

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-2188/2021

DOMUS d.o.o. u stečaju, Ulica Ivana Meštrović 35, Sesvete, Grad Zagreb, OIB: 63774114335, koga zastupa stečajna upraviteljica Alma Klepac, Putine 4, Zagreb

I TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 15.12.2023.g. do 23.01.2024.g.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, od dana 15. prosinca 2021. godine, pod gornjim poslovnim brojem, otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom DOMUS d.o.o. u stečaju, te je za stečajnog upravitelja imenovana Ines Jukić.

Rješenjem Visokog Trgovačkog suda, od dana 11. siječnja 2022. godine ukinuto je Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 15. prosinca 2021. godine o otvaranju stečajnog postupka te je predmet vraćen istom sudu na ponovan postupak.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, od dana 03. lipnja 2022. godine, pod gornjim poslovnim brojem, ponovno je otvoren stečajni postupak nad stečajnim dužnikom DOMUS d.o.o. u stečaju, (u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik), te je za stečajnog upravitelja imenovana Ines Jukić.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, od dana 03. svibnja 2023. godine, a temeljem odluke vjerovnika na izvještajnom ročištu održanom dana 03. svibnja 2023. godine, imenovana sam stečajnom upraviteljicom Stečajnog dužnika.

I.1. Poduzete radnje

Primopredaja dokumentacije: Ranija stečajna upraviteljica, kako navodi i u izvješćima, unatoč pokušajima, nije uspjela dobiti poslovnu dokumentaciju niti od ovlaštene osobe u trenutku otvaranja stečajnog postupka Ferenczi Jozsefa iz Mađarske, niti od ranijih zakonskih zastupnika Igora Bajsera i Mihaele Bajser. Kontaktirala je i knjigovodstveno-financijskih servis koji je obavljao knjigovodstveno-financijske poslove dužnika do 2021. godine, međutim, izjavili su da ne raspolažu više nikakvom dokumentacijom jer su istu preuzeli Igor Bajser i Mihaela Bajser. Slijedom navedenog, dio dokumentacije koji se odnosi na prijave tražbina preuzet je od ranije stečajne upraviteljice, dok je dio dokumentacije skinut s e komunikacije. Od odvjetnice Kelava Irene zatraženi su podaci koji se odnose na sudske sporove.

Knjigovodstvo: Sa stručnim knjigovodstvenim uredom, sklopljen je ugovor o vođenju poslovnih knjiga, te su istima biti povjereni poslovi vođenja knjigovodstva, izrade početne stečajne bilance, kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajnog dužnika.

Žiro račun: U trenutku preuzimanja dužnosti stečajnog upravitelja i dalje su se vodila kao otvorena dva računa stečajnog dužnika i to račun broj IBAN: HR8724840081103972564 otvoren u RBA d.d., te račun broj IBAN: HR2023600001101272147 otvoren u Zagrebačkoj banci d.d. koja su u dugotrajnoj blokadi, te su isti zatvoreni a otvoren je novi račun u Partner banci d.d., broj IBAN: HR3524080021100061081.

Zatraženi su podaci od Zagrebačke banke d.d. i RBA d.d. o prometima po računima stečajnog dužnika kako bi se utvrdilo koja plaćanja su izvršena u prethodnim godinama prije otvaranja stečajnog postupka. Pregledom računa utvrđeno je da plaćanja po ugovorima koji su predmet pobijanja nisu izvršena uplatama/isplatama po računu stečajnog dužnika.

Žigovi. Napravljen jedan novi žig stečajnog dužnika s dodanim prefiksom «u stečaju».

Promjene pri nadležnim tijelima. U svezi činjenice otvaranja stečajnog postupka izvršene su odgovarajuće promjene, te su promijenjeni podaci o stvarnom vlasniku u Registru FINA-e.

Postupci za pobijanje. Na izvještajnom ročištu održanom dana 03. srpnja 2023. godine donesena je odluka od strane vjerovnika kojom se ovlašćuje stečajna upravitelja angažirati odvjetnika za sklapanje ugovora o zastupanju prema uspjehu u sporu i pokrenuti tužbe radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika navedenih u točki 3. Izvješća od dana 18. svibnja 2023. godine, a nakon što sud odobri podnošenje tužbe.

Dana 24. srpnja 2023. godine Naslovnom sudu su predani prijedlozi za odobrenje podizanja tužbi radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika, a sve sukladno odluci vjerovnika na izvještajnom ročištu održanom dana 03. srpnja 2023. godine.

Ispitno i izvještajno ročište Na ispitnom ročištu održanom dana 27. rujna 2022. godine, nastavljenom dana 25. listopada 2022. godine priznate su tražbine u ukupnom iznosu od 552.972,21 eura/4.166.369,09 kuna i to:

- tražbine I višeg isplatnog reda u iznosu od 12.259,80 eura/92.371,47 kuna
- tražbine II višeg isplatnog reda u iznosu od 540.712,41 eur/4.073.997,62 kune.

Izvještajno ročište je održano dana 03. srpnja 2023. godine.

