

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Zagrebu**

Poslovni broj spisa : **St-1551/2021**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

Domi d.o.o. u stečaju, Milana Pavelića 21, Zagreb, OIB 20233402883

Datum otvaranja stečajnog postupka: 20. siječnja 2022.

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA do 26.06. 2024.

Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima, popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao, popis radnika koji su nastavili s radom, dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnoga plana, dati mišljenje o mogućnosti zaključenja stečajnoga postupka, odnosno što sprječava zaključenje stečajnoga postupka.

U proteklom razdoblju završena je prodaja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koju je provodila Financijska agencija i to u ovršnim postupcima pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, poslovni broj Ovr-238/2022 ovrhovoditelj B2 Kapital d.o.o iz Zagreba za nekretnine upisane u

zk.ul. 7332, poduložak 6, k.o. Centar, Kč.br. 1925, Oznaka zemljišta: Kuća br. 1, Mesnička ulica, Kuća br. 1/1 Mesnička ulica i dvorište ukupna površina 395 m²

Dvorište 45 m²

Kuća , Zagreb, Mesnička ulica 1, 320 m²

Kuća, Zagreb, Mesnička ulica 1/1, 30 m²

u naravi poslovni prostor na adresi Mesnička 1 koji se nalazi u uličnom prizemlju, ukupne površine 114,08 m²,

Minimalna zakonska cijena ispod koje se predmet prodaje nije mogao prodati

410.715,63 EUR

Nekretnina je prodana prvoj dražbi kupcu Filipu Dodiću, Zagreb, Štefanovečka cesta 1, za iznos od 1.211.265,63 EUR .

Rješenjem o dosudi od 19. veljače 2024. Naslovni sud je nekretninu dosudio kupcu te istog pozvao na uplatu razlike kupovnine na račun Financijske agencije u roku 15 dana od dana pravomoćnosti.

Kupac je izvršio uplatu kupovnine u cijelosti te je Naslovni sud dana 15.03. 2024. donio zaključak o predaji nekretnine kupcu. Naslovni sud je donio odluku Financijskoj agenciji o povratu sredstva sa osnova jamčevine ponuditeljima koji nisu uspjeli kupiti nekretninu.

- zk. uložak 24275, poduložak 240, k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo II - 240. Suvlasnički dio: 20/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-240) -Importanne centar
lokal na etaži -1, u planu bojan crveno, oznake 64 površine 20,00 čm, prostor se koristi

Minimalna zakonska cijena ispod koje se predmet prodaje ne može prodati

71.444,01 EUR

Nekretnina je prodana na prvoj dražbi pri Financijskoj agenciji kupcu Imprtanne d.o.o., Zagreb za iznos od 120.444,01 EUR

Rješenjem o dosudi od 19. veljače 2024. Naslovni sud je nekretninu dosudio kupcu te istog pozvao na uplatu razlike kupovnine na račun Financijske agencije u roku 15 dana od dana pravomoćnosti.

Kupac je izvršio uplatu kupovnine u cijelosti te je Naslovni sud dana 15.03. 2024. donio zaključak o predaji nekretnine kupcu. Naslovni sud je donio odluku Financijskoj agenciji o povratu sredstva sa osnova jamčevine ponuditeljima koji nisu uspjeli kupiti nekretninu.

-zk. uložak 2513, poduložak 6, k.o. Grad Zagreb . Katastarska čestica broj: 2370/1

Kuća br. 58 i dvorište u Vlaškoj ulici, površina 946 m²

6. Suvlasnički dio: 1,94/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

Poslovni prostor oznake F, sjeverozapad, površine 64,98 m2 (dio u podrumu 17,97 m2, dio u prizemlju površine 47,01 m2) prostor se ne koristi

Minimalna zakonska cijena ispod koje se predmet prodaje nije mogao prodati iznosila **138.260,79 EUR**.

Nekretnina je prodana na prvoj elektroničkoj dražbi pri Financijskoj agenciji kupcu Igoru Jovanović iz Zagreba za iznos od 290.810,79 EUR.

Rješenjem o dosudi od 19. veljače 2024. Naslovni sud je nekretninu dosudio kupcu te istog pozvao na uplatu razlike kupovnine na račun Financijske agencije u roku 15 dana od dana pravomoćnosti.

