

## TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

**Posl.br. St-2188/2021**

Stečajna sutkinja: Vesna Sremac Šoštar

**Dužnik:**

**DOMUS d.o.o.**

Sesvete, Ulica Ivana Meštrovića 35  
(ranije: Botinec, Brezovička cesta 27)  
OIB: 63774114335

### IZVJEŠĆE

za izvještajno ročište 27. rujna 2022. g.

#### O GOSPODARSKOM I FINACIJSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA

---

#### 1. OSNOVNI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

- Naziv trgovačkog društva: DOMUS d.o.o. u stečaju
  - Sjedište: Sesvete, Ulica Ivana Meštrovića 35
  - OIB: 63774114335
  - Direktor: József Ferenczi
- Radi jasnoće izvještaja, ne navode se sve registrirane djelatnosti stečajnog dužnika, ali iste je moguće vidjeti u javno dostupnom izvratku iz sudskog registra. Glavna djelatnost dužnika bila je kupnja i prodaja robe.
- Nad DOMUS d.o.o. proveden je postupak predstečajne nagodbe koji je završen na način da je odobreno sklapanje predstečajne nagodbe rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 18. svibnja 2016. pod posl.br. St-3541/16.
- Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom podnijela je dana 5. srpnja 2021. Odvjetnica Irena Kelava iz Zagreba, Savska cesta 144a. Također, Financijska Agencija podnijela je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka 14. rujna 2021. pod posl.br. St-2877/2021, a s obzirom da je ovaj prijedlog uslijedio nakon podnošenja već jednog prijedloga, to je naslovni Sud rješenjem od 21. listopada 2021. odlučio o provođenju jedinstvenog postupka, odnosno spajaju se spisi pod posl.br. St-2188/2021 i St-2877/2021, te se postupak vodi pod posl.br. St-2188/2021.
- Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 13. srpnja 2021., pod poslovnim brojem St-2188/2021, pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad ovdje dužnikom.
- Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 15. prosinca 2021., pod poslovnim brojem St-2188/2021, otvoren je stečajni postupak. Protiv predmetnog rješenja dužnik je podnio žalbu te je

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske rješenjem od 11. siječnja 2022. pod posl.br. PŽ-27/2022 ukinuo prvostupanjsko rješenje i vratio predmet na ponovni postupak, nakon čega je Trgovački sud u Zagrebu rješenjem od 25. veljače 2022. pozvao osobe koje imaju pravni interes da uplate određeni iznos predjuma za namirenje troškova prethodnog i otvorenog stečajnog postupka.

- Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 3. lipnja 2022., pod poslovnim brojem St-2188/2021, otvoren je stečajni postupak.

- Uvidom u sudski registar, sjedište Dužnika je promijenjeno te se sada nalazi na adresi Sesvete, Ulica Ivana Meštrovića 35. Promijenjena je i ovlaštena osoba – direktor, pa tako više Dužnika ne zastupaju Igor Bajser, Sveti Đurad, Bilogorska 46, OIB: 79451611582, i Mihaela Bajser, Sveti Đurad, Bilogorska 46, OIB: 87537136415, već József Ferenczi, Mađarska, Dunafalva, Rakoczi 24, OIB: 69234334719. Promjena adrese sjedišta i ovlaštene osobe izvršena je 7. rujna 2021. dok je trajao prethodni postupak radi utvrđenja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka, a o navedenim promjenama privremenu stečajnu upraviteljicu nisu obavijestili ni prijašnje ovlaštene osobe ni sadašnji direktor te su se na svaki upit oglušili.

## **2. RADNJE NAKON OTVARANJA STEČAJA**

Nakon otvaranja stečajnog postupka, stečajna upraviteljica je izvršila sljedeće radnje:

- promijenjeni su podaci za stečajnog dužnika kod Državnog zavoda za statistiku
- promijenjeni su podaci za stečajnog dužnika kod Registra stvarnih vlasnika
- izvršena je provjera u HZMO i utvrđeno je da nema zaposlenog radnika
- upućeni su putem Hrvatske pošte dopisi s povratnicom, putem elektroničke pošte i telefonskim putem pozivi za sastanak i primopredaju poslovne dokumentacije bivšim direktorima
- izvršen je uvid u financijski izvještaj za 2020. jer za 2021. nije predano
- utvrđeno je stanje stečajne mase prema prikupljenoj dokumentaciji od nadležnih tijela
- ispitane su zaprimljene tražbine vjerovnika stečajnog dužnika i sastavljene tablice prijavljenih tražbina po isplatnim redovima
- izrađen je popis predmeta stečajnog dužnika, popis vjerovnika, te pregled imovine i obveza stečajnog dužnika

