

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

Dordićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

**Obrazac 18.**

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

Nadležni trgovački sud **Trgovački Sud u Zagrebu**

Poslovni broj spisa **St-3185/2022**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) **KAJZERICA GRAĐENJE  
d.o.o. za graditeljstvo i usluge u stečaju, OIB: 27730646131; Podbrežje XIII. 24, 10000  
Zagreb**

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 12.09.2024. do 11.12.2024.**

*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.*

Za sve nekretnine dužnika zaprimljen je prijepis posjedovnih listova s identifikacijom za zemljišne knjige i stanje je sljedeće:

**1. nekretnina koja je upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZK odjel Zagreb, k.o. Vrapče, zk. uložak 222671, Z.k.č. 1011/84 k.o. Vrapče odgovara k.č. 943/10 k.o. Rudeš.**

Za nekretninu se po provedenom izvlaštenju u korist grada očekuje isplata naknade. Neslužbeno sam obaviješten da je naputak tijelima za postupanje da ne isplaćuju naknadu po dospijeću već se očekuje od stranke pokretanje posebnog upravnog postupka. Procjena do isplate: 2 godine.

*Prilog 1, prijepis posjedovnog lista i izvod i katastarskog plana za k.č. 943/10 k.o. Rudeš.*

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

**2. nekretnina koja je upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZK odjel Zagreb, k.o. Vrapče, zk. uložak 222671, Z.k.č. 1011/86 k.o. Vrapče odgovara k.č. 943/30 k.o. Rudeš.**

*Prilog 2, prijepis posjedovnog lista i izvod i katastarskog plana za k.č. 943/30 k.o. Rudeš.*

**3. nekretnina koja je upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZK odjel Zagreb, k.o. Vrapče, zk. uložak 222671, Z.k.č. 1011/87 k.o. Vrapče odgovara k.č. 943/31 k.o. Rudeš.**

*Prilog 3, prijepis posjedovnog lista i izvod i katastarskog plana za k.č. 943/31 k.o. Rudeš.*

**4. nekretnina koja je upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZK odjel Zagreb, k.o. Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB, ZK uložka: 5970, Z.k.č. 5687/95 k.o. Grad Zagreb odgovara dijelu k.č. 3539/1 k.o. Trešnjevka.**

*Prilog 4, prijepis posjedovnog lista i izvod i katastarskog plana za k.č. 3539/1 k.o. Trešnjevka.*

**5. nekretnina koja je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, ZK odjel Novi Zagreb, katastarska općina: 335444, KLARA , zk. uložak 36268, Z.k.č. 572/2 k.o. Klara odgovara k.č. 572/2 k.o. Klara.**

*Prilog 5, prijepis posjedovnog lista i izvod i katastarskog plana za k.č. 572/2 k.o. Klara.*

**6. nekretnina koja je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, ZK odjel Novi Zagreb, katastarska općina: 335444, KLARA , zk. uložak 108929, Z.k.č. 457/3 k.o. Klara odgovara dijelu k.č. 448 k.o. Klara.**

*Prilog 6, prijepis posjedovnog lista i izvod i katastarskog plana za k.č. 448 k.o. Klara.*

**7. nekretnina koja je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, ZK odjel Novi Zagreb, katastarska općina: 335444, KLARA , zk. uložak 1114, Z.k.č. 269/2 k.o. Klara odgovara k.č. 269/2 k.o. Klara.**

*Prilog 7, prijepis posjedovnog lista i izvod i katastarskog plana za k.č. 269/2 k.o. Klara.*

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

*Prilog 8, katastarska identifikacija svih čestica upisanih na stečajnog dužnika.*

To je konačno utvrđeno pravno stanje imovine dužnika u vidu njegovih nekretnina, prijedlozi za skupštinske odluke će biti detaljno izneseni i obrazloženi u nastavku.

Sve nekretnine su već ranije fotografirane u naravi.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

- 1. dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona*
- 2. dati podatak koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu*
- 3. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga*
- 4. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji*
- 5. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji*
- 6. dati podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju*
- 7. dati podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnoga postupka*
- 8. dati podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (diobe).*
- 9. ostali podaci.*

Stečajna masa sastoji se od čestice za koju je izvlaštenje provedeno te se očekuje isplata te od ostalih nekretnina za koje je prodaja vjerojatna. Sredstva na računu su u minusu -120,61 €.