Kupac je izvršio uplatu kupovnine u cijelosti te je Naslovni sud dana 15.03. 2024. donio zaključak o predaji nekretnine kupcu. Naslovni sud je donio odluku Financijskoj agenciji o povratu sredstva sa osnova jamčevine ponuditeljima koji nisu uspjeli kupiti nekretninu

Održano je ročište radi namirenja troškova u ovršnom postupku te je predmet dostavljen referadi koja vodi stečajni postupak

Rješenjem poslovni broj Ovr-238/2022-88 od 16. travnja 2024. Naslovni sud je odredio da se od ukupne kupovnine od 1.622.520,43 EURa namire potraživanja ovrhovoditelja B2 Kapital d.o.o. s osnova predujmova i pristojbi za provedbu ovršnih radnji u ukupnom iznosu od 1.247,61 EUR

Pod točkom III rješenja Naslovni sud je odlučio da će se Odluka o troškovima unovčenja iz članka 254. Stečajnog zakona te o namirenju tražbina ovrhovoditelja i založnih vjerovnika kao razlučnih vjerovnika donijeti posebnim rješenjem u stečajnom postupku nad ovršenikom nakon ročišta za diobu .

Pod točkom IV. Rješenja Naslovni sud je odredio Financijskoj agenciji da po pravomoćnosti rješenja kupovninu u ukupnom iznosu od 1.622.520,43 EUR umanjenu za isplatu iz točke II rješenja uplatiti na depozitni račun Trgovačkog suda u Zagrebu, otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d. broj IBAN:HR9223900011300000460 model 05, poziv na broj primatelja 1551-2021, uz opis plaćanja prijenos kupovnine s Ovr-268-2022 na St-1551-2021

Stečajni upravitelj je izvršio primopredaju nekretnina novim vlasnicima nekretnina.
Stečajni upravitelj je izdao račune za izvršenu kupnju nekretnina.

Stečajni upravitelj je sastavio diobeni popis radi diobe kupovnine sa osnova prodanih nekretnina te isti dostavio Naslovnom sudu .

Prema diobenom popisu od ukupnog iznosa kupovnine od 1.621.272,83 EUR (iznos kupovnine umanjen za troškove ovrhovoditelja bez eventualne naknade banke za prijenos sredstava na račun suda)

Za razlučnog vjerovnika B2 Kapital d.o.o. predviđen je iznos za isplatu od 1.437.951,65 EUR

Za razlučnog vjerovnika Slatinska banka d.d. predviđen je iznos za isplatu od 92.706,84 EUR

Za troškove postupka u koje su uključeni nagrada stečajnog upravitelja, namireni troškovi režija nekretnina sredstvima stečajne mase troškovi računovodstva i drugi troškovi predviđen je iznos od 90.614,34 EUR

Stečajni upravitelj je dostavio Naslovnom sudu zamolbu za sazivanjem ročišta radi diobe kupovnine.

U proteklom razdoblju završena je prodaja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koju je provodila Financijska agencija i to u ovršnim postupku pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, poslovni broj Ovr-30/2023 ovrhovoditelj Erste&Steiermarkische banka d.d. iz Rijeke za nekretninu upisanu u

- zk.ul. 12623 k.o. 999906 Rijeka , označena kao kč.br. 766/1 kuća i dvorište , površine 554 m², poduložak E-1, suvlasnički udjel 1/1 , povezano s vlasništvom Zgrada u Rijeci, Matačićeva 1, Poslovni prostor u prizemlju zgrade ukupne površine 165 m² u naravi 120 m²

Minimalna zakonska cijena ispod koje se nekretnina nije mogla prodati iznosio je 112.713,75 EUR

Nekretnina je prodana na prvoj elektroničkoj dražbi pri Financijskoj agenciji kupcu Joning d.o.o. iz Zagreba za iznos od 351.663,75 EUR.

Rješenjem o dosudi od 09. veljače 2024. Naslovni sud je nekretninu dosudio kupcu Joning d.o.o. iz Zagreba te istog pozvao na uplatu razlike kupovnine na račun Financijske agencije u roku 15 dana od dana pravomoćnosti ujedno je istim rješenjem odredio da po pravomoćnosti rješenja o dosudi te o primitku dokaza o uplaćenju kupovnine u cijelosti biti će upisano pravo vlasništva u korist kupca i brisati se prava i tereti koji su uknjiženi na nekretnini.

Kupac je izvršio uplatu kupovnine u cijelosti te je Naslovni sud dana 15.03. 2024. donio zaključak o predaji nekretnine kupcu. Naslovni sud je donio odluku kojom je odredio Financijskoj agenciji o povratu sredstva sa osnova jamčevine ponuditeljima koji nisu uspjeli kupiti nekretninu .

