

IVA PINJUH STJEPOVIĆ
Preradovićeve ulica 25, 10000 Zagreb
stečajna upraviteljica za
HABITAT PROJECT d.o.o. u stečaju
Obala Juričev Ive Cote 27, Vodice
OIB: 56759369548

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
Na posl. br. St-198/2026

Izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika HABITAT PROJECT d.o.o. u stečaju i njegovim uzrocima

Za izvještajno ročište zakazano za 8. rujna 2026.g.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru od 17. veljače 2026.g. pod poslovnim brojem St-262/2025-53 obustavljen je predstečajni postupak nad trgovačkim društvom HABITAT PROJECT d.o.o., Obala Juričev Ive Cote 27, Vodice, OIB: 56759369548 te je rješenjem suda od 11. svibnja 2026.g. pod poslovnim brojem St-198/2026-64 otvoren stečajni postupak nad dužnikom.

Odmah po preuzimanju dužnosti stečajnog upravitelja stupila sam u kontakt sa ranijim zakonskim zastupnikom g. Valterom Kiš koji mi je dostavio dio zatražene poslovne i knjigovodstvene dokumentacije.

Uzroci gospodarskog položaja dužnika i nastavak poslovanja

Osnovna djelatnost društva prema NKD-u bila je građenje stambenih i nestambenih zgrada. Prema godišnjem financijskom izvještaju za 2025.g., društvo je u 2025.g. ostvarilo dobit u iznosu od 155.772,67 EUR.

Na dan otvaranja stečajnog postupka dužnik nije imao prijavljenih zaposlenika, a raniji zaposlenici nemaju potraživanja po osnovi neisplaćenih plaća.

Obzirom na činjenice da je kod dužnika obustavljeno poslovanje te obzirom da nema nikakvih ugovorenih, a nedovršenih poslova, konstatiram da danas nakon što je otvoren stečajni postupak, ne postoje nikakvi izgledi za nastavak, odnosno pokretanje bilo kakvog oblika poslovanja.

Nekretnine

Stečajni dužnik upisan je kao vlasnik sljedećih nekretnina;

1. Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Šibeniku, ZK odjel Šibenik u z.ul. 9656, kat.čest. 4649/14, k.o. Martinska, oznake KUĆA, Šibenik, Bogdanovići 49C, DVORIŠTE, BAZEN, ukupne površine 529 m², procijenjene vrijednosti 237.000,00 EUR
2. Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Šibeniku, ZK odjel Šibenik u z.ul. 19712, kat.čest. 10033/1 i 10033/3, k.o. Sevid, oznake OGRADA, PAŠNJAK, ukupne površine 1032 m², **2. Suvlasnički dio: 64/1033**, procijenjene vrijednosti 32.712,49 EUR

3. Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Šibeniku, ZK odjel Tisno u z.ul. 9808, kat.čest. 456/3 i 456/4, k.o. Jezera oznake BROŠĆICA, PAŠNJAK, UREĐENO ZEMLJIŠTE, ukupne površine 291 m², **8. Suvlasnički dio: 3/1041 i 9. Suvlasnički dio: 250/347**, procijenjene vrijednosti 5.890,00 EUR
4. Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Šibeniku, ZK odjel Šibenik u z.ul. 10068, kat.čest. 4638/1, k.o. Martinska oznake PAŠNJAK, površine 813 m², **14. Suvlasnički dio: 2/280**, procijenjene vrijednosti 198,00 EUR

Nekretnina pod r.br. 1. u posjedu je društva JELSA BAGATELA j.d.o.o., Jelsa 323, Jelsa, OIB:72865766322 koje je dostavilo obavijest o postojanju izlučnog prava na navedenoj nekretnini i koje je pokrenulo parnični postupak radi utvrđenja vlasništva i ispravka uknjižbe, a koji postupak se vodi kod Trgovačkog suda u Zadru, Stalna služba u Šibeniku pod posl.br. P-34/2026. Naime, Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 12.01.2024.g. i pripadajućem Dodatku od 17.01.2024.g. HABITAT PROJECT d.o.o. prodao je nekretninu društvu SMART PLUS d.o.o., Sv. Nikole Tavelića 53, Zadar, OIB: 51717976477 za iznos od 205.000,00 EUR. Nadalje, Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 01.07.2025.g. društvo SMART PLUS d.o.o. prodalo je nekretninu društvu JELSA BAGATELA j.d.o.o.