Skupština vjerovnika. Dana 07. prosinca 2023. godine održana je skupština vjerovnika na kojoj su donesene odluke:

- da se daje suglasnost stečajnoj upraviteljici da u ovršnim postupcima koji se vode pred Općinskim sudom u Virovitici pod posl.br. Ovr-662/2023, Ovr-475/2023, Ovr-478/2023 podnese prijedlog za odgodu ovrhe po čl. 67. Ovršnog zakona, a u slučaju da taj prijedlog bude odbačen da u istom postupku podnese prigovor treće osobe po čl. 59. Ovršnog zakona, pokrene parnice radi proglašenja predmetnih ovrha nedopuštenim, te da podnom podnese prijedloge za odgodu ovrhe po čl. 67. Ovršnog zakona;
- Da se daje suglasnost stečajnoj upraviteljici da podnese tužbe radi pobijanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 09. listopada 2023. godine, koji ugovor je sklopljen između društava MD PROMET j.d.o.o. kao prodavatelja i LMK PROMET d.o.o., predmet kojeg ugovora je kupoprodaja nekretnina upisanih u zemljišne

knjige Općinskog suda u Virovitici, ZK odjel Virovitica, zk.ul.br. 289 i 1133, k.o. Virovitica-centar

- Da se daje suglasnost stečajnoj upraviteljici da u parničnom postupku koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod posl.br. P-3003/2023, preinači tužbeni zahtjev na način da pored tuženika DOMUS BAU CENTAR d.o.o. i MD PROMET j.d.o.o., tuži i LMK PROMET d.o.o.

II. STANJE STEČAJNE MASE

II.1. Stečajni dužnik nema u vlasništvu nekretnine, niti je upisan u katastarski operat Republike Hrvatske, međutim, u trenutku predaje prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, dana **05. srpnja 2021. godine** stečajni dužnik je bio vlasnik nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici i to:

- u zk.ul.br. 283, kč.br. 1163, k.o. Virovitica-Centar, u naravi dvorište površine 324 m², i zgrada mješovite uporabe, ulica Petra Preradovića k.b. 10 površine 221 m², ukupne površine 545 m². Nekretnina prodana za cijenu u iznosu od 263.587,49 eura;

Na predmetnoj nekretnini postoje upisana založna prava i to:

- Zagrebačke banke d.d., na temelju Ugovora o zasnivanju založnog prava od 02.03.2012. godine, zaprimljeno dana 05.03.2012, broj Z-1336/2012, na iznos od 842.246,00 eura,
- Predmetno založno pravo ustupljeno je temeljem Ugovora o ustupu od dana 01.02.2018. godine na društvo PeveX d.d., zaprimljeno 06.02.2018., Z-1143/2018. Sporazumom o uređenju međusobnih odnosa, zaključenog između društva PEVEX d.d., Sesvete, društva EL TAURUS d.o.o., Virovitica, Igora Bajsera, Mihaela Bajsera, Ive Bajser, Valerije Kalinić, te stečajnog dužnika dana 30. travnja 2021.g., ovo dugovanje je zatvoreno.
- Bajser Ivo, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-115/2021-4 od 26.04.2021.g., zaprimljeno dana 26.04.2021., broj Z-5403/2021, za iznos od 194.514,09 eura/1.465.566,48 kn;
- Bajser Ana Mari, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-117/2021-4 od 26.04.2021.g., zaprimljeno dana 26.04.2021., broj Z-5404/2021, za iznos od 31.172,47 eura/234.868,95 kn;
- Bajser Igor, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-258/2021-2 I 3 od 09.08.2021.g., zaprimljeno dana 10.08.2021., broj Z-9022/2021, za iznos od 70.947,23 eura/534.551,94 kn;
- Bajser Bruno temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16.05.2022.g., zaprimljeno dana 18.05.2022., broj Z-4930/2022, za iznos od 132.722,81 eur/1.000.000,00 kn;

- zk.ul.br. 75, kč.br. 1642, k.o. Virovitica-Centar, Virovitica, ul. Tomaša Masaryka i ul. Pavla

Radića, 15. Suvlasnički dio: 2999/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), u naravi stan broj 15.

oznake C-3, na razini III. kata, površine 77,96 m², koji se sastoji od predprostora, wc-a, kuhinje, boravka, hodnika, kupaonice i dvije sobe, a vlasništvo vlasnika posebnog dijela C-3 se proteže i na lođu koja se nalazi na istočnoj strani stana površine 1,92 m², te na

ostavu OS-7., koja se nalazi na razini podruma površine 1,50 m², sve bojeno zelenom bojom, označeno u grafičkim prikazima sa C-3. Nekretnina prodana za iznos od 63.441,50 eura;

Na predmetnoj nekretnini postoje upisana založna prava i to:

- Zagrebačke banke d.d., na temelju Ugovora o zasnivanju založnog prava od 02.03.2012. godine, zaprimljeno dana 05.03.2012, broj Z-1336/2012, na iznos od 842.246,00 eura,
- Predmetno založno pravo ustupljeno je temeljem Ugovora o ustupu od dana 01.02.2018. godine na društvo Pevex d.d., zaprimljeno 06.02.2018., Z-1143/2018. Sporazumom o uređenju međusobnih odnosa, zaključenog između društva PEVEX d.d., Sesvete, društva EL TAURUS d.o.o., Virovitica, Igora Bajsera, Mihaela Bajsera, Ive Bajser, Valerije Kalinić, te stečajnog dužnika dana 30. travnja 2021.g., ovo dugovanje je zatvoreno.
- Bajser Ivo, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-115/2021-4 od 26.04.2021.g., zaprimljeno dana 26.04.2021., broj Z-5403/2021, za iznos od 194.514,09 eura/1.465.566,48 kn;
- Bajser Ana Mari, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-117/2021-4 od 26.04.2021.g., zaprimljeno dana 26.04.2021., broj Z-5404/2021, za iznos od 31.172,47 eura/234.868,95 kn;
- Bajser Igor, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-258/2021-2 I 3 od 09.08.2021.g., zaprimljeno dana 10.08.2021., broj Z-9022/2021, za iznos od 70.947,23 eura/534.551,94 kn;
- Bajser Bruno temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16.05.2022.g., zaprimljeno dana 18.05.2022., broj Z-4930/2022, za iznos od 132.722,81 eur/1.000.000,00 kn;

- zk.ul.br. 75, kč.br. 1642, k.o. Virovitica-Centar, Virovitica, ul. Tomaša Masaryka i ul. Pavla