Ročište radi namirenja troškova u ovršnom postupku održat će se 25.06.2024.

Stečajni upravitelj je izvršio predaju nekretnine u Rijeci kupcu Joning d.o.o. odnosno direktoru Josipu Nikoliću.

Josip Nikolić nije htio potpisati zapisnik o primopredaji iz razloga što smatra da je oštećen , prevaren da će kazneno prijaviti osobe koje su mu ukrade kvadrata i druge ružne izraze je koristio tijekom obilaska nekretnine, te traži da mu se isporuči nekretnina sa 165 m², a ne 127 m² neto površine kako je utvrđeno.

U vlasničkoj knjizi je navedeno da je ukupna površina nekretnine 165 m², kako su dio prostora i debeli zidovi razlika u kvadratima se odnosi na površinu zidova.

Prema pribavljenim podacima trenutni troškovi koji su nastali tijekom stečajnog postupka a potrebno ih je namiriti iz kupovnine nekretnine su slijedeći

Komunalne naknade , razni doprinosi koji su podmireni iz sredstava stečajne mase

Trošak knjigovodstvenog servisa

Nagrada i stvarni trošak stečajnog upravitelja

Osiguranje

Ostalo

TROŠKOVI KNJIGOVODSTVA

Naziv knjigovodstvenog servisa	Oznaka dokumenta	Datum dokumenta	Osnova	Jedinična vrijednost mjesečno EUR/HRK	Broj mjeseci	Iznos EUR	PDV 25%	Ukupno EUR
Obrt za knjigovodstvene usluge vl. Ivan Ličko	Račun 325/1/1	22.08.2022.	Knjigovodstvo paušal 01-08/2022	106,18/800,00	8	849,44	nije u sustavu	849,44
Obrt za knjigovodstvene usluge vl. Ivan Ličko	Račun 13/1/1	31.01.2023.	Knjigovodstvo paušal mjesečni u razdoblju 09-12/2022 01-02/2023	106,18	6	637,08	nije u sustavu	637,08
Ličko d.o.o.	Račun 74/1/1	31.01.2024.	Knjigovodstvo paušal osnovni 03-12/2023	300,00	10	3.000,00	750,00	3.750,00
Ličko d.o.o.	Račun 76/1/1	31.01.2024.	Knjigovodstvo paušal osnovni 01/2024	300,00	1	300,00	75,00	375,00
Ukupno nastali troškovi knjigovodstva do siječnja 2024.								5.611,52
Predvidivo troškovi knjigovodstva do kraja postupka varijanta 15 mjeseci				300,00	varijanta 15 mjeseci	4.500,00	1.125,00	5.625,00
Troškovi knjigovodstva UKUPNO EUR								11.236,52

Iskaz troškova koji tereti nekretnine zbirno obveze stečajne mase bez troška nagrade stečajnog upravitelja

Troškovi knjigovodstva, nagrada stečajnog upravitelja , arhiviranje dokumentacije i slično iskazuju se razmjerno prema udjelu unovčive imovine u vrijednosti stečajne mase.

Trenutni troškovi knjigovodstva iznose 300,00 EUR plus PDV mjesečno .

Na početku stečaja trošak knjigovodstva je iznosio 106,00 EUR bez PDV mjesečno , s obzirom na nagli porast životnih i svih drugih troškova te na povećan obim poslova knjigovodstveni servis predložio kao minimalni iznos naknade za vođenje knjigovodstva do kraja stečajnog postupka od 300,00 EUR plus PDV.

Troškovi nekretnine u Dugavama su i obveze prema HEP Toplinarstvu u trenutnom iznosu 761,00 EUR. Za nekretninu u Dugavama potrebno je utvrditi iznos pričuve kako je bio upisan drugi vlasnik nema točnih podataka trenutno.

Za nekretnine u Dugavama i Sesvetama trošak su i izrada procjembenih elaborata tržišne vrijednosti u iznosu od 250,00 EUR za svaku nekretninu.

Trošak čini i naknada odvjetnika odvjetničko društvo Remenar & Remenar za pomoć kod ishođenja upisa vlasništva nekretnina u Dugavama i Sesvetama za Domi d.o.o. u stečaju , iznos troška biti će po uskladi stanja iskazan u izvješću.

Za nekretninu poslovni prostor u Sesvetama potrebno je radi provedbe postupka legalizacije uplatiti iznos od 11.060,78 EURa. Ukoliko se isti iznos ne podmiri prijeti prisilno namirenje.

