

## Obrazac 18.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa 20 St-995/20

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) S.D.S.B. – GRADITELJ d.o.o. u stečaju, OIB: 17810938414, Blaguša, Blaguška 18.

#### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 23.09. 2022. DO 23.12. 2022.

Nekretnine upisane u Općinski sud u Sesvetama, zk. Odjel Sesvete, k.o. Sesvete Novo, zk. Ul. 817, zkč. Br. 7247/5 – Ulica Ljudevita Posavskog, površine 24647 m<sup>2</sup>, Zgrada, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Ulica Ljudevita Posavskog površine 4990 m<sup>2</sup>, Dvorište ulica Ljudevita posavskog površine 19657 m<sup>2</sup>, odnosno ukupne površine 24647 m<sup>2</sup> i to: R. Br. 103. Suvlasnički dio: 21,82/10000 Etažno vlasništvo (E-103) Temeljem zapisnika br. Z-4610/2008/817 prenosi se sljedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela-lokala oznake D1-L24 u prizemlju površine 29,06 m<sup>2</sup>, ponuđena je na prodaju preko sudačke mreže po procijenjenom iznosu.

Objavljen je drugi oglas za prodaju navedene nekretnine na sudačkoj mreži po početnoj cijeni od 103.332,05 kn (procijenjena vrijednost 121.567,00 kn umanjena za 15%, sukladno odluci skupštine vjerovnika). Pisane ponude se prikupljaju od 20. 09. 2021. do 20. 10. 2021. godine.

Nekretnina nije prodana na drugom oglašavanju. Nije stigla niti jedna ponuda.

Objavljen je i treći oglas na sudačkoj mreži po kojem je vrijednost nekretnine umanjena za daljnjih 15% i iznosi 87.832,20 kn (12.098,44 EUR). Ponude se prikupljaju do 15. 01. 2022.

Na objavljeni treći oglas za prodaju predmetne nekretnine nije se javio nitko unatoč iskazanom interesu dvaju fizičkih osoba.

Cijena je umanjena za daljnjih 15%, na iznos od 87.832,20 kn (12.098,44 EUR).

Objavljen je i četvrti oglas o prodaji na sudačkoj mreži s rokom za prikupljanje ponuda do 15. 03. 2022. Cijena nekretnine umanjena je nanovo za 15%, na iznos od 74.657,17 kn (9.995,30 EUR). Interes je iskazala jedna osoba, razgledala je prostor ali nije poslala ponudu.

Objavljen je i peti oglas o prodaji na sudačkoj mreži sa rokom prikupljanja ponuda do 31. 01. 2023. god. Cijena nekretnine umanjena je za daljnjih 15%, i iznosi 63.458,59 kn ili 8.413,21 €.

Činjenica je da je ovaj prostor tipa skladišnog prostora u prizemlju velike starije zgrade imenom Milenium i da u prizemlju iste ima još desetak takvih poslovnih prostora koji se nude u najam ili prodaju.

Zatražena je (i dobijena) informacija od društva MDM-upravljanje d.o.o., Ljudevita Posavskog 3, Sesvete o stanju, i mogućoj prodaji ostalih prostora u zgradi imenom Milenium u kojoj je poslovni prostor stečajnog dužnika.

Uz usmenu informaciju o veoma lošem interesu za kupnju prostora na ovoj lokaciji dobio sam i jedan vjerodostojan dokument (u privitku) koji potvrđuje loš interes za kupnju poslovnih prostora u zgradi Milenium na naznačenoj adresi u Sesvetama (Trgovački sud u Zagrebu, Zaključak o prodaji u stečajnom postupku 31 St-149/2006, od 04. ožujka 2021.) Po ovom zaključku o prodaji određuje se 13. (trinaesto) ročište za prodaju poslovnih prostora na istoj adresi u istoj zgradi Milenium, imenom. Početnu cijenu čini iznos od 7% od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Poslani su pozivi dužnikovim dužnicima (prema listi otvorenih stavki, stanje na dan 16. 11. 2020.), da izvrše obvezu prema stečajnom dužniku. Dio obveznika je odgovorio negativno, ostali se nisu oglasili.

Dana 11. 12. 2021. zaprimljena je tužba poslovni br. 52. P-1884/2021. Prema kojoj tužitelj Stjepan Palikuća tuži stečajnog dužnika za nekretninu upisanu u Općinski građanski sud u Zagrebu, zk. Odjel Zagreb, zk. ul. 2046 ko.. Risnik, zkč. br. 3047/14, ORANICA SRNJAK U PRAŠNICI, ukupne površine 945 čvh, i to: Red. br. 1. suvlasnički dio 847/947 te označuje vrijednost spora na iznos od 70.000,00 kn. Zbog kratkog roka, poziva na suglasnost slanja pošte e.komunikacijom 8 (osam) dana te roka za očitovanje i dat je odgovor na tužbu kojim se zahtjev tužitelja osporava.