Radića, 26. Suvlasnički dio: 1698/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26), u naravi stan broj 26.

oznake L-4, na razini IV. kata-mansarde, površine 44,15 m², koji se sastoji od predprostora, wca, kuhinje, ostave, boravka, hodnika, kupaonice i sobe, a vlasništvo vlasnika posebnog dijela L-4 se proteže i na lođu koja se nalazi na istočnoj strani stana površine 10,26 m², te na ostavu OS-26., koja se nalazi na razini podruma površine 1,63 m², sve bojeno plavom bojom, označeno u grafičkim prikazima sa L-4. Nekretnina prodana za iznos od 49.372,88 eura;

- zk.ul.br. 75, kč.br. 1642, k.o. Virovitica-Centar, Virovitica, ul. Tomaša Masaryka i ul. Pavla Radića, 66. Suvlasnički dio: 2822/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-66), u naravi poslovni prostor broj 4. oznake PP-4, na razini prizemlja, površine 73,36 m², a koji se sastoji od izložbenog prostora, ureda, ekonomskog bloka i wc-a, sve bojeno narandžastom bojom, I označeno u grafičkim prikazima sa PP-4. Nekretnina prodana za iznos od 28.004,51 eur.

Na predmetnim nekretninama postoje upisana založna prava i to:

- Zagrebačke banke d.d., na temelju Ugovora o zasnivanju založnog prava od 02.03.2012. godine, zaprimljeno dana 05.03.2012, broj Z-1336/2012, na iznos od 842.246,00 eura,
- Predmetno založno pravo ustupljeno je temeljem Ugovora o ustupu od dana 01.02.2018. godine na društvo Pevox d.d., zaprimljeno 06.02.2018., Z-1143/2018. Sporazumom o uređenju međusobnih odnosa, zaključenog između društva PEVEX d.d., Sesvete, društva EL TAURUS d.o.o., Virovitica, Igora Bajsera, Mihaela Bajsera, Ive Bajser, Valerije Kalinić, te stečajnog dužnika dana 30. travnja 2021.g., ovo dugovanje je zatvoreno.
- Bajser Ivo, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-115/2021-4 od 26.04.2021.g., zaprimljeno dana 26.04.2021., broj Z-5403/2021, za iznos od 194.514,09 eura/1.465.566,48 kn;
- Bajser Ana Mari, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-117/2021-4 od 26.04.2021.g., zaprimljeno dana 26.04.2021., broj Z-5404/2021, za iznos od 31.172,47 eura/234.868,95 kn;
- Bajser Igor, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-258/2021-2 I 3 od 09.08.2021.g., zaprimljeno dana 10.08.2021., broj Z-9022/2021, za iznos od 70.947,23 eura/534.551,94 kn;
- Bajser Bruno temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16.05.2022.g., zaprimljeno dana 18.05.2022., broj Z-4930/2022, za iznos od 132.722,81 eur/1.000.000,00 kn.

Sve naprijed navedene nekretnine uknjižene su dana 08. srpnja 2021. godine u korist društva DOMUS BAU CENTAR d.o.o., temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog između DOMUS d.o.o. i DOMUS BAU CENTAR d.o.o. dana 22. ožujka 2021, i Aneksa Ugovora o kupoprodaji nekretnine dana 7. srpnja 2021. godine, ***dakle nakon prijedloga za pokretanje stečajnog postupka koji je podnesen dana 05. srpnja 2021. godine.***

Nakon toga, dana 08. prosinca 2021. godine je Mihaela Bajser stekla pravo vlasništva na 15. suvlasničkom dijelu k.č.br. 1642, zk.ul. 75, k.o. Virovitica-Centar, temeljem ugovora o kupoprodaji od dana 27. studenog 2021. godine, zaključenog sa drušvom DOMUS BAU CENTAR d.o.o.

U vrijeme sklapanja predmetnih ugovora o kupoprodaji nekretnina Mihaela Bajser je članica i zakonska zastupnica stečajnog dužnika i jedini osnivač i zakonska zastupnica kupca nekretnina društva DOMUS BAU CENTAR d.o.o.

Dakle, u trenutku zaključenja Ugovora o kupoprodaji i aneksa ugovora i kupac i prodavatelj nekretnina su imali istog osnivača i istu ovlaštenu osobu za zastupanje Mihaelu Bajser koja je ujedno i supruga jednog od osnivača prodavatelja Igora Bajser i sestra Valerije Kalinić koja je također osnivač prodavatelja. Naime, prodavatelj/stečajni dužnik je imao slijedeću vlasničku strukturu: Osnivači: Igor Bajser (suprug Mihaele Bajser) Mihaela Bajser (supruga Igora Bajser) Valerija Kalinić (sestra Mihaele Bajser) Dok je kupac/DOMUS BAU CENTAR d.o.o. imao osnivača i direktora Mihaelu Bajser.

Nadalje, stečajni dužnik je dan nakon sklapanja ugovora u kupoprodaji nekretnina, dana 23. ožujka 2021. godine blokirao, te je bio u blokadi do dana 02. travnja 2021. godine.

Dana 05. svibnja 2021. godine doneseno je Rješenje o osiguranju naplate pljenidbom i zabranom raspolaganja novčanim sredstvima Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb nakon čega, dana 17. svibnja 2021. godine, dakle, prije sklapanja Aneksa ugovora o kupoprodaji, te uknjižbe predmetnih nekretnina, stečajni dužnik ponovno dolazi u blokadu koja traje neprekidno do dana otvaranja stečajnog postupka, dakle, i u vrijeme uknjižbe predmetnih nekretnina.

A sam prijedlog za otvaranje stečajnog postupka, kao što je već navedeno, je podnesen dana 05. srpnja 2021. godine.