Sa nekretninom u Sesvetama je problem jer je u lošem stanju dijelom oštećena zbog požara u prijašnjim godinama, nadalje na u zk. ulošku na nekretnini je upisana zabilježba parničnog postupka radi utvrđenja vlasništva P-180/2021 Općinskom sudu u Sesvetama, Stalna služba Dugo Selo.

Općinski sud u Sesvetama, Stalna služba Dugo Selo je u listopadu 2023. donio presudu kojom se odbija tužbeni zahtjev no tužitelj je uložio žalbu.

Stečajni upravitelj je zatražio od zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Sesvetama brisanje zabilježbe za nekretninu u vlasništvu Domi d.o.o. u stečaju .

Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Sesvetama odbio je prijedlog brisanja zabilježbe parničnog postupka za nekretninu u Sesvetama u vlasništvu Domi d.o.o. u stečaju .

Problem je što parnični postupak može potrajati a visoki su troškovi komunalnih naknada jer je prostor i **površine 248,45 m².**

U službenoj evidenciji Centra za vozila Hrvatske evidentiran je kao vlasnik vozila stečajni dužnik i to za

Teretni automobil , marka Fiat Fiorino, godina proizvodnje 1992, broj šasije ZFA 14600008212846 reg. Oznaka ZG5824AZ datum odjave 17.11.2006.

N2 marka Mercedes 814/42 , godina proizvodnje 1991, broj šasije wdb67401315585547, reg. Oznaka ZG925AE, datum odjave 30.06.2014.

Priključno vozilo marka Torbarina A135AA, godina proizvodnje 2005, broj šasije V39 A135AA51FB6072, reg. Oznaka ZG 7682BC datum odjave 07.09.2012.

Na vozilima nema tereta.

Član uprave društva i bivši direktor društva Oliver Vidić je dao izjavu 12.04.2022. da su vozila otpisana i objavljen pri Ministarstvu unutarnjih poslova .
Shodno navedenom stečajni upravitelj iste ne smatra predmetima stečajne mase.

PREGLED OSTVARENIH I PREDVIDIVIH KUPOPRODAJA PO NEKRETNINAMA

Nekretnina	Vrijednost unovčene imovine EUR	Kupovina nakon umanjenja sa osnova troška u ovršnom postupku EUR	Kupoprodaja
Mesnička Zg	1.211.265,63	1.210.849,77	ostvareno
Vlaška ZG	290.810,79	290.394,92	ostvareno
Importanne Zg	120.444,01	120.028,14	ostvareno
Matačićeva Rijeka	351.663,75		ostvareno
Dugave	42.000,00		predvidivo
Sesvete	95.000,00		predvidivo
UKUPNO	2.111.184,18		

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona

. Poslovni prostor u Zagrebu, Dugave

Prostor se ne koristi . Prostor je slobodan od stvari i osoba.

Prostor se može odmah koristiti.

Lokacija : Dugave, Zagreb, Hribarov prilaz 6A, Oktogon poslovni centar , prvi kat.

Podaci iz zemljišnih knjiga

Općinski sud u Novom Zagrebu

Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb

Katastarska općina Zaprudski Otok

Zk. uložak 1033

Katastarska čestica broj 1409/5

Oznaka zemljišta: Zgrada broj 6/A i dvorište, Hribarov prilaz , površina 2808

Etažno vlasništvo E-32,

R.br. 32 Suvlasnički dio 154,52/10000

32. Suvlasnički dio: 154,52/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32)

lokal br. 3.19 na katu površine 35,40 čm

Vlasništvo DOMI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20233402883, ULICA MILANA PAVELIĆA 21, 10000 ZAGREB

6. Poslovni prostor Millenium centar, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3

Prostor je slobodan od osoba i stvari. Prostor je zbog požara dijela poslovnog centra u lošem stanju, potrebna su znatna ulaganja za privođenje svrsi prostora.

Stečajni upravitelj je u posjedu prostora.

