

## 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 od 03.01.2025 do 24.02.2025.

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 održana je skupština vjerovnika vjerovnika radi donošenja odluke o načinu i uvjetima unovčenja nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, u zk. uložak 22612, kč.br. 1409/5, k.o. 335495 Zaprudski Otok, poslovna zgrada broj 6/A i dvorište, Hribarov prilaz, suvlasnički dio 154,52/10000 etažno vlasništvo (E-32) lokal broj 3.19 na katu površine 35,40 m<sup>2</sup>.

Skupština vjerovnika je donijela odluku da će se predmetna nekretnina unovčavati elektroničkom javnom dražbom koju provodi Financijska agencija s time da se prethodno ovlašćuje stečajni upravitelj angažirati stalnog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina Lanu Štetić dipl.ing. građ. .

Vjerovnici su smatrali da je zbog proteka vremena potrebno izraditi novi procjembeni elaborat.

Novim procjembenim elaboratom od 16.01.2025. procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iznosi 45.000,00 EUR bez poreznih davanja i PDVa.

U proteklom razdoblju Naslovni sud je dana 17. veljače 2025. donio rješenje kojim je odredio u točki

I. da se iznosa prenesenog dijela kupovnine od 1.210.849,76 eura ostvarene prodajom nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul. 7332, podul. 6, k.o. Centar, i to poslovni prostor na adresi Mesnička 1 (E-6) koji se nalazi u uličnom prizemlju, ukupne površine 114,08 m<sup>2</sup>, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine zk.č. 1925, u naravi kuća br. 1, Mesnička ulica, kuća br. 1/1, Mesnička ulica i dvorište površine 395 m<sup>2</sup>, od čega dvorište površine 45 m<sup>2</sup>, kuća, Zagreb, Mesnička ulica 1, površine 320 m<sup>2</sup> te kuća, Zagreb, Mesnička ulica 1/1, površine 30 m<sup>2</sup>:

1. izdvajaju u stečajnu masu troškovi stečajnog postupka u iznosu od 66.230,81 eura,
2. namiruje se razlučni vjerovnik B2 Kapital d.o.o., OIB 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41, u cijelosti za iznos od 1.051.911,67 eura.

3. namiruje se razlučni vjerovnik Slatinska banka d.d., OIB 42252496579, Slatina, Vladimira Nazora 2, u dijelu za iznos od 92.707,28 eura.

U točki II. rješenja Naslovni sud je odredio da se iznosa prenesenog dijela kupovnine od 120.028,14 eura ostvarene prodajom nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb u zk.ul. 24275, podul. 240 zk. tijela II, k.o. Grad Zagreb, i to lokal na etaži -1, u planu bojan crveno, oznake 64 površine 20,00 čm, koji je neodvojivo povezan s 20/16.951,76 suvlasničkog dijela cijele nekretnine, u naravi dio građevine "poslovnog i trgovačkog kompleksa podhodnik - Esplanade s podzemnom garažom uključujući komunalne instalacije i priključke unutar zone obuhvata kompleksa pothodnik – Esplanade" :

1. izdvajaju se u stečajnu masu troškovi u iznosu od 6.571,87 eura,
2. namiruje se razlučni vjerovnik B2 Kapital d.o.o., OIB 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41, u dijelu za iznos od 113.456,27 eura.

U točki III. rješenja Naslovni sud je odredio da se iznosa prenesenog dijela kupovnine od 290.394,92 eura ostvarene prodajom nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul. 2513, podul. 6, k.o. Grad Zagreb, i to poslovni prostor oznake F, sjeverozapad, površine 64,98 m<sup>2</sup> (dio u podrumu 17,97 m<sup>2</sup>, dio u prizemlju površine 47,01 m<sup>2</sup>), koji je neodvojivo povezan s 1,94/100 suvlasničkog dijela cijele nekretnine zk.č. 2370/1, u naravi kuća br. 58 i dvorište u Vlaškoj ulici površine 946 m<sup>2</sup>:

1. izdvajaju se u stečajnu masu troškovi stečajnog postupka u iznosu od 17.811,66 eura,
2. namiruje se razlučni vjerovnik B2 Kapital d.o.o., OIB 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41, u dijelu za iznos od 272.583,26 eura

U proteklom razdoblju Naslovni sud je zaključkom od 14. veljače 2025. naložio stečajnom upravitelju da se očituje o da li je pravomoćno okončana vlasnička parnica koja se vodi pred Općinskim sudom u Sesvetama, Stalna služba Dugo Selo, poslovni broj P-180/2021 istim zaključkom je naloženo stečajnom upravitelju očitovati se na podnesak TC Sesvete d.o.o. kojim isti iskazuje interes za kupnju nekretnine u Sesvetama.

Stečajni upravitelj se očitovao da nije pravomoćno okončana vlasnička parnica poslovni broj P-180/2021.

