

**Stečajni upravitelj Marijana Babić**

Ilica 126, HR-10000 Zagreb, broj mobitela: 00385 95 803 7553, e-mail: office@marijanababic.com  
OIB: 55547385863

Zagreb, 4.11.2025.

Vaš znak St  
1175/2024  
Naš znak St-58-1-  
2025

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
ZAGREB  
stečajni sudac Lovre Sardelić

Na broj: St-1175/2024

Stečajni dužnik:

- HABITER NATUREL d.o.o. u stečaju, OIB: 15886922894, Zagreb, Kruge 46A, adresa iz registra Čret 111B

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA  
od 8.10.2025. do 4.11.2025. godine**

**I STANJE STEČAJNE MASE**

**I.1** Dana 8.10.2025. godine održano je Ispitno i Izvještajno ročište. U međuvremenu je stečajni upravitelj dostavila u spis Nalaz i mišljenje vještaka iz ovrhe Ovr-126/2024 na iznos od 1.080.000, 00 eura, te je podnijela prijedlog za uknjižbu brisanja založnih prava upisanih u korist:

DAVOR GALETOVIĆ, OIB: 94491246472, Antuna Nemčića 7, Zagreb

PETRA MJEHOVIĆ, OIB: 75954222274, Ul.grada Mainza 14, Zagreb

Erste&Steiermärkische bank d.d. kao preuzimatelj u ime i za račun brisanog društva ERSTE CARD club d.o.o., OIB: 2305709320, Rijeka, Jadranski trg 3a

REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB: 18683136487, Boškovićeve 5. Zagreb

ANA KATUŠIĆ, OIB: 45779635156, Gornji Bukovac 127, nova adresa: Gornji Bukovac 101, Zagreb

Zemljišne knjige odbacile su navedeni prijedlog, što je stečajni upravitelj utvrdila uvidom u zemljišne knjige pod brojem Z- 52955/2025 obzirom da Rješenje službeno još nije zaprimila.

Stečajni upravitelj podnijela je prijedloge na Općinski građanski sud u Zagrebu kako bi sud donio Rješenja kojim će se naložiti zemljišnim knjigama brisanje nezakonito uknjiženih založnih prava u Zemljišnim knjigama prema čl. 168. Stečajnoga zakona. Čim Općinski građanski sud donese rješenja kojim se nalaže brisanje navedenih založnih prava, o tome će se obavijestiti sud.

## Pregled stanja zemljišnoknjižnog predmeta

[Upute](#)

Unosom odgovarajućeg zemljišnoknjižnog odjela i zemljišnoknjižnog predmeta u mogućnosti ste pregledati stanje zemljišnoknjižnog predmeta.

### Podaci o zemljišnoknjižnom predmetu

[Ispiši](#) [Povratak](#)

Institucija:  
Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

Broj predmeta:  
Z-52955/2025

Stanje na dan:  
04.11.2025. 14:13

Primljeno	14.10.2025.
Oznaka spisa	OV-5065/2025
Sadržaj prijedloga	Uknjižba brisanja Prijedlog za uknjižbu brisanja založnog prava
Bilješka o kretanju spisa	OTPREMA
Način rješenja	Odbačeno
Datum rješenja	22.10.2025.
Datum provedbe	22.10.2025.
Datum otpreme	22.10.2025.

## I.2. U nastavku se donosi status predmeta u sudskim postupcima.

### Sudski postupci:

#### 1/ R1-715/2023, Općinski građanski sud u Zagrebu – pravo stvarne služnosti;

Stečajni upravitelj pristupila je na ročište dana 4.11.2025. godine na Općinski građanski sud u Zagrebu u ovom predmetu u kojem je podnesen prijedlog za osnivanje nužnog prolaza kao prava stvarne služnosti i to pravo staze i pravo kolnika u korist nekretnine označene kao kčbr. 990/3 k.o. Remete zkul. 458 u vlasništvu predlagatelja Zdravka Grbavca, vlasnika susjedne parcele.

Građevinski vještak Ožić i geodetski vještak Beber potvrdili su u prethodno dostavljenim nalazima i mišljenjima tijekom svibnja, odnosno srpnja 2025. godine kako je osnivanje prava stvarne služnosti nužno kako bi predlagatelj pristupio svojoj parceli.

