

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Varaždin, Cehovska 1

Poslovni broj: **St-454/2021**

Stečajni dužnik: **Industrogradnja d.d. u stečaju**
Varaždin, Augusta Šenoe 4-6, OIB: 03714155365

Vjerovnik: **ISTO Grupa d.d.** Zagreb, Teslina 10, OIB: 78858201330

PODNEŠAK

U Zagrebu, 22. listopada 2025. godine

I. Vjerovnik je do sada višekratno upozoravao Sud da je Stečajni dužnik značajno oštećen odnosno da je stečajna masa bitno i neosnovano umanjena izdavanjem tabularne isprave obrtu Euromont od strane stečajne upraviteljice Ivane Kalkan.

Vjerovnik je na isto upozorio već podneskom (žalbom) od 10. veljače 2025. godine, zatim podneskom (žalbom) od 22. srpnja 2025. godine te o istom iskazivao na skupštini vjerovnika održanoj 19. rujna 2025. godine - bez ikakvog očitovanja ili reakcije bilo stečajne upraviteljice ili Odbora vjerovnika ili Suda.

Obzirom da je spornom radnjom stečajnoj masi učinjena **šteta u iznosu preko 100.000,00 eura** (vrlo vjerojatno i bitno više), Vjerovnik u ovom podnesku ponavlja svoja saznanja i prilaže dio dokumentacije odnosno dokaza kojima raspolaže.

II. Vjerovnik u nastavku daje kronologiju odnosno činjenice (do 2021. godine) vezane uz predmetnu nekretninu u Zagrebu, Selska cesta 215 i poslovni odnos s obrtom Euromont.

Dana 25. veljače 2005. godine Industrogradnja d.d. Zagreb, pravni prednik Stečajnog dužnika, sklopila je, kao prodavatelj, s obrtom Euromont, vl. Marine Krajinović iz Zagreba, Štefanićeva 3 (dalje: "**Euromont**"), kao kupcem, Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora broj 2005/93/1 ("**Ugovor o kupoprodaji**"). Predmet Ugovora o kupoprodaji je **poslovni prostor u Zagreb, Selska cesta 215, prizemlje, površine 102,11 m².**

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora broj 2005/93/1

Ugovorom o kupoprodaji utvrđena je kupoprodajna cijena od **1.314.256,50 kuna (1.712 eura/m²)**, od čega je kupac 200.000,00 kuna uplatio odmah po sklapanju Ugovora, a razliku od 148.209,85 eura trebao je, prema Ugovoru o kupoprodaji, platiti do 31. prosinca 2006. godine.

Plaćanje drugog dijela cijene bilo je moguće i kompenzacijom (prijebojem) sa cijenom robe isporučene od strane Euromonta, pri čemu je ugovorom o kupoprodaji utanačeno da se sva ovjerena i nenaplaćena potraživanja kupca prema prodavatelju kompenziraju odmah po potpisu Ugovora o kupoprodaji.

Nadalje, čl. 3. Ugovora o kupoprodaji utanačeno je i da se, ukoliko kupac ne plati kupoprodajnu cijenu u cijelosti do utanačenog roka, i ne zatraži sporazumno utanačenje novog roka plaćanja konačne cijene, **"...ovaj ugovor smatra raskinutim i kupca se o tome neće posebno izvještavati"**.

Zaključno, ukoliko bi u trenutku raskida postojala djelomična uplata, prodavatelj se obvezao istu vratiti kupcu u roku od 30 dana od dana službenog zahtijeva kupca za povrat uplaćenih sredstava.

III. Iz dokumentacije kojom Vjerovnik raspolaže proizlazi da je, osim **200.000,00 kuna** po sklapanju Ugovora o kupoprodaji, kupac je uplatio još samo **24.710,49 kuna**. Preostali iznos od **1.089.555,01 kuna** kupac je planirao namiriti isporukom opreme (garažna i protupožarna vrata i rampe), ali **isto nije realizirano**.

Obzirom na navedeno, **Ugovor o kupoprodaji se, temeljem čl. 3., smatra raskinutim**.

IV. Euromont je za predmetnu nekretninu, paralelno sa Ugovorom o kupoprodaji, sklopio i **Ugovor o zakupu**, do realizacije Ugovora o kupoprodaji odnosno kupoprodaje nekretnine, kojim je ugovorena zakupnina od **5 eura/m²** uvećano za PDV i sve pripadajuće režije. Do 2013. godine Euromont je na ime zakupnine predmetne nekretnine ukupno platio oko 350.000,00 kuna.