Dana 14. svibnja 2026.g. u parničnom postupku P-34/2026 donesena je presuda kojom je prihvaćen tužbeni zahtjev tužitelja JELSA BAGATELA j.d.o.o., a na koju presudu sam, opreza radi, podnijela žalbu i prijedlog za ukidanje presude s obzirom da je donesena nakon otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom te je sud bio dužan donijeti rješenje o prekidu parničnog postupka. Radi provjere eventualnog pobojnog pravnog posla kod kupoprodaje nekretnine, angažirala sam sudskog vještaka za izradu elaborata procjene vrijednosti navedene nekretnine na dan vrednovanja i na dan kupoprodaje (12.01.2024.g.) te sam utvrdila da kupoprodajna cijena (205.000,00 EUR) nije bitno odstupala od procijenjene (219.000,00 EUR), stoga zaključujem da nema osnova za osporavanje izlučnog prava i predlažem da vjerovnici donesu odluku o povlačenju žalbe i priznanju tužbenog zahtjeva u parničnom postupku P-34/2026, uz uvjet da protivna strana podmiri troškove pristojbe na žalbu i izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnine.

Za nekretninu pod r.br. 2. zaprimila sam dvije obavijesti o izlučnom pravu, i to od ostala 2 suvlasnika predmetne nekretnine (kat.čest. 10033/1 i 10033/3, k.o. Sevid), društva COAST VIEW d.o.o., Ribarska 29, Brodarica, OIB: 69651543605 koje je suvlasnik u omjeru 550/1033 i društva PUNTA PLANKA d.o.o., Ulica Ante Starčevića 38B, Rogoznica, OIB: 90437892661 koje je suvlasnik u omjeru 419/1033. Naime, Diobnim ugovorom od 11.03.2025.g. tri suvlasnika razvrgnula su suvlasničku zajednicu na način da kat.čest. 10033/1 površine 612 m² pripada u vlasništvo društvu COAST VIEW d.o.o., a kat.čest. 10033/3 površine 420 m² pripada u vlasništvo društvu PUNTA PLANKA d.o.o. te je društvu HABITAT PROJECT d.o.o. na ime isplate suvlasničkog dijela 64/1033 isplaćen iznos od 6.400,00 EUR dana 10.03.2026.g., stoga zaključujem da nema osnova za osporavanje izlučnog prava.

Obzirom da nekretnine pod rednim brojevima 3 i 4 predstavljaju manje suvlasničke udjele, te relativno male apsolutne vrijednosti, iste predlažem pokušati unovčiti slobodnom pogodbom na način da se ponude suvlasnicima po procijenjenoj vrijednosti.

Pokretnine

Prema uvjerenju Stanice za tehnički pregled vozila "Baotić" od 27.05.2026.g., KLASA: 034-03/26-01/461, URBROJ: 251-762-026/27-26-3, stečajni dužnik evidentiran je kao vlasnik sljedećih vozila;

1. Vozilo oznake N1, marka CITROEN JUMPER 2.0 HDI, godina proizvodnje 2018., broj šasije VF7YD3MGC12H25716, reg. oznaka ŠI540HG, registriran do 19.09.2026.g., procijenjene vrijednosti 10.000,00 EUR
2. Vozilo oznake N1, marka VOLKSWAGEN TRANSPORTER 1.9 TDI, godina proizvodnje 2004., broj šasije WV1ZZZ7JZ4X026875, reg. oznaka ŠI654F, registriran do 25.10.2026.g., procijenjene vrijednosti 2.000,00 EUR
3. Vozilo oznake N1, marka VOLKSWAGEN CADDY 2,0 TDI, godina proizvodnje 2016., broj šasije WV1ZZZ2KZX011334, reg. oznaka ŠI653HS, objavljen dana 17.07.2026.g., procijenjene vrijednosti 9.500,00 EUR