Na ročištu je zatražena dopuna nalaza i mišljenja građevinskog vještaka koji je potrebno dopuniti sa izračunom prava na naknadu koju će zaprimiti Grad Zagreb i Dužnik prema kvadraturi koja će biti predmet prava stvarne služnosti (prema pravilima o izvlaštenju).

U nastavku se dostavlja Mišljenje građevinskog vještaka.

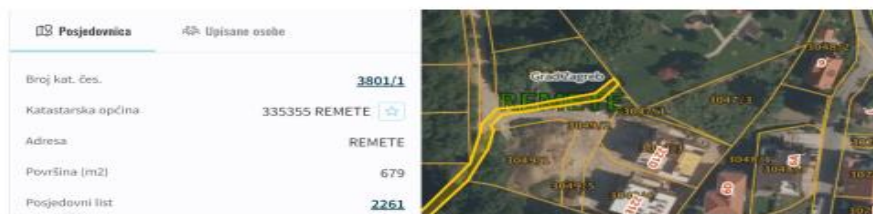
#### 1.4. Mišljenje

Nakon pregleda dokumentacije te uviđaja na licu mjesta a vezano za zadatak vještaka, mogu iskazati sljedeće:

Parcela predlagatelja z.k.č.br. 990/3 k.o.Remete a što odgovara katastarskoj čestici k.č.br.3047/3 k.o.Remete, nalazi se u građevinskoj zoni, stambene namjene.

U vrijeme očevida predmetna parcela nije imala direktan spoj na javnu prometnu površinu (JPP).

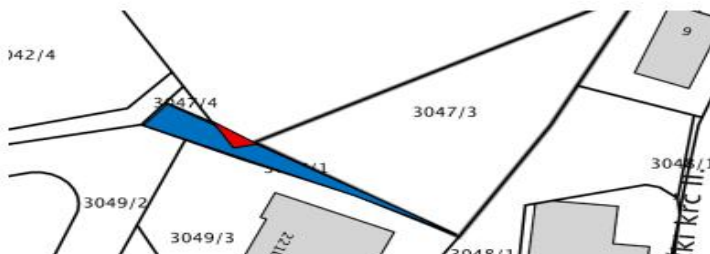
Najbliži i najlogičniji pristup, nalazi se preko parcele katastarske oznake k.č.br.3801/1 k.o.Remete, koja se vodi u katastarskom planu kao Cesta, oznaka žuto.



Da bi se osigurao spoj povlasne parcele Predlagatelja k.č.br.3047/3 k.o.Remete na javnu prometnu površinu tj. k.č.br. 3801/1 k.o.Remete, potrebno je da se osigura nužan prolaz preko poslužnih parcela tj. dijela katastarske čestice k.č.br.3043/1 k.o.Remete (dječji vrtić, protustranka) i te k.č.br.3047/1 k.o.Remete (protustranka) a kako je Predlagatelj i predložio.

Osnivanjem nužnog prolaza na dijelu parcele k.č.br.3043/1 k.o.Remete (crvena boja, dječji vrtić), predmetna parcela zadržava svoju punu funkcionalnost.

Međutim, parcela k.č.br.3047/1 k.o.Remete, plava boja, potrebna je kao poslužna nekretnina u čitavoj svojoj površini za osnivanje nužnog prolaza, pošto se mora osigurati prilaz i manevarski prostor vatrogasnim vozilima ili drugim servisnim službama.



Nalaz dovršen!

U Zagrebu, 23.05.2025.godine

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.  
Stalni sudski vještak za arhitekturu,  
graditeljstvo i procjene nekretnina

## 2/ Tužba radi utvrđivanja osnovanosti tražbine P- 2427/2025, Trgovački sud u Zagrebu

Obavještavaju se vjerovnici kako je u međuvremenu podnesena i zaprimljena Tužba Andrzej Pawel i Monika Sitarz (dostavljena Dužniku 28.10.2025.g.) protiv Dužnika na koju je potrebno dati odgovor na tužbu u roku od 30 dana, obzirom da je u stečajnom postupku priznata tražbina u korist ANDRZEJ PAWEL SITARZ, OIB: 29382174962 i MONIKA SITARZ, OIB: 99136708496, oboje na adresi Zagreb, Podrebernica 10 u iznosu od 181.519,44 eura, dok je utužen osporeni iznos od 56.417,12 eura. U nastavku je petit iz Tužbe.