V. Dana 3. siječnja 2013. godine nad društvom Industrogradnja grupa d.d. Zagreb (pravnim prednikom Stečajnog dužnika) otvoren je postupak predstečajne nagodbe koji je zaključen sklapanjem nagodbe dana 5. rujna 2014. godine (predmet Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. broj Stpn-332/14). Euromont nije prijavio nikakvo potraživanje u predmetnom postupku.

Dokaz: nesporno, uvid u predmet Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. broj Stpn-332/14

U razdoblju nakon otvaranja predstečajnog postupka nije bilo novih poslovnih transakcija između pravnog prednika Stečajnog dužnika i Euromonta, a Euromont je prestao plaćati zakupninu za predmetni poslovni prostor.

Industrogradnja grupa d.d. je dana 3. veljače 2017. godine pripojena društvu ISTO d.d. Varaždin, a dana 18. travnja 2018. godine donesena je odluka o podjeli ISTO d.d., uz izdvajanje društva Industrogradnja d.d. Varaždin, ovdje Stečajnog dužnika.

Plan podjele ISTO d.d. jasno utvrđuje da je predmetna nekretnina ušla u imovinu društva Industrogradnja d.d. Varaždin, ovdje Stečajnog dužnika (*Opis imovine, obveza i kapitala, str. 2/45*), a u Planu podjele Euromont se spominje samo pod obvezama za predujmove, gdje je naveden iznos od 224.710 kuna (*Opis imovine, obveza i kapitala, str. 8/45*), točno koliko je Euromont platio prema sklopljenom Ugovoru o kupoprodaji).

*Dokaz: nesporno, uvid u Plan podjele društva ISTO d.d.
Opis imovine, obveza i kapitala društva Industrogradnja d.d.*

Vjerovnik upire da Euromont, nakon neprijavljivanja eventualne tražbine u predstečajnoj nagodbi, **više nema mogućnost naplate bilo koje tražbinu prema Industrogradnja grupi d.d. ili njezinim pravnim slijednicima, uključujući i Stečajnog dužnika.**

VI. Euromont se, u siječnju 2013. i potom u travnju 2016. godine, obratio Industrogradnja grupi d.d. sa prijedlogom kupnje predmetne nekretnine.

Industrogradnja grupa d.d. je tada, uvažavajući dosadašnji poslovni odnos, činjenicu da je plaćana zakupnina (ali i situaciju na tržištu nekretnina), ponudila prodaju nekretnine za 550.000,00 kuna (uz plaćanje svih do tada dospjelih obveza prema Ugovoru o zakupu).

Zakonski zastupnik - član uprave Industrogradnja grupe d.d. bila je Radmila Zirić.

Dokaz: nesporno, uvid u povijesni izvadak iz Sudskog registra

Nakon kraće prepiske, **Euromont se dana 26. travnja 2016. godine suglasio sa plaćanjem kupoprodajne cijene u iznosu 550.000,00 kuna (odnosno 72.997,54 eura)**, pri čemu je ostalo otvoreno pitanje oko načina plaćanja - transakcijski ili kompenzacijom. Sukladno preliminarnom dogovoru, pripremljen je i ugovor koji je poslan Euromontu.

*Dokaz: dio mail korespondencije iz travnja 2016. godine
nacrt ugovora o kupoprodaji nekretnina broj 2016/-/1*

Gore navedeni i priloženi Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj 2016/-/1 na kraju nije potpisan zbog pravne nesigurnosti - jer prodavatelj predmetnu nekretninu nije mogao upisati u zemljišne knjige prije sklapanja ugovora, zbog čega kupac nije imao pravnu sigurnost kada će i sam moći upisati vlasništvo.

VII. U ovom stečajnom postupku donesena je odluka o prodaji predmetne nekretnine - poslovnog prostora broj 114, površine 102,11 m², na adresi Selska cesta 217, u prizemlju, kč.br. 6650/1 k.o. Trešnjevka, što prema identifikaciji odgovara kč.br. 5783/1 k.o. Grad Zagreb.

Stečajna upraviteljica u svojim tablicama prihvatila je da vrijednost nekretnine odgovara cijeni iz Ugovora o kupoprodaji, **koji je sklopljen prije 20 godina i smatra se raskinutim!**

Dokaz: nesporno, uvid u spis predmeta

VIII. Pregledom dokumentacije koja prileži spisu ovog predmeta, Vjerovnik je utvrdio slijedeće:

Dana 20. prosinca 2022. godine zaprimljen je podnesak Marine Krajinović u kojem ista navodi da je vlasnica predmetnog poslovnog prostora, temeljem Ugovora o kupoprodaji. Stečajna upraviteljica potom je, u dva navrata, od Marine Krajinović zatražila dostavu potvrde o plaćanju kupoprodajne cijene odnosno dokumenata kojim dokazuje vlasništvo. Bez odgovora.

