

Stečajna upraviteljica
Alma Opačak
Slavonski Brod, Augusta Cesarca 12

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Na poslovni broj St-401/2024

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

PREDMET: PREUZIMANJE STEČAJNE MASE (članak 216. Stečajnog zakona) traži se.-

1./ Sukladno odredbi čl. 216. stavak 1. Stečajnog zakona nakon otvaranja stečajnog postupka stečajni upravitelj je dužan cjelokupnu imovinu koja ulazi u stečajnu masu odmah preuzeti u posjed i njome upravljati.

Sukladno odredbi čl. 216. stavak 3. Stečajnog zakona stečajni upravitelj može nakon pravomoćnosti rješenja o otvaranju stečajnog postupka zahtijevati od suda da naloži trećim osobama u čijem su posjedu predmeti stečajne mase predaju tih stvari.

Stečajna upraviteljica obavještava stečajnu sutkinju da je upozorena od strane stanara u stambenoj zgradi na adresi Zagrebačka cesta 76 A, 76 B i 76 C , Zagreb, kako zastupnik po zakonu stečajnog dužnika do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka Josip Galinec kao direktor povezanih društava od kojih je jedna Ustanova za studentski standard ISTO STUDENTSKE USLUGE d.o.o. u ovoj akademskoj godini 2026/2027. stanove i garaže u vlasništvu ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju koji se nalaze na adresi ZAGREBAČKA CESTA 76, 76 A, 76 B I 76 C daje u najam kao privatni studentski dom.

Stanari zgrade (koji za sada žele ostati anonimni zbog ponašanja Josipa Galinec prema njima) ističu pritužbe jer im je kvaliteta života u stanovima zbog takvog načina korištenja stanova koji nisu prilagođeni studentskom domu nego obiteljskom životu znatno narušena i traže da se spriječi daljnje iznajmljivanje stanova studentima.

Navode kako su spremni izaći u javnost i podnijeti prijave nadležnim institucijama i tijelima ukoliko se i dalje ništa ne bude poduzimalo po pitanju onemogućavanja korištenja stanova kao studentskog doma, a posebno i iz razloga što se ne plaća pričuva za stanove , liftovi su u kvaru zbog velikog broja studenata i njihovih gostiju koji prolaze kroz zgradu , a račun zajedničke pričuve je u minusu.

Dokaz: Javna objava – Privatni studentski dom

2./ Po zaprimanju informacije o davanju u najam stanova koja čine stečajnu masu jer je izlučni zahtjev ISTO NEKRETNINE d.o.o. odbijen , izvršen je uvid na javno dostupnim stranicama Ustanove za studentski standard ISTO STUDENTSKE USLUGE d.o.o. Zagreb na kojima je objavljeno prikupljanje prijava za više privatnih studentskih domova KEN 1 , KEN 1+ i dr. u

vlasništvu povezanih društava , pa tako i za privatni studentski dom koji nosi naziv " DOM ZAGREBAČKA " - "ZAG 1 I ZAG 2" u kojem je oglašeno 24 slobodna mjesta za studente.

Studentski smještaj koji nosi oznake DOM ZAGREBAČKA " ZAG 1 I ZAG 2" odnosi se na stanove koji su vlasništvo stečajnog dužnika, a u posjedu ih drže povezana društva putem direktora Josipa Galinec i jedan stan u posjedu drži Stipo Tadić.

Uvidom u zemljišnoknjižni izvadak utvrđeno je da su povezana društva pod kontrolom Josipa Galinec vlasnici samo 2 stana na adresi ZAGREBAČKA 76 C i to:

- jednosobni stan 31,98 m² u potkrovlju zgrade u vlasništvu ISTO NEKRETNINE d.o.o.Zagreb
- dvoiposobni stan 64,91 m² u potkrovlju zgrade u vlasništvu ISTO DOMOVI d.o.o. Zagreb, dok društvo Ustanova za studentski standard ISTO STUDENTSKE USLUGE d.o.o. Zagreb u svom vlasništvu nema nekretnina na adresi Zagrebačka cesta 76, 76A, 76B i 76C.

Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023.g. na nekretninama etažnih oznaka E-43, E-44., E-49, E-50, E-71, E-134, E-136, E-179 uknjiženo je vlasništvo povezanog društva ISTO NEKRETNINE d.o.o. Zagreb iako kupoprodajna cijena za stanove nije plaćena, a ugovor je ništetan i zbog pobude zbog koje je zaključen, međutim ostale etaže u vlasništvu su I GRUPA d.o.o. tj. pravnog prednika stečajnog dužnika.

Sukladno odredbi čl. 216.stavak 3 (druga rečenica) dostavlja uz zahtjev isprava o pravu vlasništva na stan – zemljišnoknjižne izvadke za svaku od etaža.