U svezi podneska TC Sesvete d.o.o. radi kupnje nekretnine poslovni prostor u Milenij centar Sesvete , stečajni upravitelj je očitovanjem predložio izradu novog procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine koja je po starom elaboratu iz 2023. iznosila 95.000,00 eur te donošenje odluke suda o prodaji nekretnine uz napomenu da postoji zabilježba parničnog postupka .

U proteklom razdoblju na poziv Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1551/2021 , Trgovački sud u Zagrebu koji je vodio ovršni postupak prodaje nekretnine u Rijeci poslovni broj Ovr-30/2023 donio je dana 19. veljače rješenje kojim je odbijen prijedlog zainteresirane osobe kupca Joning d.o.o. da se umanju iznos uplaćene kupovnine u iznosu od 351.663,75 EUR kao neosnovan.

Naime kao što je navedeno u prethodnim izvješćima kupac nekretnine Joning d.o.o. upisane u zemljišne knjige zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci zk.ul. 12623 k.o. Rijeka kč.br. 766/1 kuća i dvorište, površine 554 m<sup>2</sup> , poduložak E-1 suvlasnički udjel 1/1 podneskom je zatražio od Naslovnog suda donošenje odluke o predaji poslovnog prostora u površini 165

m2 kako je navedeno u zemljišnim knjigama ili ako navedeno iz bilo kojeg objektivnog razloga nije moguće da se nesporno uplaćena kupoprodajna cijena u iznosu od 351.663,75 EUR razmjerno umanju za naprijed opisanu razliku površine predmetnog poslovnog prostora od 37,37 m<sup>2</sup>.

U proteklom razdoblju Naslovni sud je dana 14. veljače 2025. naložio stečajnom upravitelju da se očituje u roku 15 dana od dana dostave zaključka na navode iz podneska zainteresirane osobe (kupca nekretnine iz predmeta ovoga suda broj Ovr-30/2023) Joning d.o.o. od 29. siječnja 2025.

Stečajni upravitelj do pisanja ovog izvješća nije se očitovao , te vrši uvid u predmet te će se u danom roku očitovati.

U proteklom razdoblju stečajni upravitelj je dostavio Naslovnom sudu prijedlog diobenog popisa za namirenje razlučnog vjerovnika Erste&Steiermarkische bank d.d. i troškova postupka iz kupovnine nekretnine u Rijeci .

U proteklom razdoblju stečajni upravitelj je nastavio podmirivati režije za nekretnine u Dugavama i Sesvetama.

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.

Problem je što parnični postupak može potrajati a visoki su troškovi komunalnih naknada jer je prostor **površine 248,45 m<sup>2</sup>**. Iznos pričuve za nekretninu u Sesvetama je mjesečno okvirno 350,00 EUR.

## **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**

**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 m<sup>2</sup>

Ulica Ljudevita Posavskog

Dvorište Ulica Ljudevita Posavskog površine 19657 m<sup>2</sup>

Suvlasnički dio 186, 52/10000 Etažno vlasništvo (E-218) , **površina 248,45 m<sup>2</sup>**

**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	351.331,94	ostvareno
UKUPNO			

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 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 stečajnog postupka  
Radnici nisu nastavili raditi
8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe).  
nije bilo dioba
9. ostali podaci.  
Okvirni predvidivi mjesečni troškovi stečajnog postupka bez stvarnih troškova i nagrade stečajnog upravitelja iznose 900,00 eur.

Stanje računa stečajne mase iznosi **8.463,32 EUR**

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju do 25 lipnja 2025.

U narednom razdoblju očekuje se održanje diobenog ročišta radi diobe kupovnine sa osnova unovčenja nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika u Rijeci

u narednom razdoblju očekuje se namirenje razlučnih vjerovnika B2 Kapital d.o.o. i Slatinska banka d.d. te uplata iznosa za namirenje troškova postupka na račun stečajnog dužnika sve sukladno prema rješenju Naslovnog suda

U narednom razdoblju očekuje se donošenje slijedećih odluka

1. Donošenje odluke o unovčenju i uvjetima unovčenja (uključujući početnu vrijednost nekretnine) nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, u zk. uložak 22612, kč.br. 1409/5, k.o. 335495 Zaprudski Otok, poslovna zgrada broj 6/A i dvorište, Hribarov prilaz , suvlasnički dio 154,52/10000 etažno vlasništvo (E-32) lokal broj 3.19 na katu površine 35,40 m<sup>2</sup>

Prijedlog stečajnog upravitelja je da se prihvati početna tržišna vrijednost nekretnine od 45.000,00 EUR bez PDV i ostalih poreznih davanja utvrđena prema procjembenom elaboratu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Lane šetić dipl.ing.građ. od 16.01.2025.

Način prodaje putem elektroničke javne dražbe kod Financijske agencije

2. Donošenje odluke kojom se ovlašćuje stečajni upravitelj angažirati stalnog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u Sesvetama u vlasništvu stečajnog dužnika
3. Razno

Mjesto i datum

Velika Gorica, 24.02.2025.

Stečajni upravitelj

Stjepan Rakarec