U ožujku 2024. godine očitovao se Marijan Krajinović, u bitnom navodeći, da je prostor kupljen 2005. godine i da je dio kupoprodajne cijene uplaćen u korist prednika dužnika, a da su izvedeni i radovi. Ponovno je zatražena dokumentacija, ali ponovo nije zaprimljena.

U izvještajima stečajne upraviteljice navodi se da je dana 8. ožujka 2024. godine održano ročište pri ZK odjelu OGS Zagreb te da na predmetnu nekretninu pravo vlasništva polaže (i) Marina Krajinović, temeljem upravo Ugovora o kupoprodaji, no ista ne raspolaže dokazom o plaćenju kupoprodajnoj cijeni i tabularnom izjavom.

Konačno, u izvještaju stečajne upraviteljice od 4. prosinca 2024. godine navodi se da je dana 23. rujna 2024. godine zaprimljen podnesak Marine Krajinović, u kojem ističe da je predmetni prostor kupila temeljem Ugovora o kupoprodaji (ranije dostavljenog u stečajni spis), a **da je plaćanje cijene provedeno prijebojem za isporuku opreme i usluga predniku Stečajnog dužnika u ukupnom iznosu od 149.120,49 eura** te je ostao neplaćen iznos od 25.311,32 eura kojeg je ista voljna podmiriti Stečajnom dužniku, radi dobivanja tabularne izjave.

Na **VI. sjednici Odbora vjerovnika**, održanoj dana 4. listopada 2024. godine, **jednoglasno je donesena odluka kojom je prihvaćen prijedlog Marine Krajinović, o plaćanju navodno preostalog iznosa kupoprodajne cijene, uz izdavanje tabularne izjava** (i povlačenje prijedloga za upis prava vlasništva od strane Stečajnog dužnika, pod brojem Z-44243/2023).

Stečajna upraviteljica u svom izvještaju nakon toga navodi: **"Prilikom kontrole priložene dokumentacije Marine Krajinović utvrđeno je da je stvarni iznos neplaćene kupoprodajne cijene 28.047,80 eura. Marina Krajinović uplatila je dugovani iznos na račun stečajnog dužnika dana 14. studenoga 2024. te je istoj izdana tabularna izjava i povučen je prijedlog za upis prava vlasništva stečajnog dužnika na predmetnoj nekretnini."**

O kojoj se dokumentaciji radi, temeljem koje je navodno proveden prijeboj i utvrđena neka razlika do pune kupoprodajne cijene (u iznosu od 28.047,80 eura), nije specificirano.

Dokazi: nesporno, dokumenti prileže spisu predmeta

IX. Vjerovnik upire da je neupitno da, već temeljem ovom podnesku priloženih dokumenata, 2013. godine **nikakvih potraživanja obrta Euromont prema Industrogradnja grupa d.d. nije bilo**, a nakon 2013. godine niti je bilo poslovne suradnje niti je moglo biti bilo kakvih potraživanja.

Također, neupitno je da do 2013. godine (do kada je uredno namirivana zakupnina za isti prostor), a niti 2016. godine, niti kasnije, **Euromont nije kupio predmetnu nekretninu, niti je ikada bio vlasnik iste**. Euromont je uplatio dio kupoprodajne cijene (u iznosu 224.710 kuna), a sklopljeni Ugovor o kupoprodaji smatra se raskinutim. Štoviše, predmetna nekretnina bila je u posjedu Euromonta, kao zakupca, koji je do 2013. godine i plaćao zakupninu. **Da je Euromont bio vlasnik nekretnine od 2005. godine, kako se sada pokušava prikazati, Euromont ne bi plaćao zakup nekretnine koja je navodno u njegovom vlasništvu.**

Vjerovnik može zaključiti jedino da je Euromont **dobio tabularnu ispravu temeljem dokumentacije koja nije istinita, a stečajna upraviteljica Ivana Kalkan istu, u najboljem slučaju, nije provjerila, niti provjerila arhivu pravnog prednika Stečajnog dužnika.**

Vjerovnik naglašava da je stečajna upraviteljica Ivana Kalkan, prema vlastitoj tvrdnji, **izdala preko 130 tabularnih isprava, pri čemu niti jednom nije zatražila bilo kakav dokument vezano uz nekretnine ili poslovni odnos sa kupcima istih** iz arhive društva Industrogradnja grupa d.d., pravnog prednika Stečajnog dužnika. Tabularne izjave su, dakle, u najboljem slučaju izdavane samo na temelju dokumentacije kupaca!