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

*Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 12.12.2024. do 12.03.2025.*

*Ako stečajni upravitelj izvješće podnosi radi donošenja odluka pojedinog tijela stečajnoga postupka, izvješće sadrži i prijedlog odluka.*

Sudu predlažem sazvati skupštinu vjerovnika sa sljedećim, u nastavku obrazloženim dnevnim redom:

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

1. U posebnom sam podnesku sudu podnio prijavu nedostatnosti stečajne mase s popisom nastalih i dospjelih a nenamirenih troškova kao i onih predviđenih budućih te je plaćanje tog predujma i nastavak redovnog postupka odluka za skupštinu vjerovnika, u slučaju izostanka plaćanja predujma, sud mora postupak obustaviti što je i moj prijedlog skupštini jer u ovom postupku nema radnji za koje je nužno vođenje redovnog postupka a tekući troškovi opterećuju masu i nije vjerovno njihovo namirenje iz te mase.

Sudu se predlaže odlučiti a skupštini prihvatiti prijedlog o obustavi ovog postupka pošto se unovčenje i/ili zaprimanje sredstava može obaviti i na sudski depozit a kada se steknu uvjeti za naknadnu diobu, isto ću predložiti sudu za odluku o nastavku.

2. Odluka o nekretninama dužnika:

Za nekretninu k.č. 943/10 k.o. Rudeš:

Za nekretninu je bivši direktor g. Marijan Pleić u 3 email poruke od 31.01.2024., 02.02.2024., i 28.02.2024. putem punomoćnika dostavio dokumentaciju u kojoj tvrdi da je Kajzerica građenje d.o.o. cediralo tražbinu za isplatu naknade njemu osobno zbog sklopljene kompenzacije radi duga društva njemu kao zajmodavcu. Sva moguća dostupna dokumentacija je pribavljena i skupština mora odlučiti da li po pozitivnim zakonskim propisima prihvaća takvo raspolaganje ili ne?

Skupštini vjerovnika daje se za odluku prihvaća / ne prihvaća raspolaganje cesijom naknade za izvlaštenu česticu k.č. 943/10 k.o. Rudeš sa vjerovnika Kajzerica građenje na novog vjerovnika Marijana Pleića.

*Prilog 9, email poruke od 31.01.2024., 02.02.2024., i 28.02.2024.*

3. Odluka o nekretninama dužnika:

Za nekretninu k.č. 943/30 k.o. Rudeš:

Nekretnina predstavlja 11 m2 uzak pojas trokutastog oblika uz novije sagrađenu zgradu. Apsolutno ju je nemoguće ograditi i koristiti za neku namjenu privatne svrhe. Zbog rampe koju imaju stanari te zgrade, pristup nekom trećem je nedostupan. Jedina svrha bi mogla biti šikanozno postupanje prema vlasnicima te zgrade pa posljedično smatram da bi ju jedino oni i htjeli kupiti ne bi li spriječili takvo postupanje. Procjena mogućnosti unovčenja vrlo slaba, iznos 30% prosječne cijele građevinskog zemljišta na toj lokaciji.

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

Skupštini se predlaže ovlastiti stečajnog upravitelja pokušati je prodati slobodnom pogodbom jer bi cijena procjene i oglašavanja npr. 1 godinu vjerojatno nadmašila dobit.

4. Odluka o nekretninama dužnika:

Za nekretninu k.č. 943/31 k.o. Rudeš.

Nekretnina predstavlja 29 m<sup>2</sup> uzak pojas trokutastog oblika uz novije sagrađenu zgradu. Apsolutno ju je nemoguće ograditi i koristiti za neku namjenu privatne svrhe. Zbog rampe koju imaju stanari te zgrade, pristup nekom trećem je nedostupan. Jedina svrha bi mogla biti šikanozno postupanje prema vlasnicima te zgrade pa posljedično smatram da bi ju jedino oni i htjeli kupiti ne bi li spriječili takvo postupanje. Procjena mogućnosti unovčenja vrlo slaba, iznos 30% prosječne cijene građevinskog zemljišta na toj lokaciji.

