se predložiti donošenje odluka u odnosu na sve naprijed navedeno jer smatram da se odlučne činjenice trebaju još utvrditi, a eventualno pokretanje postupka predložiti će se na nekoj od slijedećih Skupština vjerovnika.

## **8./ OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA**

### **8.1. Obveze prema prijavama stečajnih vjerovnika**

Podneseno je ukupno 33 prijave tražbina stečajnih vjerovnika prvog i drugog višeg isplatnog reda.

Sve tražbine su ispitane.

Priznate tražbine I. viši isplatni red: 75.783,76 EUR

Osporene tražbine I viši isplatni red: -

Priznate tražbine II. viši isplatni red: 9.668.626,53 EUR

Osporene tražbine II. viši isplatni red: 2.508.979,25 EUR

8.2. Razlučna prava – stečajna upraviteljica obavještena je o različitim pravima , prikazana su u Tablici razlučnih prava.

8.3. Izlučna prava - stečajna upraviteljica obavještena o izlučnim pravima , prikazana su u Tablici izlučnih prava.

8.4. Obveze stečajne mase (predračun troškova stečajnog postupka za 12 mjeseci)

R.br.	OPIS	IZNOS EUR
1.	Nagrada za rad priv. steč.upraviteljice	600,00 BRUTO
2.	Stvarni troš.priv.steč.upr. (gorivo, enc)	448,00
3.	Knjigovodstvene usluge 150,00 x 12 mj.	1.500,00
4.	Naknada banke za vođenje i zatvaranje računa	300,00
5.	Materij.troškovi u st.postupku (izrada pečata, poštarina, putni troškovi steč.uprav.)	3.000,00
6.	Režijski troškovi nekretnina koje nisu u najmu ( pričuva, komunalna naknada , uređenje voda i dr.)	5.000,00
7.	Nagrada steč.uprav. (prema vrijednosti iz Bruto bilance za 2024.)	83.615,37 BRUTO
	UKUPNO:	94.463,37 EUR

### PRIJEDLOZI ODLUKA:

Slijedom navedenog stečajna upraviteljica predlaže stečajnim vjerovnicima na izvještajnom ročištu donijeti slijedeće odluke:

1./ Prihvaća se izvješće stečajne upraviteljice o financijsko gospodarskom stanju stečajnog dužnika u cijelosti .

2./ Odobravaju se sve do sada poduzete radnje stečajne upraviteljice

3./ Poslovanje stečajnog dužnika ne nastavlja se

4./ Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opterećene razlučnim pravima unovčavati će stečajni sud u ovršnom postupku primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji različno pravo u stečajnom postupku

5./ Ovlašćuje se stečajna upraviteljica preuzeti parnični postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagreb poslovni broj P-1020/2024 i druge aktivne sudske postupke kojima bi se obogatila stečajna masa ili na koje bude pozvana rješenjem suda i angažirati punomoćnike u osobi odvjetnika uz prethodni potpis Ugovora o zastupanju i nagradi za odvjetničke usluge na način da se ugovori nagrada u slučaju uspjeha u sporu na teret suprotne strane, a u slučaju gubitka spora sniženje tarifnih stavaka za 50% sukladno Tbr. 41.st.3. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika

Prilog:

-Bruto bilanca 01.01.2024.-31.12.2024.

-Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 29.12.2023.

Kompenzacija br. 2024-00001 od 31.12.2023.

Potvrda o namirenju kupoprodajne cijene od 31.12.2023.

-Zaključak Trgovački sud Varaždin St-454/2021-228 od 24.02.2025.

-Popis sudskih postupaka

-Dopis odv. Peršić Kučalo od 26.02.2025. sa dokumentacijom

U Slavanskom Brodu, 28.veljače 2025.g.

Stečajna upraviteljica