Obzirom da sve gore navedeno nesporno je dugovanje tuženika koje proizlazi iz Predugovora, stoga Tužitelji predlažu da naslovni sud nakon provedenog dokaznog postupka donese sljedeću

### PRESUDU

1. Utvrđuje se da je osnovana tražbina Tužitelja MONIKE SITARZ, 10000 Zagreb, Podrebernica 10., OIB:99136708496 i ANDRZEJA PAWELA SITARZ Podrebernica 10., OIB: 29382174962 kao stečajnih vjerovnika prema Tuženiku HABITER NATUREL d.o.o. u stečaju, Zagreb, Kruga 46A OIB: 15886922894 kao stečajnom dužniku koju je osporio stečajni upravitelj tuženik kao tražbinu drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 56.417,12 eura.
2. Nalaže se Tuženiku da Tužiteljima naknadi parnične troškove ovog postupka sve u roku od 8 dana.

Za Tužitelje  
Po punomoći  
odvjetnik Edi Biočić

Edi  
Biočić

Digitalno  
potpisao: Edi  
Biočić  
Datum:  
2025.10.17  
17:55:43 +02'00'

Trošak: sastav tužbe 500 boda tbr 7 = 1.000,00eur + pdv 25% = 1.250,00 eur  
Pristojba za tužbu

Ističe se kako je dio tražbine koji je priznat u stečajnom postupku nesporan u odnosu na evidenciju Dužnika iz poslovnih knjiga, dok se osporeni iznos odnosi na iznos povrata dvostruke kapare i iznos kamata sve prema Predugovoru o kupoprodaji nekretnine i to čl. 4. Predugovora (što u prijavi tražbine nije obrazloženo). Tužitelji smatraju da im pripada pravo na dvostruku kaparu obzirom da prema njihovom mišljenju, što sve proizlazi iz Tužbe, za neizvršenje predugovora o kupoprodaji odgovoran je Dužnik jer je nad Dužnikom otvoren stečajni postupak. U nastavku se iznosi pregled čl. 4. i čl. 8. Predugovora o kupoprodaji.

#### **Članak 4.**

Ugovorne strane su suglasne da se ugovorena cijena iz Članka 3. ovog Predugovora isplati na slijedeći način:

- u roku 2 radna dana od dana zaključenja ovog Predugovora Kupci isplaćuju Prodavatelju iznos u visini od **164.000,00 EUR-a** (slovima: sto šezdeset i četiri tisuće eura i nula centi) plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, od čega se iznos od **41.000,00€** (četrdeset i jedne tisuće eura) ima smatrati kaparom koja će se uračunati u kupoprodajnu cijenu, dok se preostali dio isplaćuje na ime dijela kupoprodajne cijene,
- preostali iznos od **246.000,00€** (dvjesto šezdeset i četiri tisuće eura) plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja Kupac platiti kreditom poslovne banke u roku 60 (slovima: šezdeset) dana od dana etažiranja zgrade i upisa posebnog dijela iz članka 2. ovog Predugovora u zemljišne knjige, odnosno od predočenja izvotka iz zemljišnih knjiga za nekretninu iz članka 2. ovog Predugovora, iz kojeg će biti vidljivo da je Prodavatelj upisan kao isključivi vlasnik istog, da isti nije opterećen nikakvim upisanim zabilježbama, teretima ili pravima trećih osoba koja bi na bilo koji način mogla umanjiti i/ili ograničiti vlasnička i/ili posjednička prava Kupaca, da se u odnosu na predmetnu nekretninu ne vodi nikakav sudski, upravni ili arbitražni postupak te da je na predmetnoj nekretnini upisana pozitivna zabilježba pravomoćnog akta o uporabi.

