

**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 12.12.2024. do 12.02.2026.

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 je periodu obavljeno ročište skupštine vjerovnika 08.01.2025. sa kojeg su pojedine odluke u zakonskom roku ukinute odlukom suda.

Troškovi stečajnog postupka se ne podmiruju oko 3 godine. Ovim izvješće sudu i vjerovnicima podnosim novi prijedlog odluke o modelu i načinu unovčenja predmeta stečajne mase.

Ponavljaju se utvrđenja i statusi predmeta stečajna mase (zemljišnih čestica):

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.**

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAC**

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

Odlukom skupštine je prihvaćeno raspolaganje cesijom u korist vjerovnika g. Pleića te ta čestica više nije dio stečajne mase.

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.

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

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

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.

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

Svi prilozi su priloženi izvješću stečajnog upravitelja od 12.12.2024. te se ovdje neće ponavljati.

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 navedenih pod brojevima 2.-7. u točki I. Sredstva na računu su u minusu -350,00 €.

Dužnik ima aktivne sljedeće sudske postupke:

Povrv-574/2025

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

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

Ovr-110818/2024

Ovr-104489/2024

Ovr-29036/2022:

svi OGSZG i

Ovr-10776/2025 OSNZG. Predmeti su oko neplaćenih režija pošto je bivša uprava razne nekretnine koje su puno prije stečaja prestale biti u vlasništvu dužnika (prodani stanovi) zavela kao korisnika.

Trenutni dospjeli troškovi su:

Bankovni troškovi: 350,00 €

Knjigovodstveni troškovi: 5.100,00 €

Troškovi stečajnog upravitelja: 300,00 €

Nagrada stečajnom upravitelju: 2.100,00 €

Ukupno: 7.850,00 €

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 13.02.2026. do 13.05.2026.

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

U sljedećem periodu očekuje se održavanje nove skupštine vjerovnika i donošenje dalje u tekstu predloženih odluka.

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

1. Odluka o nekretninama dužnika:

Opća napomena koju dajem za slučaj da se nekretnine pokušaju prodati putem e-javne dražbe FINE, obzirom na lokaciju čestica, nije moguće unovčenje njihovo kao skupnog predmeta

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

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

prodaje već svake čestice pojedinačno te se mora uzeti u obzir trošak svake pojedine dražbe FINE oko 100,00 €, maksimalno 4 dražbe 400,00 € za svaku od 7 čestica, ukupno 2.800,00 €.

2. 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.

Skupštini se predlaže odlučiti o prodaji putem e-javne dražbe FINE po utvrđenoj cijeni od 1580,00 € što je dana procjena Porezne uprave za tih 11 m².

Podredno, ako skupština ne usvoji ovu odluku, prijedlog je ovlastiti stečajnog upravitelja pokušati je prodati slobodnom pogodbom po istoj utvrđenoj - početnoj cijeni uz smanjivanje cijene 10% mjesečno do prodaje ali uz predujmljivanje troškova prodaje.

3. Odluka o nekretninama dužnika:

Za nekretninu k.č. 943/31 k.o. Rudeš.

Nekretnina predstavlja 29 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.

Skupštini se predlaže odlučiti o prodaji putem e-javne dražbe FINE po utvrđenoj cijeni od 4.170,00 € što je dana procjena Porezne uprave za tih 29 m².

Podredno, ako skupština ne usvoji ovu odluku, prijedlog je ovlastiti stečajnog upravitelja pokušati je prodati slobodnom pogodbom po istoj utvrđenoj - početnoj cijeni uz smanjivanje cijene 10% mjesečno do prodaje ali uz predujmljivanje troškova prodaje.

4. Odluka o nekretninama dužnika:

Za nekretninu k.č. 572/2 k.o. Klara:

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAC**

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

Nekretnina predstavlja pravokutnik 25 m2 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.

Skupštini se predlaže odlučiti o prodaji putem e-javne dražbe FINE po utvrđenoj cijeni od 3.125,00 € što je dana procjena Porezne uprave za tih 25 m2.

Podredno, ako skupština ne usvoji ovu odluku, prijedlog je ovlastiti stečajnog upravitelja pokušati je prodati slobodnom pogodbom po istoj utvrđenoj - početnoj cijeni uz smanjivanje cijene 10% mjesečno do prodaje ali uz predujmljivanje troškova prodaje.

5. 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.

Skupštini se predlaže odlučiti o prodaji putem e-javne dražbe FINE po utvrđenoj cijeni od 3.000,00 € što je dana procjena Porezne uprave za tih 24 m2.

Podredno, ako skupština ne usvoji ovu odluku, prijedlog je ovlastiti stečajnog upravitelja pokušati je prodati slobodnom pogodbom po istoj utvrđenoj - početnoj cijeni uz smanjivanje cijene 10% mjesečno do prodaje ali uz predujmljivanje troškova prodaje.

6. Odluka o nekretninama dužnika:

Za nekretninu k.č. 448 k.o. Klara:

Nekretnina predstavlja javno dobro i van je prometa.

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

Nekretnina predstavlja javno dobro i van je prometa.

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

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

Svi relevantni prilozi su dostavljeni uz izvješće od 12.12.2024. te se neće ponavljati.

Mjesto i datum: U Zagrebu, 12.02.2026.

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