Skupštini se predlaže ovlastiti stečajnog upravitelja pokušati je prodati slobodnom pogodbom jer bi cijena procjene i oglašavanja npr. 1 godinu vjerojatno nadmašila dobit.

5. Odluka o nekretninama dužnika:

Za nekretninu k.č. 3539/1 k.o. Trešnjevka:

Nekretnina predstavlja javno dobro i van je prometa.

Skupštini se predlaže ovlastiti stečajnog upravitelja knjižno ju prenijeti na grad Zagreb bez naknade samo iz razloga da se ne stvara razlog za postupanje u budućnosti koje će zahtijevati nastavak postupka.

6. Odluka o nekretninama dužnika:

Za nekretninu k.č. 572/2 k.o. Klara:

Nekretnina predstavlja pravokutnik 25 m<sup>2</sup> koji se koristi kao kolni izlaz za sagrađenu zgradu uz to što služi kao nogostup. Nije ju moguće koristiti niti za parking ili smještaj kanti za otpad i sl. Da ju kupe suvlasnici te zgrade ne bi dobili nikakvu veću uporabnu korist nego li sada imaju, eventualno bi mogli htjeti spriječiti šikanozno postupanje pa ju možda kupe. Procjena mogućnosti unovčenja vrlo slaba, iznos 30% prosječne cijene građevinskog zemljišta na toj lokaciji.

Skupštini se predlaže ovlastiti stečajnog upravitelja pokušati je prodati slobodnom pogodbom jer bi cijena procjene i oglašavanja npr. 1 godinu vjerojatno nadmašila dobit.

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

**7. Odluka o nekretninama dužnika:**

Za nekretninu k.č. 448 k.o. Klara:

Nekretnina predstavlja javno dobro i van je prometa.

Skupštini se predlaže ovlastiti stečajnog upravitelja knjižno ju prenijeti na grad Zagreb bez naknade samo iz razloga da se ne stvara razlog za postupanje u budućnosti koje će zahtijevati nastavak postupka.

**8. Odluka o nekretninama dužnika:**

Za nekretninu k.č. 269/2 k.o. Klara:

Nekretnina predstavlja 24 m2 kolnog prilaza za garaže susjedne stambene zgrade. Slično kao i pod 6., nije ju moguće iskoristi za neku svrhu jedino što ima suvlasnika pa bi to možda olakšalo prodaju. Procjena mogućnosti unovčenja slaba, iznos 30% prosječne cijene građevinskog zemljišta na toj lokaciji.

Skupštini se predlaže ovlastiti stečajnog upravitelja pokušati je prodani slobodnom pogodbom jer bi cijena procjene i oglašavanja npr. 1 godinu vjerojatno nadmašila dobit.

*U prilogu:*

*Prilog 1, prijepis posjedovnog lista i izvod i katastarskog plana za k.č. 943/10 k.o. Rudeš.*

*Prilog 2, prijepis posjedovnog lista i izvod i katastarskog plana za k.č. 943/30 k.o. Rudeš.*

*Prilog 3, prijepis posjedovnog lista i izvod i katastarskog plana za k.č. 943/31 k.o. Rudeš.*

*Prilog 4, prijepis posjedovnog lista i izvod i katastarskog plana za k.č. 3539/1 k.o.*

*Trešnjevka.*

*Prilog 5, prijepis posjedovnog lista i izvod i katastarskog plana za k.č. 572/2 k.o. Klara.*

*Prilog 6, prijepis posjedovnog lista i izvod i katastarskog plana za k.č. 448 k.o. Klara.*

*Prilog 7, prijepis posjedovnog lista i izvod i katastarskog plana za k.č. 269/2 k.o. Klara.*

*Prilog 8, katastarska identifikacija svih čestica upisanih na stečajnog dužnika.*

**STEČAJNI UPRAVITELJ  
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

*Prilog 9, email poruke od 31.01.2024., 02.02.2024., i 28.02.2024.*

Mjesto i datum: U Zagrebu, 11.12.2024.

Za Kajzerica građenje d.o.o. u stečaju,  
stečajni upravitelj Domagoj Repač, v.r.