Dokaz: zk.izvadci,

Poziv na prijavu studenata za smještaj u privatni studentski dom

3./ Veličina dva stana koja su u vlasništvu povezanih društava nije dostatna za stanovanje 24 studenta , što upućuje na pravilnost pritužbi i zahtjeva za iznalaženjem rješenja nastale situacije jer se korištenjem stanova i garaža u vlasništvu stečajnog dužnika ostvaruju znatna novčana sredstva na mjesečnoj razini (prema cjeniku od 210,00 – 330,00 EUR mjesečno po studentu) od cca 6.500,00 EUR mjesečno , ali osim toga stanovi se uništavaju svakodnevnim korištenjem , te uz navedeno povezana trgovačka društva ne plaćaju troškove stanova (vodi, grijanje, pričuvu, komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda) iako od studenata ta sredstva primaju , a koji režijski troškovi terete vlasnika stanova i garaža – ISTO INDUSTROGRADNJU d.o.o. u stečaju , Zagreb zbog čega prijeti blokada poslovnog računa u stečaju.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka na temelju isprave koja je priložena u spis – Ugovora o ustupu tražbine od 23. lipnja 2025. zaključenog između Mirella Paola Badovinac i EPSILON ZETA d.o.o. Karlovac došlo se i do saznanja da osim korištenja stanova i garaža u svrhu iznajmljivanja studentima , stan oznake E-107 i garaža oznake E-122 koristi i drži u posjedu Mirella Paola Badovinac, iz Zagreba, Zagrebačka cesta 76 B , a stan oznake E-57 koristi i drži u posjedu je EPSILON ZETA d.o.o. Karlovac, Kralja Zvonimira 7 također bez ikakve pravne osnove , posjed je predan od strane dotadašnjeg posjednika Nikole Frlan , a sve temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 23. lipnja 2025.

Pravo na izdvajanje predmeta izlučnog prava u smislu odredbe čl. 147. stavak 1. Stečajnog zakona utvrđivati će se prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka, a do danas ISTO NEKRETNINE d.o.o. i EPSILON ZETA d.o.o. nisu pokrenule parnične postupke radi ostvarivanja prava po izlučnom zahtjevu izvan stečajnog postupka, dok je Mirella Paola Badovinac podnijela tužbu radi činjenja -zaključenja ugovora o kupoprodaji ali samo za stan oznake E-107 i garaže oznake E-122 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu , dok za stan oznake E-57 niti Nikola Frlan niti Mirella Paola Badovinac niti EPSILONE ZETA d.o.o. ne traže stjecanje prava vlasništva.

Dokaz: Ugovor o ustupu tražbine od 23. lipnja 2025.g.
zk.izvadci za nekretnine

4./ Slijedom svega naprijed navedenog stečajna upraviteljica ističe kako je ovosudnim pravomoćnim rješenjem poslovni broj Ovr-6/2025 stečajna sutkinja odlučila kako se zabilježe ovrha na nastavno označenim etažama kojih je vlasnik stečajni dužnik mogu brisati samo temeljem rješenja o dosudi donesenog u stečajnom postupku, stoga stečajna upraviteljica **primjenom odredbe čl. 216. Stečajnog zakona podnosi zahtjev stečajnoj sutkinji** kojim predlaže :

- naložiti pravnim osobama :
 - 4.1. Ustanova za studentski standard ISTO STUDENTSKE USLUGE d.o.o. Zagreb, Poljanička ulica 5, zastupana po direktoru Josipu Galinec, Zagreb, Zelinska ulica 3
 - 4.2. ISTO DOMOVI d.o.o. Zagreb, Nikole Tesle 10, zastupana po direktoru Josipu Galinec, Zagreb, Zelinska ulica 3
 - 4.3. ISTO NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, ulice Nikole Tesle 10 , zastupan po direktoru Josipu Galinec , Zagreb, Zelinska ulica 3
 - 4.4. EPSILON ZETA d.o.o. Karlovac, Kralja Zvonimira 7, zastupan po direktoru Stipi Tadić, Zagreb, ulica braće Domany 8

predati u posjed nekretnine (u naravi stanove i garaže) koji se nalaze u zgradi u Zagrebu na adresi Zagrebačka cesta 76, 76 A, 76 B i 76 C upisanoj u zk.ul.br. 7466 k.o. Donje Vrapče, kč.br.6943/1 – Zagrebačka cesta, dvorište i Zgrada mješovite uporabe Zagreb, Zagrebačka cesta 76, 76A. 76 B i 76 C površine 5517 m2 i to :

-

E-5, E-12, E-33, E-36, E-40, E-42, E-47, E-48, 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- 108. E-110, E-114 , E-125, E-126, E-127, E-128, E-138, E-154.,E-174 , E- 178, E-180, E-181, E-184. E-185 u roku od 8 dana, te u tu svrhu predlaže održati ročište na daljinu na koje pozvati označene pravne osobe po zastupnicima po zakonu i fizičku osobu radi davanja iskaza.

U Slavonskom Brodu, 24. kolovoz 2026.

Stečajna upraviteljica