Vjerovnik Irena Kelava vodi postupak pobijanja predmetnih ugovora o kupoprodaji pred Općinskim sudom u Viroviti, posl.br. P-59/22.

Slijedom svega navedenog, a budući je u vrijeme poduzimanja pravne radnje već postojao porezni nadzor od 04. veljače 2021. godine, koji je rezultirao donošenjem Rješenja o o osiguranju naplate pljenidbom i zabranom raspolaganja novčanim sredstvima, logično se nameće zaključak da je zakonska zastupnica i član društva prodavatelja i kupca već pri sklapanju Ugovora o kupoprodaji znala da se predmetnom radnjom prije svega oštećuje Republika Hrvatska, a potom i drugi vjerovnici. U vrijeme sklapanja Aneksa ugovora o kupoprodaji, te uknjižbe kupca stečajni dužnik/prodavatelj je već bio u dugotrajnoj blokadi.

Uz to, naglašava se da je dužnik u predstečajnoj nagodbi koja je potvrđena rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 18. svibnja 2016. godine, a temeljem koje je otpisano 70 % tražbina, a za 30 % tražbina stečajni dužnik se obvezao podmiriti ih s počekom od 12 mjeseci, u 36 jednakih rata, s kamatom od 4,5 %. Međutim, stečajni dužnik nije ispunio svoje obveze po pravomoćnoj predstečajnoj nagodbi, te nije platio dospjele rate, ali je protivno članku 79. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, prenio nekretnine na društvo DOMUS BAU CENTAR d.o.o. koje je osnovano dana 31. svibnja 2015. godine, te čiji je osnivač i zakonski zastupnik Mihaela Bajser koja je ujedno i supruga jednog od osnivača prodavatelja Igora Bajser i sestra Valerije Kalinić koja je također osnivač prodavatelja. Mihaela Bajser je dana 17. rujna 2019. godine i sama upisana kao član društva i zakonska zastupnica društva Domus d.o.o. u stečaju. Takvo postupanje povezanih osoba i kupca i prodavatelja, s namjerom da se oštete vjerovnici, predstavlja osnovu za pobijanje sukladno članku 202. Stečajnog zakona.

Naime, odredbom članka 198. Stečajnog zakona propisano je da se pravne radnje poduzete prije otvaranja stečajnoga postupka kojima se remeti pravo na ujednačeno namirenje stečajnih vjerovnika stečajni upravitelj i stečajni vjerovnici mogu pobijati u ime stečajnoga dužnika u skladu s odredbama Stečajnog zakona. Nadalje, odredbom članka 202. stavak 3. Stečajnog zakona propisano je da se naplatni ugovor sklopljen između dužnika i njemu bliske osobe može pobijati ako se stečajni vjerovnici njime izravno oštećuju. Taj se ugovor ne može pobijati ako je sklopljen ranije od dvije godine

prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka ili ako druga strana dokaže da joj u vrijeme sklapanja ugovora nije bila poznata niti joj je morala biti poznata namjera dužnika da ošteti vjerovnike. Odredbom članka 207. stavak 2. točka 1. Stečajnog zakona propisano je da se bliskim osobama dužnika pravne osobe u smislu Stečajnog zakona smatraju članovi upravnih i nadzornih tijela, osobno odgovorni članovi dužnika i osobe koje u kapitalu dužnika sudjeluju s više od jedne četvrtine, osoba ili društvo koji zbog svoje položajno - pravne veze s dužnikom imaju mogućnost biti upoznati s gospodarskim položajem dužnika te osoba koja stoji u osobnoj vezi opisanoj u stavku 1. ovog članka s jednom od osoba navedenom pod točkom 1. ili 2. ovog stavka. Stoga, a obzirom da u trenutku sklapanja predmetnog Ugovora postoji evidentna povezanost osoba, jer je ista osoba i osnivač i zakonski zastupnik i prodavatelja i kupca, nesporno je da je i kupac imao sve podatke za porezni nadzor, prijeteću nesposobnost za plaćanje, prijedlog za pokretanje stečajnog postupka, blokadu računa stečajnog dužnika, kao i da se sklapanjem navedenih Ugovora izravno oštećuju vjerovnici.

Nadalje, daljnjim postupanjem Mihaele Bajser i Igora Bajsera razvidno je da su s namjerom da oštete vjerovnike, znajući da je prodaja predmetnih nekretnina pobjona pravna radnja, omogućili sebi i članovima svoje uže obitelji, zasnivanje založnog prava na predmetnim nekretninama u razdoblju od 26.04.2021. godine do 18.05.2022. godine, dakle nakon provođenja poreznog nadzora, neposredno prije i nakon trajne blokade društva.

Slijedom svega navedenog, a sukladno odlukama skupštine vjerovnika, te temeljem odluka Naslovnog suda kojima je dana suglasnost stečajnoj upraviteljici za podnošenje tužbi radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika pokrenut je postupak posl.br. P-3002/2023 radi pobijanja pravnih radnji, te je izvršena zabilježba pokretanja postupka u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Virovitici. Unatoč postavljenom prijedlogu još uvijek nije donesena privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja. U međuvremenu, pokrenuti su ovršni postupci Ovr-475/2023 i Ovr-478/2023 ovrhovoditelja Igora Bajsera, protiv DOMUS BAU CENTRA d.o.o., radi prodaje predmetnih nekretnina.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika podnesen je prijedlog za odgodu ovrhe posl.br. Ovr-475/2023 i Ovr-478/2023, te je dana 22. prosinca 2023. godine uloženi prigovor treće osobe na ovrhu, koji je u predmetu posl.br. Ovr-475/2023 odbačen.

a.2. Stečajni dužnik je imao u vlasništvu i nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici i to:

- u zk.ul.br. 284, kč.br. 1164, broj D.I. 6., Ulica Ivana Mažuranića, k.o. Virovitica-Centar, u naravi dvorište površine 410 m²;