Za vozilo pod r.br. 1. sklopila sam Ugovor o najmu s g. Valterom Kiš na razdoblje od dana otvaranja stečaja 11.05.2026.g. do dana isteka registracije 19.09.2026.g. po ukupnoj cijeni od 3.300,00 EUR. Dana 08.07.2026.g. najmoprimac je u cijelosti podmirio iznos najma vozila. Vozila pod r.br. 2. i 3. nalaze se u Vodicama.

Na predmetnim vozilima nema upisanih razlučnih prava.

Potraživanja

Prema bruto bilanci dužnika, ukupna potraživanja na dan 10.05.2026.g. iznosila su 572.913,06 EUR.

Ovdje posebno naglašavam da do današnjeg dana nisam zaprimila cjelokupnu knjigovodstvenu dokumentaciju vezanu uz potraživanja (financijske kartice, račune i dr.).

Uvidom u strukturu potraživanja, utvrđujem da je iznos potraživanja od 100.905,95 EUR nenaplativ radi zastare. Po mojoj osobnoj procjeni za naplatu ostatka potraživanja od dužnikovih dužnika biti će nužno voditi postupke prisilne naplate stoga u ovom trenutku ne mogu procijeniti u kojem iznosu će se stečajni dužnik naplatiti.

Financijska imovina

Stečajni dužnik je vlasnik 100% udjela u društvu PROJEKT KLIS d.o.o., Partizanska 13, Poreč, OIB: 92124384765 te 33,33% udjela u društvu ADRIA SEA REAL d.o.o., Ulica Milana Langa 21, Samobor, OIB: 14097091633. Iako sam angažirala ovlaštenog sudskog vještaka radi izrade elaborata o tržišnoj vrijednosti gornjih poslovnih udjela, do današnjeg dana elaborati nisu izrađeni iz razloga što mi uprave društava koje treba procijeniti do današnjeg dana nisu dostavili svu zatraženu poslovnu dokumentaciju.

Sukladno Odluci o raspodjeli dobiti društva ADRIA SEA REAL d.o.o. za 2025.g., ukupna dobit u iznosu od 141.690,87 EUR raspodijeljena je na 3 jednaka dijela članovima društva te je dužniku HABITAT PROJECT d.o.o. isplaćen ukupan iznos od 47.000,00 EUR. Navedeni iznos isplaćen je u 4 rate, i to;

- 1. rata u iznosu od 10.000,00 EUR dana 03.03.2026.g. na račun dužnika prije otvaranja stečajnog postupka
- 2. rata u iznosu od 18.000,00 EUR dana 12.03.2026.g. na račun dužnika prije otvaranja stečajnog postupka
- 3. rata u iznosu od 10.000,00 EUR dana 06.07.2026.g. na novootvoreni račun stečajnog dužnika
- 4. rata u iznosu od 9.000,00 EUR dana 10.07.2026.g. na novootvoreni račun stečajnog dužnika

Dakle, od ukupnog iznosa 47.000,00 EUR koji je pripao dužniku HABITAT PROJECT d.o.o. kao jednom od tri člana društva ADRIA SEA REAL d.o.o., iznos od **19.000,00 EUR** uplaćen je nakon otvaranja stečajnog postupka i predstavlja stečajnu masu dužnika.

Sudski postupci

U tijeku su dva parnična postupka po tužbi stečajnog dužnika i to;

1. Parnični postupak pred Trgovačkim sudom u Zadru, Stalna služba u Šibeniku pod posl.br. Povrv-103/2025, tužitelja stečajnog dužnika i tuženika društva FREUDE d.o.o. iz Šibenika, OIB: 66989154503, radi isplate iznosa od 71.400,00 EUR.