Nakon donošenja rješenja o otvaranju stečajnog postupka, stečajna upraviteljica je pokušala u više navrata stupiti u kontakt s zakonskim zastupnikom Dužnika do otvaranja stečajnog postupka Józsefom Ferenczom, međutim neuspješno iz razloga što je József Ferenczi stranac s prebivalištem u Mađarskoj, a na službeni mail naveden u sudskom registru ne odgovara. Kako nije bilo moguće s njim stupiti u kontakt, to se stečajna upraviteljica pisanim putem obratila i prijašnjim zakonskim zastupnicima Dužnika Igoru Bajseru i Mihaeli Bajser iz razloga što zbog dugogodišnjeg vođenja poslova Dužnika raspolažu svim bitnim informacijama, međutim kako suradnja s njima nije bila ni u prethodnom postupku kada su odbijali bilo kakvu suradnju i uvid u poslovnu dokumentaciju, tako ni sada stečajnoj upraviteljici nije omogućeno preuzimanje poslovno-knjigovodstvene dokumentacije, niti raspolaže bilo kakvim relevantnim informacijama. Stečajna upraviteljica je stupila u kontakt s knjigovodstveno-financijskim servisom koje je obavljalo knjigovodstveno-financijske poslove za Dužnika do rujna 2021., međutim napomenuli su kako ne raspolažu više nikakvom dokumentacijom jer su istu preuzeli Igor Bajser i Mihaela Bajser niti znaju tko je nakon promjene zakonskog zastupnika preuzeo vođenje knjigovodstveno-financijskih poslova.

### 3. GOSPODARSKI POLOŽAJ STEČAJNOG DUŽNIKA

- Stečajni dužnik se pretežito bavio kupnjom i prodajom robe
- Sjedište stečajnog dužnika najprije je bilo na adresi Botinec, Brezovička cesta 27, a zatim na adresi Sesvete, Ulica Ivana Meštrovića 35
- Stečajni dužnik nakon otvaranja stečajnog postupka nema prijavljenih zaposlenih radnika.

Iz javno objavljenih financijskih izvještaja za 2020. godinu proizlazi da je stečajni Dužnik završio poslovnu godinu 2020. s gubitkom od 572.554,00 kn, a prethodnu 2019. godinu završio s gubitkom od 4.863.759,00 kn. Za 2021. izvješća nisu podnesena.

Stečajni Dužnik je tijekom 2021. godine bio u blokadi u razdoblju: 23.03.2021.-01.04.2021, zatim 17.05.2021.-pa nadalje.

Poslovanje dužnika je prestalo, pa nema uvjeta za nastavak poslovanja.

### 4. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA – PREDMETI STEČAJNE MASE

#### 4.1. POKRETNINE

Stečajni dužnik nema pokretnina.

U izvještaju privremene stečajne upraviteljice u prethodnom postupku iz Uvjerenja Stanice za tehnički pregled vozila proizlazilo je da je stečajni Dužnik evidentiran kao vlasnik nekoliko vozila, međutim kasnijom provjerom utvrđeno je da vozila fizički ne postoje, a njihovo uništenje nije obavljeno na način da se vozila izbrišu iz službenih evidencija

#### 4.2. NEKRETNINE

Stečajni dužnik nema u vlasništvu nekretnine, niti je upisan u katastarski operat Republike Hrvatske.

Napominje se da su u rješenju naslovnog Suda od 13. srpnja 2021. navedene nekretnine i to upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici:

- u zk.ul.br. 283, kč.br. 1163, k.o. Virovitica-Centar, u naravi dvorište površine 324 m<sup>2</sup>, i zgrada mješovite uporabe, ulica Petra Preradovića k.b. 10 površine 221 m<sup>2</sup>, ukupne površine 545 m<sup>2</sup>, uknjiženo dana 8. srpnja 2021. u korist 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

- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, te na ostavu OS-7., koja se nalazi na razini podruma površine 1,50 m<sup>2</sup>, sve bojeno zelenom bojom, označeno u grafičkim prikazima sa C-3, uknjiženo je dana 08. srpnja 2021. pravo vlasništva u korist DOMUS BAU CENTAR d.o.o. temeljem Ugovora o kupoprodaji sklopljenog između tadašnjeg vlasnika prodavatelja