- zk.ul.br. 289, kč.br. 1190, k.o. Virovitica-Centar, Ulica Petra Preradovića, u naravi dvorište površine 1110 m², zgrada mješovite uporabe površine 211 m², gospodarska zgrada površine 42 m² i spremište površine 568 m², sveukupne površine 1931 m²;

Na predmetnoj nekretnini postoje upisana založna prava i to:

- Abramović Maria, temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 14.05.2014.g., zaprimljeno dana 20.05.2014., broj Z-1733/14, za iznos od 130.809,20 eura;
- Veršec Damir, temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 15.07.2015.g., zaprimljeno dana 29.07.2015., broj Z-2356/15, za iznos od 144.965,04. eura;
- Bajser Bruno, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16.05.2022.g., zaprimljeno dana 18.05.2022., broj Z-4930/2022, za iznos od 132.722,81 eur/1.000.000,00 kn;

- zk.ul.br. 286, kč.br. 1166, k.o. Virovitica-Centar, Ulica Petra Preradovića, u naravi dvorište površine 591 m²;

Na predmetnoj nekretnini postoje upisana založna prava i to:

- RAIFFEISENBANK Austria d.d., temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava broj 12538020007 od 03.08.2012.g, radi osiguranja novčane tražbine za iznos od 200.000,00 eura, zaprimljeno dana 06.08.2012., broj Z-3770/12;
Predmetno založno pravo ustupljeno je temeljem Ugovora o prijenosu od dana 23.01.2021. godine na EOS MATRIX d.o.o., zaprimljeno 03.05.2021., Z-5672/2021;
- Zabilježa ovrhe temeljem Rješenja i zaključka posl.br. Ovr-471/2021, od 21.10.2021.g.;
- Bajser Bruno, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16.05.2022.g., zaprimljeno dana 18.05.2022., broj Z-4930/2022, za iznos od 132.722,81 eur/1.000.000,00 kn;

- zk.ul.br. 1133, kč.br. 954, k.o. Virovitica-Centar, Ulica Trg Franje Tuđmana, 9. Suvlasnički dio u naravi stan broj 2, oznake C-2, na razini I. kata zgrade, površine 74,09 m², kojem pripada i parkirno mjesto PM-7 ukupne površine 11,75 m², sveukupne površine 85,84 m²;

Na predmetnoj nekretnini postoje upisana založna prava i to:

- Abramović Maria, temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 14.05.2014.g., zaprimljeno dana 15.09.2014., broj Z-3120/14, za iznos od 130.809,20 eura;
- Veršec Damir, temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 15.07.2015.g., zaprimljeno dana 29.07.2015., broj Z-2356/15, za iznos od 144.965,04. eura;
- Bajser Bruno, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16.05.2022.g., zaprimljeno dana 18.05.2022., broj Z-4930/2022, za iznos od 132.722,81 eur/1.000.000,00 kn;

- zk.ul.br. 285, kč.br. 1165, k.o. Virovitica-Centar, oranica površine 394 m²;

Na predmetnoj nekretnini postoje upisana založna prava i to:

- RAIFFEISENBANK Austria d.d., temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava broj 12538020007 od 03.08.2012.g, radi osiguranja novčane tražbine za iznos od 200.000,00 eura, zaprimljeno dana 06.08.2012., broj Z-3770/12;

Predmetno založno pravo ustupljeno je temeljem Ugovora o prijenosu od dana 23.01.2021. godine na EOS MATRIX d.o.o., zaprimljeno 04.03.2021., Z-2968/2021;

- Zabilježa ovrhe temeljem Rješenja i zaključka posl.br. Ovr-121/2021, od 09.04.2021.g.;
- Bajser Bruno, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16.05.2022.g., zaprimljeno dana 18.05.2022., broj Z-4930/2022, za iznos od 132.722,81 eur/1.000.000,00 kn;

Predmetne nekretnine su prodane Ugovorom o kupoprodaji zaključenim dana 20. kolovoza 2019. godine kupcu DOMUS BAU CENTAR d.o.o. za cijenu u iznosu od 15.000,00 eura.

Ponovno se naglašava da je stečajni dužnik/prodavalatelj predmetnih nekretnina dužnik u predstečajnoj nagodbi koja je potvrđena rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 18. svibnja 2016. godine, a temeljem koje je otpisano 70 % tražbina, a za 30 % tražbina stečajni dužnik se obvezao podmiriti ih s počekom od 12 mjeseci, u 36 jednakih rata, s kamatom od 4,5 %. Međutim, stečajni dužnik nije ispunio svoje obveze po pravomoćnoj predstečajnoj nagodbi, te nije platio dospjele rate, ali je protivno članku 79. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, prenio nekretnine na društvo DOMUS BAU CENTAR d.o.o. koje je osnovano dana 31. svibnja 2015. godine, te čiji je osnivač i zakonski zastupnik Mihaela Bajser koja je ujedno i supruga jednog od osnivača prodavatelja Igora Bajser i sestra Valerije Kalinić koja je također osnivač prodavatelja. Mihaela Bajser je nekoliko dana nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnina, dana 17. rujna 2019. godine i sama upisana kao član društva i zakonska zastupnica društva. Takvo postupanje povezanih osoba i kupca i prodavatelja, s namjerom da se oštete vjerovnici, predstavlja osnovu za pobijanje sukladno članku 202. Stečajnog zakona.