Plaćanja iz prethodnih stavaka ovog članka Kupci će obavljati na žiro račun Prodavatelja otvoren kod ADDIKO BANK d.d. Zagreb, IBAN: HR3125000091101534412.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Prodavatelj mora etažirati zgradu i upisati poseban dio, opisan u članku 2. ovog Predugovora, u zemljišne knjige najkasnije do 31.12.2022. godine. Ukoliko Prodavatelj ne etažira zgradu i ne upiše poseban dio, opisan u članku 2. ovog Predugovora, u zemljišne knjige najkasnije do 31.12.2022. godine, obvezuje se o tome obavijestiti Kupce, te ukoliko se Prodavatelj i Kupci ne dogovore drugačije, Prodavatelj će Kupcima vratiti dvostruki iznos kapare kao i preostali iznos koji je do tog trenutka primio na ime kupoprodajne cijene sa kamatom od 5% godišnje koja teče od dana uplate pa do isplate, te se ovaj Predugovor raskida po samoj sili zakona.

Ugovorne strane suglasne da u slučaju neizvršenja ovog Predugovora, za koje je neizvršenje odgovoran Prodavatelj, Kupci mogu po svojem izboru tražiti izvršenje Ugovora ili tražiti naknadu štete i vraćanje kapare ili tražiti vraćanje dvostruke kapare, dok se Prodavatelj obvezuje preostali iznos primljen na ime dijela kupoprodajne cijene vratiti Kupcima u roku 3 dana od dana raskida/otkaza ovog Predugovora.

Utvrđuje se da se prethodne dvije odredbe o kapari neće primjenjivati u slučajevima u kojima je to drugačije ugovoreno ovim Predugovorom.

#### **Članak 8.**

Primopredaja nekretnine iz članka 2. ovog Predugovora obaviti će se roku 3 (tri) dana od dana uplate kompletnog iznosa kupoprodajne cijene naznačene u ovom Predugovoru, ali ne prije rokova završetka koji su naznačeni u članku 4. i 5. ovog Predugovora (ne prije 31.12.2022. godine).

Za slučaj da Prodavatelj kasni s primopredajom dužan je Kupcima platiti na ime ugovorne kazne 0,3% (slovima: nulacijelihtri posto) od do tada uplaćenog iznosa kupoprodajne cijene za nekretnine iz članka 2. ovog Predugovora, za svaki dan kašnjenja, s time da ukupno kazna ne može biti veća od 2% (slovima: dva posto) od do tada uplaćenog iznosa kupoprodajne cijene za nekretnine iz članka 2. ovog Predugovora.

Za slučaj da Kupci u cijelosti ili djelomično zakasne s plaćanjem kupoprodajne cijene ili bilo kojeg dijela kupoprodajne cijene prema rokovima plaćanja utvrđenih u članku 4. ovog Predugovora, a kašnjenje nije uzrokovano krivnjom Prodavatelja gube pravo na potraživanje ugovorne kazne od Prodavatelja i obračunava mu se kamata od 1.00 % godišnje na neuplaćeni dio kupoprodajne cijene stana.

Predlaže se da se Skupština očituje o vođenju ove parnice odnosno da donese odluku hoće li se postupak voditi ili neće, a obzirom da je ishod svake parnice neizvjestan. Stečajni upravitelj dostaviti će tri ponude za zastupanje Dužnika po primitku. Alternativno, u slučaju takve odluke Skupštine, zastupanje može preuzeti i stečajni upravitelj.

U najgorem slučaju - u slučaju gubitka spora nastati će i troškovi zastupanja protivne strane (uz trošak zastupanja Dužnika). Shodno tome, potrebno je rezervirati ili predujmiti troškove postupka protivne strane u iznosu 6 radnji 6x1.000 eur+pdv= 7.500,00 eur. Bitno je za istaknuti da troškovi postupaka koji se vode su troškovi stečajne mase te se naplaćuju prije tražbina vjerovnika.

## **II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM**

Na temelju ovog izvješća stečajnog upravitelja, predlaže se žurno sazvati skupštinu te se skupštini vjerovnika predlaže donošenje sljedećih odluka:

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja,
2. donošenje odluke o vođenju parnice P- 2427/2025 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu i predujmu troškova postupka – odluke hoće li se postupak voditi ili neće,
3. donošenje odluke o angažiranju punomoćnika i zastupanju Dužnika u predmetu P-2427/2025 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu u slučaju donošenja odluke o vođenju parnice, a koji će se odabrati prema najpovoljnijoj od tri pristigle Ponude za zastupanje.

Marijana Babić  
Stečajni upravitelj