Osim toga, Vjerovnik je od više osoba dobio informaciju da se izdavanje tabularnih isprava od strane Stečajnog dužnika naplaćivalo, dok u izvješću stečajne upraviteljice ti prihodi nigdje nisu navedeni. Tko je i za račun koga naplaćivao izdavanje tabularnih isprava?

X. **Euromont je 2016. godine dogovarao kupnju predmetne nekretnine za 550.000,00 kuna (72.997,54 eura)**, a Industrogradnja grupa d.d. tražila je i namirenje preostalog duga za zakup. **Članica Uprave Industrogradnja grupe d.d. tada je bila Radmila Zirić**, koja je bila uključena i upoznata sa svim ovdje navedenim činjenicama, što vidljivo i iz priložene mail komunikacije u kojoj je sudjelovala.

Danas je Radmila Zirić članica Odbora vjerovnika u ovom postupku.

Odbor vjerovnika jednoglasno je dao suglasnost na izdavanje sporne tabularne isprave. Dakle, potvrdili su prodaju nekretnine (iste nekretnine čiju prodaju je Radmila Zirić 2016. godine dogovarala za **72.997,54 eura**), uz naplatu samo **28.047,80 eura i priznavanje neke nepostojeće tražbine** za preostali iznos cijene iz Ugovora o kupoprodaji sklopljenog 2005. godine **(i prijeboja koji nikada nije bio sklopljen).**

Da li su članovi Odbora vjerovnika dali suglasnost za izdavanje svih 130 tabularnih izjava samo na temelju prijedloga stečajne upraviteljice odnosno temeljem dokumentacije koju je stečajna upraviteljica dobila od navodnih kupaca tih nekretnina?

XI. Proizlazi da je za nekretninu u vanknjižnom vlasništvu Stečajnog dužnika, čija je vrijednost utvrđena na 174.431,81 eura, stečajna upraviteljica izdala tabularnu ispravu nakon uplate samo **28.047,80 eura**, što je **višestruko manje od vrijednosti nekretnine prije 20 godina, a posebno vrijednosti nekretnine danas.**

Izdavanje sporne tabularne isprave jednoglasno je odobrio Odbor vjerovnika, dakle i **Radmila Zirić, koja je nesporno znala da nikakva tražbina Euromonta ne postoji niti može postojati, ali i da su vlasnici Euromonta opetovano nudili kupnju predmetne nekretnine, nakon što su godinama bili zakupci iste.** Što sve jasno ukazuje da nisu bili vlasnici iste.

Opisano postupanje stečajne upraviteljice i Odbora vjerovnika ukazuje, u najboljem slučaju, na bitne, sistemske propuste u njihovom radu, uz zanemarivanje temeljnih provjera. Opisano postupanje potvrđuje i otvoreni sukob interesa (stečajna upraviteljica sama je izabrala članice Odbora vjerovnika, koji komunicira sa stečajnom upraviteljicom, umjesto sa Skupštinom vjerovnika). Sud u postupku nije osigurao transparentnost i javnost u postupku.

U najgorem slučaju, opisano postupanje može biti i dogovor odnosno pogodovanje vlasnicima Euromonta od strane stečajne upraviteljice i/ili Radmila Zirić, moguće uz suradnju i drugih navedenih osoba sa funkcijom u ovom postupku.

XII. Premda Vjerovnik već mjesecima pokušava dobiti odgovore na gore postavljena pitanja, i stečajna upraviteljica i Odbor vjerovnika isto ignoriraju, a Sud do sada nije napravio baš ništa da zaštiti imovinu stečajnog dužnika ni zakonitost odvijanja postupka.

Stoga je Vjerovnik, uz gotovo stotinu drugih vjerovnika u ovom postupku (broj i dalje raste), prije deset dana zatražio održavanje skupštine vjerovnika na kojoj bi se raspravilo i o konkretnom slučaju, ali i općenito o radu i stečajne upraviteljice i Odbora vjerovnika. Sud, bez obzira na ozbiljnost i važnost teme, taj podnesak još nije ni objavio, što može i implicirati da nekoga štiti ili da nije zainteresiran za rješavanje navedenog u ovom podnesku.

Stoga Vjerovnik traži od Suda da, bez odlaganja, zatraži sva potrebna obrazloženja, te sazove Skupštinu vjerovnika, kako je zatraženo od strane kvalificirane grupe vjerovnika u ovom postupku. U protivnom će Vjerovnik, u odnosu na ovdje izneseno, dokumentaciju kojom raspolaže proslijediti nadležnim institucijama.

ISTO Grupa d.d.
Josip Galinec, direktor