Naime, odredbom članka 198. Stečajnog zakona propisano je da se pravne radnje poduzete prije otvaranja stečajnoga postupka kojima se remeti pravo na ujednačeno namirenje stečajnih vjerovnika stečajni upravitelj i stečajni vjerovnici mogu pobijati u ime stečajnoga dužnika u skladu s odredbama Stečajnog zakona. Nadalje, odredbom članka 202. stavak 3. Stečajnog zakona propisano je da se naplatni ugovor sklopljen između dužnika i njemu bliske osobe može pobijati ako se stečajni vjerovnici njime izravno oštećuju. Taj se ugovor ne može pobijati ako je sklopljen ranije od dvije godine prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka ili ako druga strana dokaže da joj u vrijeme sklapanja ugovora nije bila poznata niti joj je morala biti poznata namjera dužnika da ošteti vjerovnike. Odredbom članka 207. stavak 2. točka 1. Stečajnog zakona propisano je da se bliskim osobama dužnika pravne osobe u smislu Stečajnog zakona smatraju članovi upravnih i nadzornih tijela, osobno odgovorni članovi dužnika i osobe koje u kapitalu dužnika sudjeluju s više od jedne četvrtine, osoba ili društvo koji zbog svoje položajno - pravne veze s dužnikom imaju mogućnost biti upoznati s gospodarskim položajem dužnika te osoba koja stoji u osobnoj vezi opisanoj u stavku 1. ovog članka s jednom od osoba navedenom pod točkom 1. ili 2. ovog stavka. Stoga, a s obzirom da u trenutku sklapanja predmetnog Ugovora postoji evidentna povezanost osoba koje su vlasnici i zakonski zastupnici kupca i prodavatelja,

nesporno je da su imali sve podatke za obveze po sklopljenoj predstečajnoj nagodbi, te prijetjećoj nesposobnost za plaćanje, kao i da se sklapanjem navedenog Ugovora izravno oštećuju vjerovnici. Predmetni ugovor je sklopljen dana 20. kolovoza 2019. godine, a prijedlog za otvaranje stečajnog postupka je podnesen dana 05. srpnja 2021. godine. Nekretnine su prodane za iznos koji je nerealan i životno nelogičan.

Nadalje, daljnjim postupanjem Mihale Bajser razvidno je da je s namjerom da oštetiti vjerovnice omogućila svom sinu Bruni Bajseru, zasnivanje založnog prava na predmetnim nekretninama. Založno pravo je zasnovano nakon otvaranja stečajnog postupka nad prodavateljem nekretnina/stečajnim dužnikom, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16.05.2022.g., zaprimljeno dana 18.05.2022., broj Z-4930/2022, za iznos od 1.000.000,00 kn;

Iz opisanog postupanja nedvojbeno proizlazi da je Mihaela Bajser postupala s namjerom oštećenja vjerovnika budući da je kao osnivač i direktor prodavatelja i kupca, morala znati za sve naprijed navedene okolnosti i da se prodajom predmetnih nekretnina remeti pravo na ujednačeno namirenje vjerovnika, te je unatoč tome još i dodatno opteretila nekretnine u korist svog sina, koji je u vrijeme poduzimanja predmetnih radnji redovni učenik srednje škole te nema nikakvih prihoda.

Sukladno odlukama skuštine vjerovnika, a temeljem odluka Naslovnog suda kojima je dana suglasnost stečajnog upraviteljici za podnošenje tužbi radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika pokrenut je sudski postupak posl.br. P-3003/2023 radi pobijanja pravnih radnji, protiv tuženika DOMUS BAU CENTAR d.o.o. i MD PROMET j.d.o.o. te je izvršena zabilježba pokretanja postupa i zabilježba privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja. Rješenje o privremenoj mjeri doneseno je dana 27. listopada 2023.g. (Ovr-186/2023-izdvojeno u poseban spis) te je na isto izjavljena žalba od strane MD PROMET d.o.o. Naime, DOMUS BAU CENTAR d.o.o. je Ugovorom o kupoprodaji od dana 01. kolovoza 2023. godine prodao nekretnine upisane u zk.ul.br. 1133 i zk.ul.br. 289, k.o. Virovitica Centar kupcu MD PROMET j.d.o.o. U međuvremenu, pokrenut je ovršni postupak Ovr-662/2023 ovrhovoditelja Brune Bajsera, protiv DOMUS BAU CENTRA d.o.o., radi prodaje predmetnih nekretnina upisanim u zk.ul.br. 284, 285 i 286, k.o. Virovitica Centar. Nadalje, na nekretninama upisanim u zk.ul. 289 i 1133, k.o. Virovitica Centar, izvršena je zabilježba založnog prava društva ROCORK d.o.o.

Sukladno odluci skuštine vjerovnika podnesen je prijedlog za odgodu ovrhe posl.br. Ovr-662/2023, te je dana 22. prosinca 2023. godine uložena prigovor treće osobe na ovrhu o kojem još uvijek nije odlučeno.

Ugovorom o kuprodaji od dana 09. listopada 2023. godine MD PROMET j.d.o.o. je ponovno prodao nekretnine upisane u zk.ul.br. 1133 i zk.ul.br. 289, k.o. Virovitica Centar kupcu LMK PROMET d.o.o. Sukladno odluci skuštine vjerovnika, a temeljem odluke Naslovnog suda od dana 22. prosinca 2023. godine kojom je dana suglasnost stečajnoj upraviteljici za podnošenje tužbe radi pobijanja pravnih radnji pravnih sljednika, podnesena je tužba radi pobijanja predmetnog ugovora od dana 09. listopada 2023. godine s prijedlogom za privremenu mjeru, o kojoj još uvijek nije

odlučeno. Izvršena je zabilježa spora i pokretanja postupka u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Virovitici.

a) Potraživanja

Stečajni dužnik je imao potraživanje od društva Pevex d.d. s osnova zakupnina, dok je istovremeno društvo Pevex d.d. vodilo ovršni postupak posl.br. Ovr-121/2018 pred Općinskim sudom u Virovitici, a koji postupak je završio sklapanjem Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa, zaključenog između društva PEVEX d.d., Sesvete, društva EL TAURUS d.o.o., Virovitica, Igora Bajsera, Mihaela Bajsera, Ive Bajser, Valerije Kalinić, te stečajnog dužnika dana 30. travnja 2021.g.