DOMUS d.o.o. i kupca DOMUS BAU CENTAR d.o.o. od dana 22.03.2021. i Aneksa Ugovora od 07.07.2021., a da bi zatim Mihaela Bajser stekla pravo vlasništva 8. prosinca 2021. temeljem Ugovora o kupoprodaji sklopljenog dana 27. studenog 2021. između DOMUS BAU CENTAR i Mihaele Bajser;

- 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 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od predprostora, wc-a, 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 m<sup>2</sup>, te na ostavu OS-26., koja se nalazi na razini podruma površine 1,63 m<sup>2</sup>, sve bojeno plavom bojom, označeno u grafičkim prikazima sa L-4, uknjiženo dana 8. srpnja 2021. u korist 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;

- 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 m<sup>2</sup>, 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, uknjiženo dana 8. srpnja 2021. u korist 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;

Dakle, na gore navedenim nekretninama upisano je vlasništvo u korist DOMUS BAU CENTAR d.o.o., Botinec, Kolarove Breze 12, OIB: 06962176214, i Mihaele Bajser, koja je ovlaštena osoba-direktor društva DOMUS BAU CENTAR d.o.o. i bila direktor stečajnog dužnika. Uvidom u povijesni izvadak za predmetne nekretnine i Ugovore u kupoprodaji proizlazi sljedeće: Stečajni dužnik je bio vlasnik navedenih nekretnina te su prijedlozi za uknjižbu u korist DOMUS BAU CENTAR d.o.o. podneseni 22. ožujka 2021. a isti su odbijeni. Novi prijedlozi podneseni su 7. srpnja 2021. uz kojeg su dostavljeni Aneksi Ugovora o kupoprodaji te je 8. srpnja 2021. uknjiženo pravo vlasništva u korist DOMUS BAU CENTAR d.o.o.

Sukladno odredbama Stečajnog zakona u pogledu gore navedenih nekretnina postoje uvjeti za pobijanje pravnih radnji.

**4.3. POTRAŽIVANJA STEČAJNOG DUŽNIKA**  
Stečajni dužnik nema potraživanja prema trećima.

**4.4. PRAVA**  
Stečajni dužnik ih nema.

**4.5. PARNICE**  
Stečajni dužnik nema parnica koje vodi u svoju korist.

## 5. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

Prema prijavljenim tražbinama vjerovnika obveze stečajnog dužnika:

PRVI VIŠI ISPLATNI RED :	1 VJEROVNIK S UKUPNOM TRAŽBINOM U IZNOSU OD 92.371,47 kn (12.259,80 EUR)
DRUGI VIŠI ISPLATNI RED:	20 VJEROVNIKA S UKUPNIM TRAŽBINAMA U IZNOSU OD 6.740.822,61 kn (894.660,92 EUR)
RAZLUČNI VJEROVNICI:	1 VJEROVNIK
IZLUČNI VJEROVNIK:	0 VJEROVNIK

## 6. IMOVINA I OBVEZE

Obveze iznose: 6.833.194,08 kn (906.920,72 EUR)  
Imovine u vlasništvu stečajnog dužnika nema.  
S obzirom da je račun u blokadi, financijskih sredstava nema.

## 7. PREDVIDIVI TROŠKOVI

Prema čl.155. Stečajnog zakona iznos troškova u ovom izvješću ne mogu se točno iskazati. Predvidive troškove za vrijeme trajanja prethodnog postupka pa nadalje, dakle i od otvaranja stečajnog postupka kao i šestomjesečno razdoblje od otvaranja ovog stečajnog postupka procijenjeni su za iznos od 65.500,00 kn (8.693,35 EUR). U predvidive troškove stečajnog postupka nije uračunata nagrada stečajnom upravitelju, budući da ista ovisi o visini unovčene imovine, koje stečajni Dužnik nema, a sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.

## 8. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI

Predlaže se donošenje sljedećih odluka:

- 1. Prihvaća se Izvješće stečajne upraviteljice.**
- 2. Utvrđuje se da nema uvjeta za nastavak poslovanja stečajnog dužnika.**
- 3. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da podnese tužbu za pobijanje pravnog posla – 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., kao i Ugovora o kupoprodaji sklopljenog dana 27. studenog 2021. između DOMUS BAU CENTAR d.o.o. i Mihaele Bajser.**
- 4. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici za izdavanje punomoći odvjetniku za zastupanje stečajnog dužnika u postupku pobijanja pravnih poslova iz točke 3.**

*Stečajni upravitelj INES JUKIĆ*  
*Zagreb, Majstora Radonje 12*  
*inesjukic@gmail.com*

---

U Zagrebu, 8. rujna 2022.

stečajna upraviteljica  
Ines Jukić, mag.iur.