

DOMUS d.o.o. u stečaju  
Zagreb, Ulica Ivana Meštrovića 35  
OIB: 63774114335

Stečajna upraviteljica: Alma Klepac

Ured stečajnog upravitelja:  
Adresa: Zagreb, Putine 4  
Tel: +385 91 4222 547  
E-mail: [alma.klepac@gmail.com](mailto:alma.klepac@gmail.com)

Zagreb, 06.12.2023.g.

Posl.br. St-2188/2021

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Stečajni sudac Ines Božić

Stečajni dužnik: DOMUS d.o.o. – u stečaju iz Zagreba, Ulica Ivana Meštrovića 35, Sesvete (Grad Zagreb), OIB: 63774114335, zastupano po stečajnoj upraviteljici Alma Klepac iz Zagreba, Putine 4, OIB: 20525854329

PREDMET: skupština vjerovnika

---

I Dana 07. prosinca 2023. godine zakazana je skupština vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

1. Izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase

II Budući su se, nakon predaje izvješća od dana 24. listopada 2023. godine, promijenile određene okolnosti, u nastavku se dostavlja dopuna izvješća o tijeku postupka i stanju stečajne mase, s prijedlozima za donošenje odluka na skupštini vjerovnika:

II.1. Kao što je navedeno u izvješću od dana 24. listopada 2023. godine 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 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>. Nekretnina prodana za cijenu u iznosu od 1.986.000,00 kn;

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 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 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 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 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 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. Nekretnina prodana za iznos od 478.000,00 kuna;

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 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 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 534.551,94 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 m<sup>2</sup>, 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 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. Nekretnina prodana za iznos od 372.000,00 kn;

- 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. Nekretnina prodana za iznos od 211.000,00 kn.

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 Pevex d.d., zaprimljeno 06.02.2018., Z-1143/2018. Sporazumom o uređenju međusobnih odnosa, zaključenog između društva PEVEX d.d., Sesevete, 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 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 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 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 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.

***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-3002/2023 radi pobijanja pravnih radnji, te je izvršena zabilježba pokretanja postupka, međutim, 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.***

II.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 m<sup>2</sup>;

- zk.ul.br. 289, kč.br. 1190, k.o. Virovitica-Centar, Ulica Petra Preradovića, u naravi dvorište površine 1110 m<sup>2</sup>, zgrada mješovite uporabe površine 211 m<sup>2</sup>, gospodarska zgrada površine 42 m<sup>2</sup> i spremište površine 568 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 1931 m<sup>2</sup>;

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 1.000.000,00 kn;

- zk.ul.br. 286, kč.br. 1166, k.o. Virovitica-Centar, Ulica Petra Preradovića, u naravi dvorište površine 591 m<sup>2</sup>;

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;

- Zabilježba 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 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 m<sup>2</sup>, kojem pripada i parkirno mjesto PM-7 ukupne površine 11,75 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 85,84 m<sup>2</sup>;

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 1.000.000,00 kn;

- zk.ul.br. 285, kč.br. 1165, k.o. Virovitica-Centar, oranica površine 394 m<sup>2</sup>;

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 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.

***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. 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.**

**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.**

III Slijedom svega navedenog, predlaže se donošenje sljedećih odluka:

1. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da u ovršnom postupku koji se pred Općinskim sudom u Virovitici vodi pod posl. brojem Ovr-662/2023 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 parnicu radi proglašenja predmetne ovrhe nedopuštenom protiv Brune Bajsera, Sveti Đurađ, Bilogorska ulica 46, OIB: 15515364557 i DOMUS BAU CENTAR d.o.o., Botinec, Kolarove Breze 12, OIB: 06962176214, kao tuženika, te da potom podnese prijedlog za odgodu ovrhe po čl. 67. Ovršnog zakona.
2. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da u ovršnom postupku koji se pred Općinskim sudom u Virovitici vodi pod posl. brojem Ovr-475/2023 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 parnicu radi proglašenja predmetne ovrhe nedopuštenom protiv Igora Bajsera, Sveti Đurađ, Bilogorska ulica 46, OIB: 79451611582 i DOMUS BAU CENTAR d.o.o., Botinec, Kolarove Breze 12, OIB: 06962176214, kao tuženika, te da potom podnese prijedlog za odgodu ovrhe po čl. 67. Ovršnog zakona.
3. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da u ovršnom postupku koji se pred Općinskim sudom u Virovitici vodi pod posl. brojem 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 parnicu radi proglašenja predmetne ovrhe nedopuštenom protiv Igora Bajsera, Sveti Đurađ, Bilogorska ulica 46, OIB: 79451611582 i DOMUS BAU CENTAR d.o.o., Botinec, Kolarove Breze 12, OIB: 06962176214, kao tuženika, te da potom podnese prijedlog za odgodu ovrhe po čl. 67. Ovršnog zakona.
4. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da podnese tužbu radi pobijanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 9. listopada 2023., koji ugovor je sklopljen između društava MD PROMET j.d.o.o., Čemernica, Zagrebačka 20, OIB: 63300979658, kao prodavatelja, i LMK PROMET d.o.o., Drenčec, Odvojak ulice slobode bb, OIB:

70363310474, predmet kojeg ugovora je kupoprodaja nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica, zk. ul. br. 289 i 1133 (E-9), k.o. VIROVITICA-CENTAR.

5. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da u parničnom postupku koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod posl. brojem P-3003/2023 preinači tužbeni zahtjev na način da pored tuženika DOMUS BAU CENTAR d.o.o., Botinec, Kolarove Breze 12, OIB: 06962176214 i MD PROMET j.d.o.o., Čemernica, Zagrebačka 20, OIB: 63300979658, tuži i LMK PROMET d.o.o., Drenčec, Odvojak ulice slobode bb, OIB: 70363310474.

S poštovanjem

Stečajna upraviteljica  
DOMUS d.o.o. u stečaju  
Alma Klepac