Predmetnim Sporazumom zatvorena su međusobna dugovanja potpisnika, povučene sve tužbe, ali zatvoreno i potraživanje koje je trebalo biti isplaćeno stečajnom dužniku, a umjesto toga je isplaćeno zakonskoj zastupnici, jednom od osnivača stečajnog dužnika Mihaeli Bajser i to u iznosu od 331.807,02 eura/2.500.000,00 kuna.

Radi pregleda cjelokupne situacije navode se osnove međusobnih potraživanja i dugovanja, a koja su predmet Sporazuma:

- stečajni dužnik je bio vlasnik nekretnine upisane u zk.br. 601, k.o. Antonovac, ZK Općinskog suda u Virovitici, k.č.br. 407, Ulica Ote Horvata, čija je tržišna vrijednost utvrđena u iznosu od 1.360.408,78 eura/10.250.000,00 kuna;
- Predmetna nekretnina je bila u zakupu društva Pevex d.d. temeljem Ugovora od dana 04. ožujka 2016. godine, te je zakupac dugovao stečajnom dužniku iznos od 2.870.000,00 kuna, temeljem ispostavljenih računa za zakupnine;
- Dio potraživanja u iznosu od 185.811,93 eura/1.400.000,00 kuna je stečajni dužnik ustupio Igoru Bajsu, a ovaj potom Mihaeli Bajser, a dio potraživanja u iznosu od 83.615,37 eura/630.000,00 kuna je stečajni dužnik direktno ustupio Mihaeli Bajser;
- Pevex d.d. je imao potraživanje prema stečajnom dužniku temeljem Ugovora o ustupu tražbine u iznosu od 636.813,29 eura i u iznosu od 152.347,79 eura/1.147.864,41 kuna, sa svim sporednim pravima, od 01. veljače 2018. godine, a koji je sklopljen sa Zagrebačkom bankom d.d. Dakle, potraživanje Pevexa d.d. iznosilo je 791.617,55 eura/5.964.442,40 kuna.
- Stečajni dužnik je dana 19. ožujka 2021. godine sklopio Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine s društvom EL Taurus d.o.o., koji je trebao platiti kupoprodajnu cijenu direktno društvu Pevex d.d. u iznosu od 1.002.057,20 eura/7.550.000,00 kuna, tako da se obustavi ovrha da bi se isti mogao uknjižiti. Međutim, Pevex d.d. je vraćao dva puta izvršenu uplatu jer je nije htio primiti;
- Pevex d.d. je vodio ovršni postupak posl.br. Ovr-121/2018 godine na naprijed navedenim nekretninama, a sve temeljem založnog prava koje je stekao Ugovorom o ustupu tražbine zaključenim s Zagrebačkom bankom d.d.
- Sporazumom je, između ostalog, dogovoreno da:
 - o Pevex d.d. isplati društvu El Taurus d.o.o. iznos od 298.626,32 eura/2.250.000,00 kuna, te da nakon te isplate preuzima vlasništvo na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 601, k.o. Antonovac, ZK Općinskog suda u Virovitici;
 - o Pevex d.d. isplati Mihaeli Bajser iznos od 331.807,02 eura/2.500.000,00 kuna. Isplata je izvršena 03. svibnja 2021. godine.

- Nakon provedbe Sporazuma prestaju sva međusobna dugovanja i potraživanja.

Dakle, razvidno je da je u vrijeme prijeteće nesposobnosti za plaćanje jer je;

- stečajni dužnik bio u blokadi do dana 02. travnja 2021. godine;
- Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, dana 05. svibnja 2021. godine donijelo Rješenje o osiguranju naplate pljenidbom i zabranom raspolaganja novčanim sredstvima, a sve temeljem poreznog nadzora koji je započeo dana 04. veljače 2021. godine;
- dana 17. svibnja 2021. godine nastupila trajna blokada računa stečajnog dužnika

izvršena isplata sredstava u iznosu od 331.807,02 eura/2.500.000,00 kuna zakonskoj zastupnici i osnivaču društva Mihaeli Bajser, čime su vjerovnici direktno oštećeni, jer je isplata izvršena dana 03. svibnja 2021. godine, dakle 14 dana prije trajne blokade društva, odnosno unutar tri mjeseca prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka.

Slijedom svega navedenog razvidno je da se radi o inkongruentnom namirenju, odnosno pravnoj radnji pobojoj odredbom članka 200. Stečajnog zakona, kojim je propisano je da se pravna radnja kojom se jednom stečajnom vjerovniku daje ili omogućava namirenje, koje on nije imao pravo zahtijevati na taj način ili u to vrijeme, ako je poduzeta tijekom trećeg ili drugog mjeseca prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, te ako je vjerovnik u vrijeme poduzimanja znao ili je morao znati da se njome oštećuju stečajni vjerovnici. Budući je u vrijeme poduzimanja pravne radnje već postojao porezni nadzor od 04. veljače 2021. godine, koji je rezultirao donošenjem Rješenja o o osiguranju naplate pljenidbom i zabranom raspolaganja novčanim sredstvima, logično se nameće zaključak da je zakonska zastupnica i član društva znala da se predmetnom radnjom prije svega oštećuje Republika Hrvatska, a potom i drugi vjerovnici.