Podaci iz zemljišnih knjiga

Općinski sud u Sesvetama

Zemljišnoknjižni odjel Sesvete

Katastarska općina Sesvete Novo

Zk. uložak 817

Kč.br. 7247/5

Oznaka zemljišta: Ulica Ljudevita Posavskog

Zgrada Sesvete Ulica Ljudevita Posavskog 3, površine 4990 m²

Ulica Ljudevita Posavskog

Dvorište Ulica Ljudevita Posavskog površine 19657 m²

Suvlasnički dio 186, 52/10000 Etažno vlasništvo (E-218) , **površina 248,45 m²**

DOMI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20233402883, ULICA MILANA PAVELIĆA 21, 10000 ZAGREB

Zabilježba parničnog postupka P-180/2021 radi utvrđenja vlasništva bivši vlasnik Vlado Kolak tuži Prigorku d.d. u stečaju te traži u parničnom postupku presudu kojom bi mogao izvršiti upis vlasništva nekretnina radi navodno posudbe novca Prigorki d.d. temeljem solemniziranog ugovora o zajmu koja ima kasniji datum od datuma kupnje nekretnine od strane Domi d.o.o. u stečaju koji je vodio zasebnu parnicu sa Vladom Kolakom radi utvrđenja vlasništva i uspio u sporu.

2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu

Unovčeni su predmeti stečajne mase prema tablici

Nekretnina	Vrijednost unovčene imovine EUR	Kupovnina nakon umanjenja sa osnova troška u ovršnom postupku EUR	Kupoprodaja
Mesnička Zg	1.211.265,63	1.210.849,77	ostvareno
Vlaška ZG	290.810,79	290.394,92	ostvareno
Importanne Zg	120.444,01	120.028,14	ostvareno
Matačićeva Rijeka	351.663,75		ostvareno
Dugave	42.000,00		predvidivo
Sesvete	95.000,00		predvidivo
UKUPNO	2.111.184,18		

3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga nisu unovčeni predmeti stečajne mase nekretnine u Sesvetama i Dugavama za Sesvete zabilježba parničnog postupka za Dugave nije donesena odluka o prodaji nekretnina i utvrđena vrijednost nekretnine
4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji / Razlučno pravo biti će ostvareno diobom kupovnine od nekretnina na kojima je upisano
5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji ne postoji
6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju Knjigovodstvo Ličko , nije bilo namirenja , Odvjetnički ured Remenar&Remenar, Namiruju se redovito HEP Toplinarstvo, Grad Zagreb, Vodoopskrba i odvodnja, MDM upravljanje, Plinara Zagreb

7. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka
Radnici nisu nastavili raditi
8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe).
nje bilo dioba
9. ostali podaci.

Stanje računa stečajne mase iznosi 17.152,72 EUR

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 24.06.2024. do 24.09.2024.

1. U narednom razdoblju očekuje se sazivanje ročišta radi diobe kupovnine sa osnova prodanih nekretnina te namirenje razlučnih vjerovnika i troškova postupka.
2. U narednom razdoblju očekuje se sazivanje skupštine vjerovnika i donošenje odluke skupštine vjerovnika o tržišnoj vrijednosti nekretnina, prodaji i uvjetima prodaje za poslovni prostor u Dugavama te donošenje odluke o namirenju obveza sa osnove legalizacije za poslovni prostor u Sesvetama.
3. Potrebno je donijeti odluku o vrijednosti nekretnina u Dugavama i Sesvetama.

Potrebno je donijeti odluku o prodaji te načinu prodaje i uvjetima prodaje za nekretninu u Dugavama Lokacija : Dugave, Zagreb, Hribarov prilaz 6A, Oktogon poslovni centar , prvi kat.

Općinski sud u Novom Zagrebu

Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb

Katastarska općina Zaprudski Otok

Zk. uložak 1033

Katastarska čestica broj 1409/5

Oznaka zemljišta: Zgrada broj 6/A i dvorište, Hribarov prilaz , površina 2808

Etažno vlasništvo E-32,

R.br. 32 Suvlasnički dio 154,52/10000

32. Suvlasnički dio: 154,52/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32)

lokal br. 3.19 na katu površine 35,40 čm

Prijedlog odluka

Predlaže se sazivanje ročišta radi diobe kupovnine

Predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom

1. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
2. Donošenje odluke o prodaji nekretnine , vrijednosti nekretnine te uvjetima i načinu prodaje nekretnine upisane u zk. uložak 1033 k.o. Zaprudski Otok, kč.br. 1409/5, Zgrada broj 6A i dvorište, Hribarov prilaz , površina 2808
Etažno vlasništvo E-32,
R.br. 32 Suvlasnički dio 154,52/10000
32. Suvlasnički dio: 154,52/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32)
lokal br. 3.19 na katu površine 35,40 čm

Nekretnina je slobodna od stvari i osoba.

Mjesto i datum

Velika Gorica, 24.06.2024.

Stečajni upravitelj

Stjepan Rakarec