Do dana otvaranja stečajnog postupka nije donesena prvostupanjska odluka. Zatraženo je donošenje prethodne mjere o kojem sud do dana otvaranja stečajnog postupka nije odlučio. Postupak je prekinut zbog otvaranja stečajnog postupka.

2. Parnični postupak pred Općinskim sudom u Šibeniku pod posl.br. P-1257/2023, tužitelja stečajnog dužnika i tuženika Ante Guberina i drugi, radi utvrđenja prava vlasništva.

Dana 09.01.2026. godine doneseno je rješenje o povlačenju tužbe. Dana 26.01.2026. godine doneseno je dopunsko rješenje kojim se utvrđuje VPS i određuju troškovi postupka. Na dopunsko rješenje tužitelj je uložio žalbu. Do dana otvaranja stečajnog postupka nije donesena odluka o žalbi.

Zaključak

Za ispitno ročište prijavljeno je tražbina u ukupnom iznosu od 840.581,44 EUR, od čega je iznos od 656.934,10 EUR priznat kao tražbina vjerovnika 2. višeg isplatnog reda, dok je osporen iznos od 183.647,34 EUR.

Obzirom na činjenicu da stečajni dužnik od imovine ima nekretnine i pokretnine koje nisu opterećene razlučnim pravom te financijsku imovinu i potraživanja za čiju naplatu će biti nužno voditi postupke prisilne naplate, zaključujem da će se u stečajnom postupku vjerovnici 2. višeg isplatnog reda djelomično namiriti.

Prijedlog odluka

Sukladno svemu iznesenom, vjerovnicima predlažem donijeti sljedeće odluke;

1. Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima
2. Poslovanje stečajnog dužnika neće se nastaviti (pokrenuti)
3. Odobrava se predračun troškova stečajnog upravitelja od 21.08.2026.g. u iznosu od 31.870,00 EUR
4. Ovlašćuje se stečajna upraviteljica vozila stečajnog dužnika dati u najam za razdoblje koje može biti i dulje od 6 mjeseci
5. Ovlašćuje se stečajna upraviteljica unovčiti nekretnine stečajnog dužnika slobodnom pogodbom po utvrđenim cijenama

6. Ovlašćuje se stečajna upraviteljica unovčiti pokretnine (vozila) stečajnog dužnika slobodnom pogodbom po cijenama koje ne mogu biti manje od polovice utvrđene vrijednosti
7. Ovlašćuje se stečajna upraviteljica povući žalbu i priznati tužbeni zahtjev u parničnom postupku P-34/2026 tužitelja JELSA BAGATELA j.d.o.o., uz uvjet da protivna strana podmiri troškove pristojbe na žalbu i izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnine
8. Ovlašćuje se stečajna upraviteljica nastaviti parnicu koja se vodi pred Trgovačkim sudom u Zadru, Stalna služba u Šibeniku pod posl.br. Povrv-103/2025, tužitelja stečajnog dužnika i tuženika društva FREUDE d.o.o. iz Šibenika, OIB: 66989154503, radi isplate iznosa od 71.400,00 EUR te opunomoćiti odvjetnika radi zastupanja stečajnog dužnika u tom predmetu
9. Ovlašćuje se stečajna upraviteljica, ukoliko to ocjeni opravdanim, izdati odvjetniku punomoć za pokretanje postupaka prisilne naplate potraživanja od dužnikovog dužnika (ovrhe temeljem vjerodostojne isprave)

U Zagrebu, 24. kolovoza 2026.g.

Stečajna upraviteljica
Iva Pinjuh Stjepović

Prilozi:

- elaborati procjene vrijednosti nekretnina izrađeni od strane društva LIP PROCJENE d.o.o. iz Zagreba od 10.08.2026.g.
- elaborati procjene vrijednosti vozila izrađeni od strane sudskog vještaka Danijela Škugora iz Šibenika od 01.07.2026.g.
- izvještaj o sudskim i upravnim postupcima odv. Marka Mijata od 01.07.2026.g.