Dana 27. 09. 2021. zaprimljena je opomena Gradskog komunalnog gospodarstva d.o.o. iz Zagreba za dugovanje od 12.084,79 kn na ime neplaćene komunalne naknade te naknade za uređenje voda (NUV) za poslovni prostor, površine 494m<sup>2</sup> te građevinskog zemljišta 324m<sup>2</sup> u Sesvetama, Zagrebačka cesta 125 (sada 123).

Opomena je vraćena uz objašnjenje da stečajni dužnik na navedenoj adresi nema poslovni prostor niti navedeno građevinsko zemljište. Daljnjom analizom utvrđeno je da se na navedenoj adresi Zagrebačka 123, 10 360 Sesvete, nalazi poslovna zgrada T.D. DOMUS SESVETE, OIB: 81806367106, osnovano 2010. godine, u vlasništvu Domika Palikuće, koji je i zakoniti zastupnik društva.

Dodatnom analizom poslovne dokumentacije (u posjedu je stečajni upravitelj) utvrđeno je da je S.D.S.B. - Graditelj d.o.o., vlasnik i direktor Siniša Palikuća, stariji sin Stjepana Palikuće, sada u stečaju, platio za tvrtku Domus Sesvete d.o.o. koje je vlasnik i direktor Dominik Palikuća, mlađi sin Stjepana Palikuće, Gradskom uredu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izgradnju sve obveze od 31. 07. 2010., od osnutka društva, u iznosu 176.158,03 kn.

Dana 03.06. 2022. zaprimljeno je rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu kojim se dopušta upis prava vlasništva na nekretnini koja se sastoji od 847/945 djela zkčbr. 3047/19 oranica srnjak u Prašnici površine 945 čvh za korist Palikuća Stjepana iz Blaguše. Predmetna nekretnina je bila u vlasništvu stečajnog dužnika. Prijenos na novog vlasnika učinjen je na temelju kupoprodajnog ugovora od 24. ožujka 2016. kojim je tadašnji zakoniti zastupnik TD S.D.S.B. - Graditelj d.o.o. iz Sesveta, Siniša Palikuća (sin Stjepana Palikuće) „prodao” bez javnog natječaja Stjepanu Palikući (otac Siniše Palikuće) predmetnu nekretninu za 70.000,00 kn te je i plaćen porez (5%) u iznosu od 3.500,00 kn. Međutim porezna uprava je isto zemljište procijenila na iznos od 494.256,00 kn te je i porez iznosio 24.712,80 kn što je gospodin Stjepan Palikuća (razliku od 3.500,00 kn) i uredno platio, što znači da je prihvaćena procijenjena vrijednost predmetne nekretnine. Prihvaćena je, ali nije plaćena čime je stečajni

dužnik oštećen za iznos od 424.256,00 kn, koji će kupac morati uplatiti na račun stečajnog dužnika. Iz tog iznosa, uz ostale vjerovnike namirit će se i utvrđena tražbina porezne uprave, koja nije mala a koja je proizašla iz nesavjesnog poslovanja vođenog od strane direktora Siniše Palikuće, sina Stjepana Palikuće, tako što je desetak godina plaćao Gradskom uredu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izgradnju, sve obveze, za TD Domus d.o.o. u Sesvetama u kojem je direktor i vlasnik Dominik Palikuća, brat Siniše Palikuće i Sin Stjepana Palikuće.

Na rješenje je uložen prigovor.

Dana 16. rujna 2022. zaprimljeno je rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu kojim se odbija prijedlog zabilježba otvaranja stečajnog postupka.

U svezi familijarne „kupo-prodaje” predmetne nekretnine između sina i oca razmatra se podnošenje kaznene prijave protiv bivšeg zakonitog zastupnika, sada stečajnog dužnika, Siniše Palikuće koji je „prodao” nekretninu svom ocu za nerealno nisku cijenu ignorirajući procjenu porezne uprave, mada je porez plaćen na temelju vrijednosti nekretnine koju je procijenila ta ista porezna uprava.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Nekretnina upisana u Općinski sud u Zagrebu, zk. Odjel Zagreb, zk. ul. 2046 k.o. Resnik, zkč. br. 3047/14 Oranica srnjak u prašnici, površine 945 čvh i to suvlasnički dio 847/947 nije više u vlasništvu stečajnog dužnika od 23. svibnja 2022.

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

Sukladno odlukama skupštine vjerovnika traje prodaja procjenjene imovine stečajnog dužnika. Nastavit će se i obilazak i pokazivanje potencijalnim kupcima nekretnine te ovisno o uspješnosti unovčenja predmetne nekretnine poduzimat će se aktivnosti sukladno odredbama stečajnog zakona.

Mjesto i datum

Blaguša, 24. 12. 2022.

Stečajni upravitelj

Mr. Sc. Savo Filipović