Uz to, ponovno se naglašava da je dužnik u predstečajnoj nagodbi koja je potvrđena rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 18. svibnja 2016. godine, a temeljem koje je otpisano 70 % tražbina, a za 30 % tražbina stečajni dužnik se obvezao podmiriti ih s počekom od 12 mjeseci, u 36 jednakih rata, s kamatom od 4,5 %. Međutim, stečajni dužnik nije ispunio svoje obveze po pravomoćnoj predstečajnoj nagodbi, te nije platio dospjele rate, ali je dogovorio da se potraživanje s osnova zakupnina, za koje postoji obveza plaćanja pdv-a isplati, umjesto na račun stečajnog dužnika, na račun zakonske zastupnice i člana društva. Takvo postupanje, s namjerom da se oštete vjerovnici, predstavlja osnovu i za pobijanje sukladno članku 202. Stečajnog zakona.

Naime, odredbom članka 198. Stečajnog zakona propisano je da se pravne radnje poduzete prije otvaranja stečajnoga postupka kojima se remeti pravo na ujednačeno namirenje stečajnih vjerovnika stečajni upravitelj i stečajni vjerovnici mogu pobijati u ime stečajnoga dužnika u skladu s odredbama Stečajnog zakona. Nadalje, odredbom članka 202. stavak 3. Stečajnog zakona propisano je da se naplatni ugovor sklopljen između dužnika i njemu bliske osobe može pobijati ako se stečajni vjerovnici njime izravno oštećuju. Taj se ugovor ne može pobijati ako je sklopljen ranije od dvije godine prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka ili ako druga strana dokaže da joj u vrijeme sklapanja ugovora nije bila poznata niti joj je morala biti poznata namjera dužnika da ošteti vjerovnike. Odredbom članka 207. stavak 2. točka 1. Stečajnog zakona

propisano je da se bliskim osobama dužnika pravne osobe u smislu Stečajnog zakona smatraju članovi upravnih i nadzornih tijela, osobno odgovorni članovi dužnika i osobe koje u kapitalu dužnika sudjeluju s više od jedne četvrtine, osoba ili društvo koji zbog svoje položajno - pravne veze s dužnikom imaju mogućnost biti upoznati s gospodarskim položajem dužnika te osoba koja stoji u osobnoj vezi opisanoj u stavku 1. ovog članka s jednom od osoba navedenom pod točkom 1. ili 2. ovog stavka. Stoga, a s obzirom da u trenutku sklapanja predmetnog Ugovora postoji evidentna povezanost osoba, jer je isplata dogovorena na račun člana društva i zakonske zastupnice stečajnog dužnika, nesporno je da su imali sve podatke za obveze po sklopljenoj predstečajnoj nagodbi, te prijetjećoj nesposobnost za plaćanje, kao i da se sklapanjem navedenog Ugovora izravno oštećuju vjerovnici. Predmetni ugovor je sklopljen dana 30. travnja 2021. godine, te je isplata izvršena 03. svibnja 2021. godine, a prijedlog za otvaranje stečajnog postupka je podnesen dana 05. srpnja 2021. godine.

Sukladno odlukama skuštine vjerovnika, a temeljem odluka Naslovnog suda kojima je dana suglasnost stečajnog upraviteljici za podnošenje tužbi radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika pokrenut je sudski postupak posl.br. P-3009/2023 radi pobijanja pravnih radnji, protiv tuženika Igora Bajsera i Mihaele Bajser.

III. Prihodi i rashodi stečajnog postupka

III.1. Prihodi stečajnog postupka 3.981,72 eura

Na račun stečajnog dužnika isplaćena su sredstva u iznosu od 3.981,68 eura sa sudskog depozita.

Prihodi od kamata u iznosu od 0,04 eura.

III.2. Stanje sredstava na računima stečajnog dužnika

Stanje na računu stečajnog dužnika na dan izrade izvješća iznosi 2.056,32 eura

Na sudskom depozitu nalaze se sredstva u iznosu od 3.981,68 eura uplaćena za predujam za troškove vođenja stečajnog postupka za koje će se zatražiti isplata u trenutku kada sredstva na računu ne budu dostatna za pokriće daljnjih troškova stečajnog postupka.

III.3. Dospjeli te planirani troškovi stečajnog postupka

a) Dospjeli namireni troškovi stečajnog postupka iznose 1.925,44 eura

po osnovi vođenja računa iznos od49,16 eura
po osnovi troškova sudskih pristojbi iznos od1.068,14 eura
po osnovi naknada za promet po računu (RBA i ZABA) iznos od.. 61,59 eura
po osnovi troškova vođenja knjigovodstva iznos od.....746,55 eura

e) Budući troškovi stečajnog postupka nužni za vođenje istog u iduća tri mjeseca iznose 620,47 eura kako slijedi:

- po osnovi sudskih troškova stečajnog postupka iznos od199,08 eura

- po osnovi usluga knjigovodstva bruto iznos od248,85 eura
- po osnovi troškova vođenja žiro računa iznos od39,82 eura
- po osnovi materijalnih troškova stečajnog postupka iznos od.....132,72 eura
(troškovi uredskog materijala, fotokopiranja, telefonske usluge, poštarine),

Napominjem da u troškove nije uračunata nagrada stečajnom upravitelju, kao ni nagrada ranijoj stečajnoj upraviteljici, niti troškovi koje je ranija stečajna upraviteljica imala do dana razrješenja dužnosti.

Nadalje, u planiranim troškovima nisu navedeni troškovi pravnih radnji i troškovi sudskih pristojbi za presudu i žalbu u postupcima pobijanja. Naglašava se da će se troškovi odvjetnika koji će zastupati stečajnog dužnika plaćati tek po okončanju postupaka, te ovisno o uspjehu u parnicama.

V. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 23.01.2024.g. do 23.04.2024.g..

U narednom razdoblju vodit će se postupci pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika, o čijem ishodu će ovisiti daljnje radnje u stečajnom postupku.

Mjesto i datum

Zagreb, 23.01.2024.g.